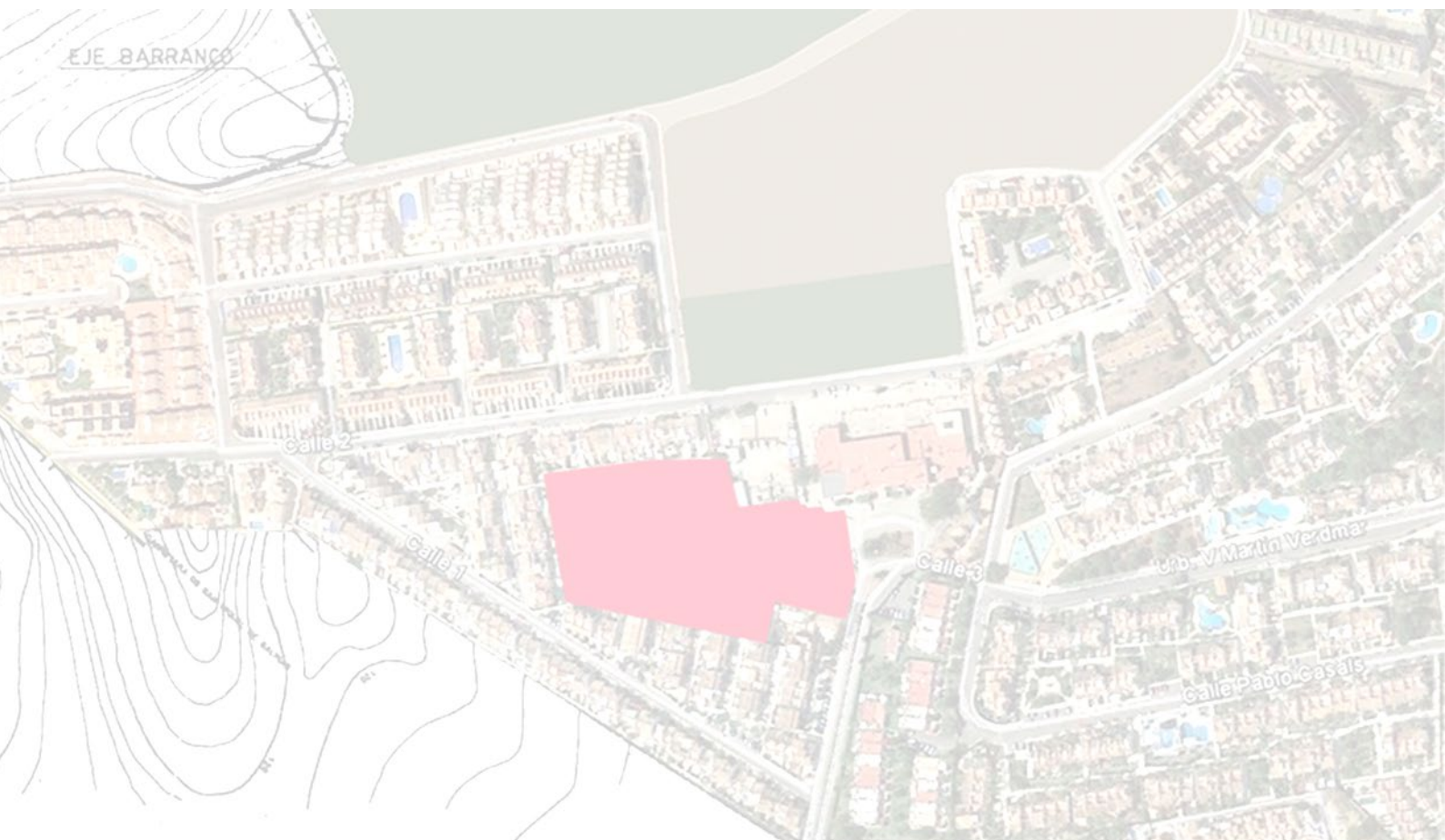


MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS" DE ORIHUELA (ALICANTE); PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a

PLAN PARCIAL



Índice.

MEMORIA INFORMATIVA

Promotor.

Antecedentes.

Condiciones geográficas.

Condiciones institucionales.

A. Referencia a las condiciones que se deriven de la ordenación del plan general.

B. Obras programadas y política de inversiones públicas.

C. Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial.

PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1 Plano 1.1. Planeamiento urbanístico. Dotaciones.
- 2 Plano 1.2. Planeamiento urbanístico. Zonificación.
- 3 Plano 1.3. Planeamiento urbanístico. Clasificación.
- 4 Plano 1.4. Inventario de suelo urbano y urbanizable.
- 5 Plano 2.1. Corredores territoriales.
- 6 Plano 2.2. Terreno forestal estratégico - PATFOR.
- 7 Plano 2.3. Zona de especial interés para las aves.
- 8 Plano 2.4. Lugares de interés comunitario.
- 9 Plano 2.5. Zonas sometidas a peligrosidad de inundación.
- 10 Plano 2.6. Paisajes protegidos.
- 11 Plano 3.1. Afecciones por carreteras del Estado.
- 12 Plano 3.2. Afecciones por carreteras de la Comunidad.
- 13 Plano 3.3. Ríos y ramblas.
- 14 Plano 3.4. Incendios y plagas.
- 15 Plano 3. Proyecto de reparcelación vigente - Fincas Resultantes.
- 16 Plano 5. Plan Parcial vigente - Zonificación.
- 17 Plano 6. Plan Parcial vigente - Parcelario.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Antecedentes inmediatos.

Problemática sobre la que se actúa.

Correcta identificación de la(s) parcela(s).
Justificación detallada de la reforma pretendida.
Justificación del mantenimiento de la edificabilidad.
Cesión derivada del cambio de uso.

DOCUMENTOS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

Recursos hídricos.
Abastecimiento de agua potable; evacuación de aguas residuales y de suministro de energía eléctrica.
Reserva vivienda protección pública.
Reservas de equipamiento docente.
Consideraciones Territoriales.

INFORME cuantificación demanda recurso hídricos

INFORME compañía prestadora de servicios de agua potable Y saneamiento

INFORME compañía prestadora de servicio de suministro eléctrico

INFORME RESERVA ESCOLAR

Estudio de INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Marco jurídico global.
Parámetros urbanísticos.
Costes de producción de la actuación urbanística.
Ingresos de la actuación urbanística.
Método estático.
Método dinámico.
Conclusión: umbral mínimo de viabilidad.

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Marco jurídico global.
Análisis del impacto en las haciendas supramunicipales.
Suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.
Análisis del impacto en la hacienda municipal.

Análisis estático.

Estimación de ingresos corrientes

Saldo fiscal obtenido del análisis estático.

Análisis dinámico.

Conclusiones.

ESTUDIO DE MERCADO Y CÁLCULO COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN ENTRE USOS

Introducción.

Valor de mercado del metro cuadrado de suelo con uso residencial.

Toma de datos.

Margen de negociación.

Valor de mercado del metro cuadrado edificado en uso residencial.

Coste de construcción del metro cuadrado de techo residencial.

Gastos generales y beneficio de la promoción.

La depreciación de las construcciones residenciales.

El valor del metro cuadrado de techo residencial.

El valor del metro cuadrado de suelo inicial en uso residencial.

El valor del suelo con uso dotacional privado [parque deportivo].

Enfoques considerados.

Toma de datos.

Margen de negociación.

Valor de mercado del metro cuadrado edificado en uso dotacional privado
[parque deportivo].

Coste de construcción del metro cuadrado de techo en uso dotacional privado
[parque deportivo]

Gastos generales y beneficio de la promoción.

La depreciación de las construcciones destinadas a uso dotacional privado
[parque deportivo].

El valor del metro cuadrado de techo con uso dotacional privado [parque
deportivo].

El valor del metro cuadrado de suelo con uso dotacional privado [parque deportivo].

El coeficiente de ponderación entre usos y las plusvalías.

Coeficiente de ponderación entre usos.

Cálculo de plusvalías.

Datos-muestra edificación residencial.

Datos-muestra edificación locales comerciales.

FIJACIÓN DE INDICADORES DEL SEGUIMIENTO DE SU EJECUCIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- 18 Plano 3. Reparcelación tras la modificación - Fincas resultantes.
- 19 Plano 5. Plan Parcial tras la modificación - Zonificación.
- 20 Plano 5. Plan Parcial tras la modificación - Parcelario.

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- 21 Plano 1. Delimitación parcela ZD1-2-4a.
- 22 Plano 2. Plano de ordenación.
- 23 Plano 3. Plano de justificación de estándares.
- 24 Plano 4. Plano de justificación huella de la edificación.

Normas urbanísticas.

Páginas Ordenanzas Plan Parcial vigente (a sustituir).

Páginas Ordenanzas Plan Parcial modificado (sustituyen a las anteriores).

Ficha de zona

Ficha de gestión de la nueva unidad de ejecución (3)

Conclusión.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

MEMORIA INFORMATIVA

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**Promotor.**

Promueve la presente modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante) la mercantil SANTA CRUZ URBANA, S.L., con domicilio social en 03048 Granja de Rocamora (Alicante), Avda. Juan Carlos 1 nº 78 y con CIF B53980710.

Antecedentes.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Orihuela aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 25.08.1990, en lo que respecta al suelo Urbano y No Urbanizable y posteriormente por el Excmo. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, en lo referente al suelo Urbanizable, calificaba los terrenos que nos ocupan como suelo urbanizable comprendido en los sectores 0-1 y 0-2 de “Las Filipinas”.

El Ayuntamiento de Orihuela, al apreciar dificultades en el desarrollo urbanístico de tales sectores, según se justifica en la memoria; procedió a la Modificación Puntual nº 9, que unificaba de los sectores 01 y 02 (1º y 2º cuatrienios respectivamente), aprobada definitivamente por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes con fecha de 19.12.1994; así como al Plan Parcial del sector resultante 0-1, Las Filipinas, que mereció la aprobación definitiva del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela con fecha 14.12.1995.

Mediante aprobación definitiva de Pleno de fecha 06.03.1997 el Excmo. Ayuntamiento de Orihuela aprobó una primera modificación de dicho Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” que solucionaba algunos problemas detectados en la ejecución el planeamiento; en concreto, se reconoció la existencia de un pequeño núcleo de 8 viviendas y sus terrenos adyacentes en

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

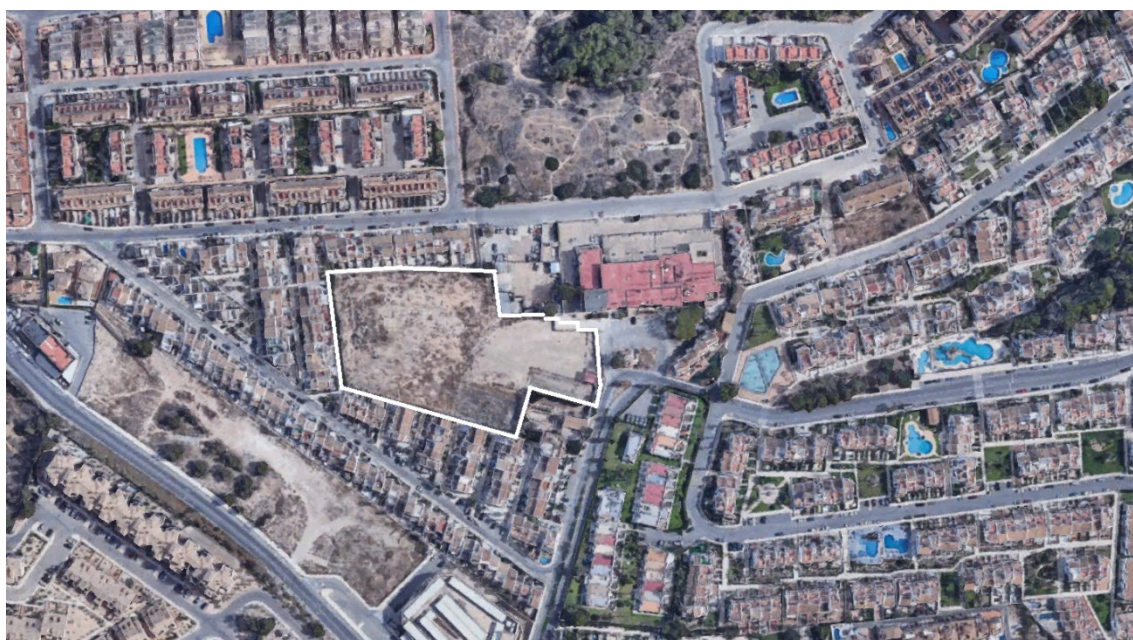
las proximidades de la urbanización "El Presidente", ubicadas en la denominada manzana 8, que no habían sido incluidas hasta la fecha, por reiterado error material, en la confección de los distintos documentos urbanísticos y se redelimitaron los bordes del Sector ajustándose ligeramente a la realidad existente.

Con posterioridad, mediante aprobación definitiva de Pleno con fecha 27.04.2004 el Excmo. Ayuntamiento de Orihuela aprobó una segunda modificación puntual del Plan Parcial que incorporaba al Sector 0-1 "Las Filipinas" la totalidad del vial de acceso al mismo (ya ejecutado, y no incluido en ningún Sector) y que el planeamiento sólo contemplaba hasta el eje del mismo; y, que, además, constataba que las Parcelas de uso Deportivo Privado como Social Privado no se encontraban totalmente desarrolladas, presentando un estado de progresivo abandono y dejadez; por lo que trasladaba un mínimo de edificabilidad de la Parcela Social (manteniendo edificabilidad más que suficiente para cubrir el actual edificio del Club Tiro Pichón) a las Parcelas Deportivas, con el fin de poder completar su actual equipamiento con nuevas instalaciones. En este punto, el alcance de la Modificación propuesta se limitaba a, manteniendo inalterable la Edificabilidad Total del Sector, reordenar el aprovechamiento ya asignado a las parcelas Deportivas y Social; así como su reflejo en las Ordenanzas Particulares de dichas Zonas.

Esta última modificación puntual no arrojó solución sobre el último de los problemas planteados; existiendo una parcela, parte de la zona deportiva, que, pese a dicha modificación puntual y a los años transcurridos desde la conformación de la parcela, durante los cuales la parcela ha estado calificada de suelo de uso deportivo; y pese al periodo de expansión inmobiliaria sufrido en nuestro país en general; y en la costa alicantina, en particular, ha sido

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

imposible destinar la parcela al uso previsto en el Plan Parcial; toda vez que es antieconómica su explotación.



El avance de documentación presentada obtuvo, por Decreto 2020-2073 de fecha 06.10.2020 del Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela, dictada en el expediente 13778/2015 *“Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual del Plan Parcial de la Unidad de Ejecución n.º 1 del Sector 0-1 “Las Filipinas” del P.G.M.O.U., cuyo objetivo es el cambio de uso deportivo privado a residencial de las parcelas ZD-1, ZD-2 y ZD-4, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente”*.

Condiciones geográficas.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

El Plan Parcial Sector 0-1 “Las Filipinas” es a fecha de hoy, dada su antigüedad, un Sector consolidado por la urbanización y prácticamente colmatado por la edificación como se observa de la vista aérea incorporada:



El suelo sobre el que se plantea la presente modificación puntual es, actualmente, suelo consolidado por la urbanización y solar; al haber perecuado en ejecución del planeamiento, estando delimitado, en su totalidad, por un vallado perimetral de bovedilla y mallazo (*excepto una pequeña porción en el noroeste de la parcela, en que la misma discurre parcialmente por fuera del vallado perimetral*).



Condiciones institucionales.

A. REFERENCIA A LAS CONDICIONES QUE SE DERIVEN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Dado el cambio de uso que se pretende, debe observarse lo previsto en el artículo 110 del Plan General de Orihuela [punto f. página 195] que limita globalmente las viviendas a 50 viviendas por Hectárea bruta.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Dada la escasa magnitud de los terrenos a que afecta la modificación puntual, el Plan General no contiene, salvo error, más condiciones directas al respecto.

B. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS.

No consta la existencia de ninguna obra programada; ni inversión pública aprobada o en trámite de aprobación que afecte a los terrenos objeto de la presente modificación puntual.

C. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

No existe afección alguna impuesta por la legislación sectorial sobre el ámbito objeto de la modificación puntual que nos ocupa.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

PLANOS DE INFORMACIÓN

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Se incorporan los siguientes planos de información referidos al ámbito de la modificación puntual:

Planos del perímetro de la urbanización preexistente.

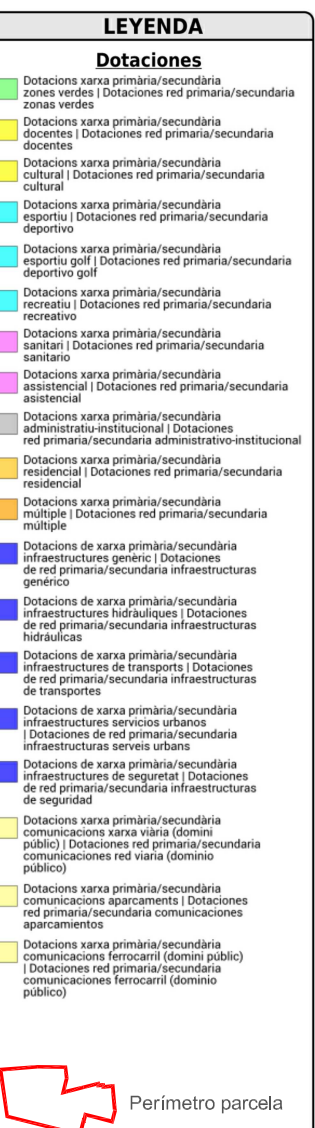
- 1 Plano 1.1. Planeamiento urbanístico. Dotaciones.
- 2 Plano 1.2. Planeamiento urbanístico. Zonificación.
- 3 Plano 1.3. Planeamiento urbanístico. Clasificación.
- 4 Plano 1.4. Inventario de suelo urbano y urbanizable.

Planos del reflejo gráfico de las bases cartográficas de la Generalitat.

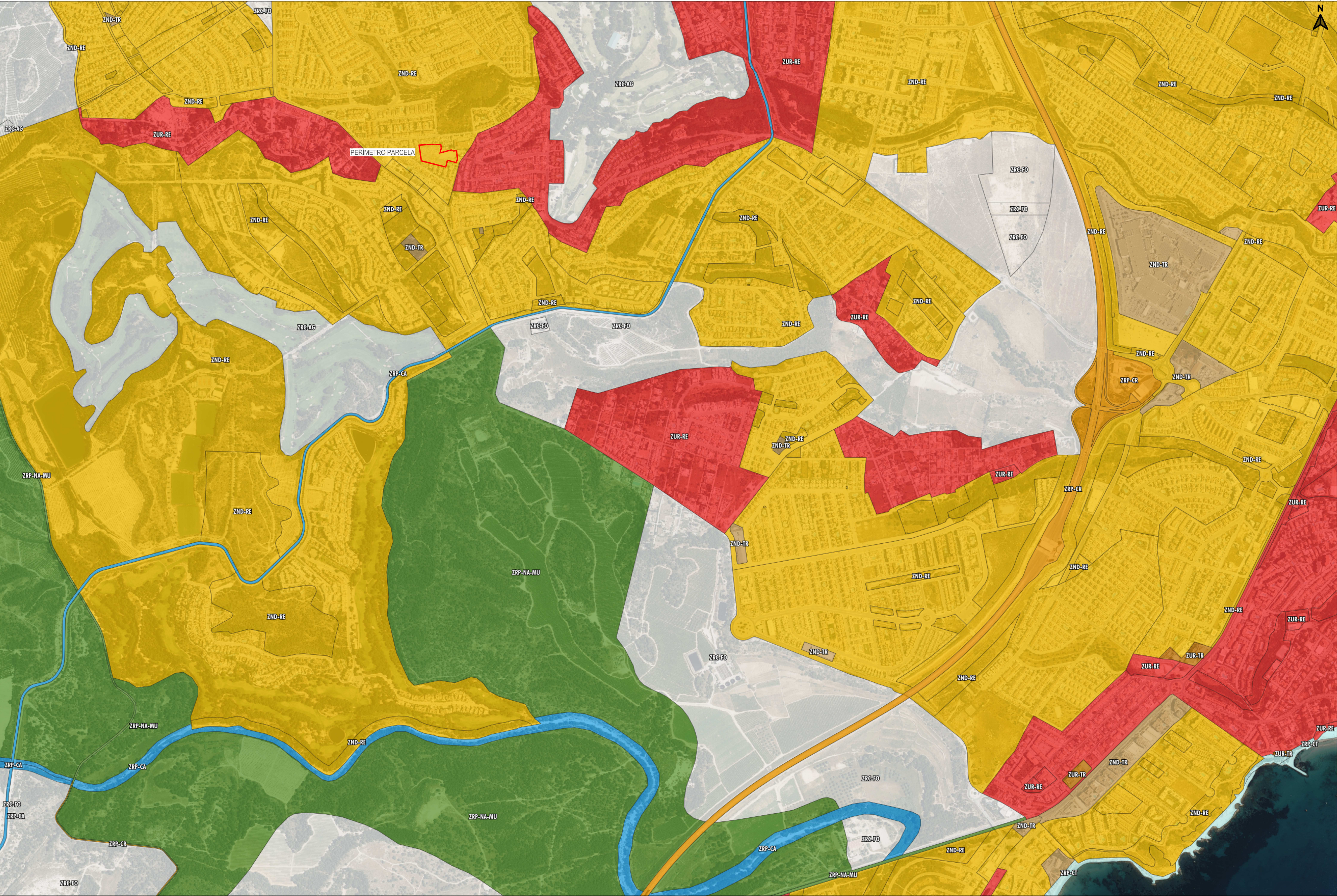
- 5 Plano 2.1. Corredores territoriales.
- 6 Plano 2.2. Terreno forestal estratégico - PATFOR.
- 7 Plano 2.3. Zona de especial interés para las aves.
- 8 Plano 2.4. Lugares de interés comunitario.
- 9 Plano 2.5. Zonas sometidas a peligrosidad de inundación.
- 10 Plano 2.6. Paisajes protegidos.
- 11 Plano 3.1. Afecciones por carreteras del Estado.
- 12 Plano 3.2. Afecciones por carreteras de la Comunidad.
- 13 Plano 3.3. Ríos y ramblas.
- 14 Plano 3.4. Incendios y plagas.

Planos del Reflejo de la ordenación contenida en los planos que afectan al municipio.

- 15 Plano 3. Proyecto de reparcelación vigente - Fincas Resultantes.
- 16 Plano 5. Plan Parcial vigente - Zonificación.
- 17 Plano 6. Plan Parcial vigente - Parcelario.



FECHA
ENERO 2024

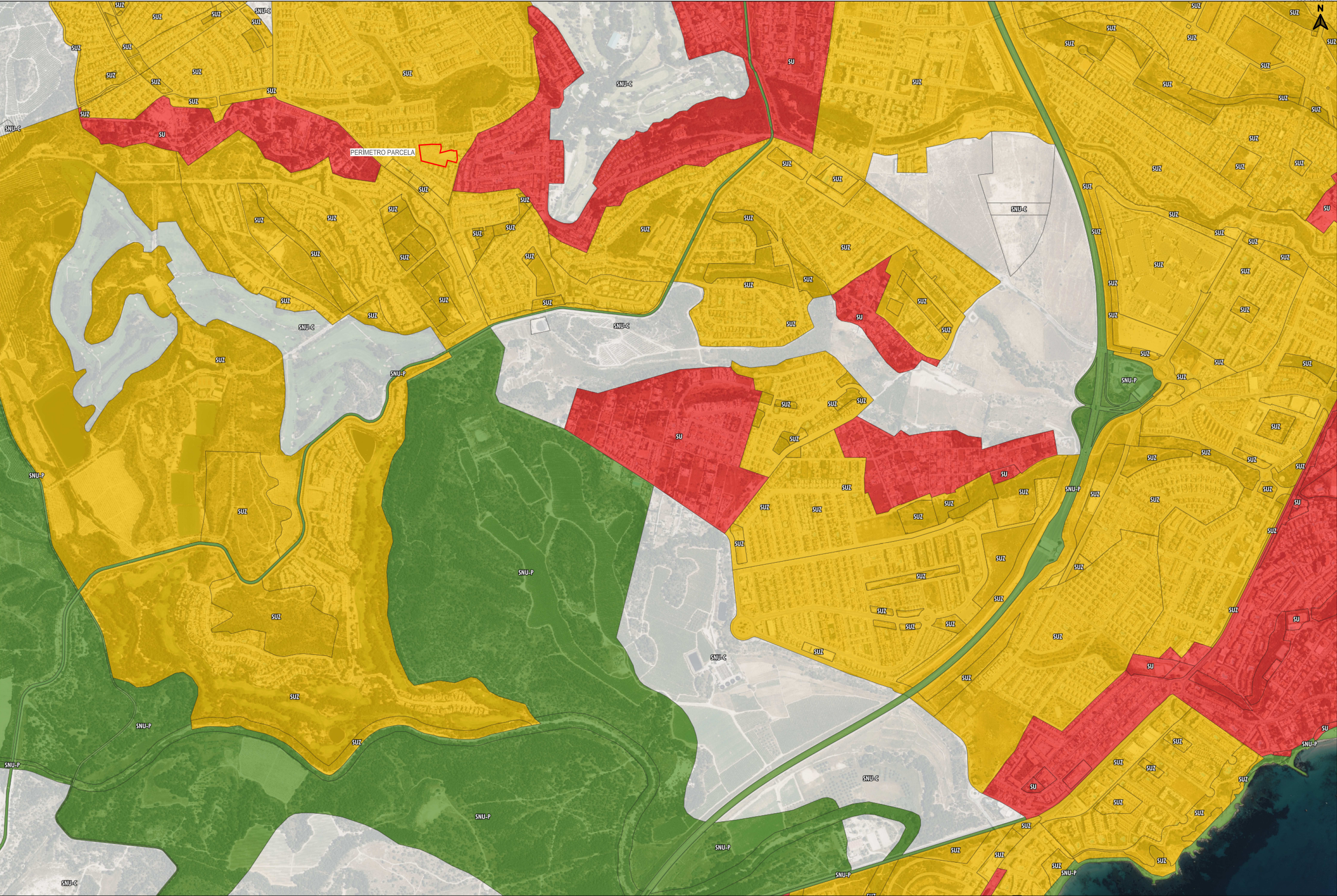


LEYENDA

Zonificación

- Zona urbanizada residencial | Zona urbanizada residencial
- Zona de nuevo desenvolvament residencial | Zona de nuevo desarrollo residencial
- Zona urbanizada nucli històric tradicional | Zona urbanizada núcleo histórico tradicional
- Zona urbanizada industrial | Zona urbanizada industrial
- Zona de nou desenvolupament industrial | Zona de nuevo desarrollo industrial
- Zona urbanizada terciària | Zona urbanizada terciaria
- Zona de nou desenvolupament terciari | Zona de nuevo desarrollo terciario
- Zona rural comuna agropecuària | Zona rural común agropecuaria
- Zona rural comuna d'explotació de recursos naturals | Zona rural común de explotación de recursos naturales
- Zona rural comuna forestal | Zona rural común forestal
- Zona rural protegida legislació mediambiental (Espais Naturals, PATs) | Zona rural protegida legislación medioambiental (Espacios Naturales, PATs)
- Zona rural protegida municipal (forestal, paisatgística, mediambiental) | Zona rural protegida municipal (forestal, paisajística, medioambiental)
- Zona rural protegida agrícola | Zona rural protegida agrícola
- Zona rural protegida llotj (domini públic) | Zona rural protegida cauces (dominio público)
- Zona rural protegida costes (domini públic) | Zona rural protegida costas (dominio público)
- Zona rural protegida carreteres (domini públic) | Zona rural protegida carretera (dominio público)
- Zona rural protegida ferrocarrils (domini públic) | Zona rural protegida ferrocarriles (dominio público)
- Zona rural protegida patrimoni cultural, arqueològic, paisatgístic o etnològic | Zona rural protegida patrimonio cultural, arqueológico, paisajístico o etnológico
- Zona rural protegida altres línies (elèctriques, gasoductes, etc.) | Zona rural protegida otras (tendidos eléctricos, gasoductos, etc.)
- Zona rural protegida pecuari | Zona rural protegida dominio pecuario
- Zona rural protegida riscos | Zona rural protegida riesgos
- Sense planejament | Sin planeamiento
- Afectat per sentència | Afectado por sentencia

 Perímetre parcel·la



LEYENDA

Clasificación

Sòl urbà | Suelo urbano

Sòl urbanitzable | Suelo urbanizable

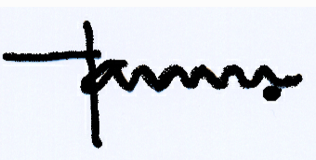
Sòl no urbanitzable comú | Suelo no urbanizable común

Sòl no urbanitzable protegit | Suelo no urbanizable protegido

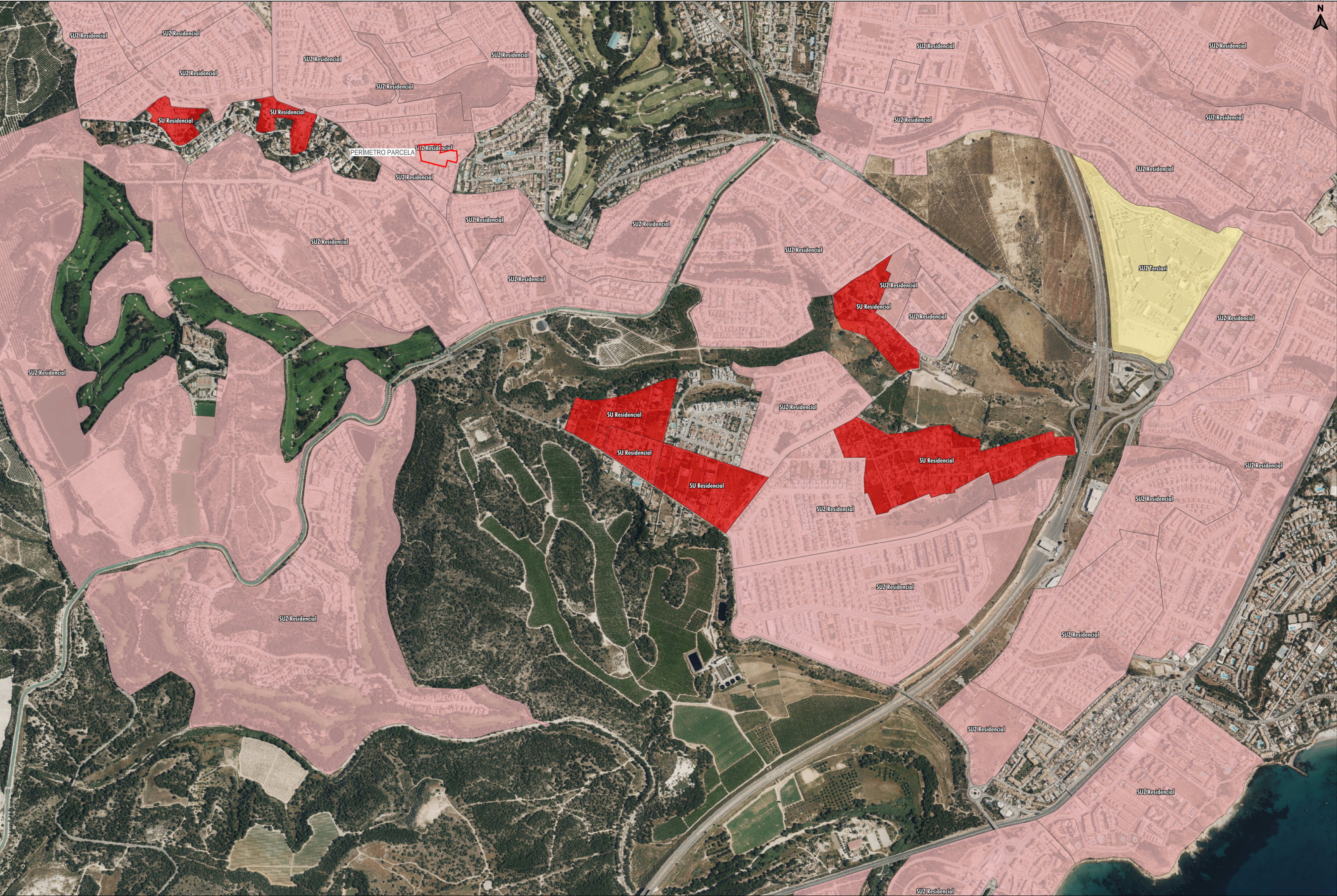
Sense planejament | Sin planeamiento

Afectat per Sentència | Afectado por Sentencia

Perímetro parcela

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 01 "LAS FILIPINAS" PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a	PLANOS DE INFORMACION	ESCALA 1/10.000	PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.	ARQUITECTO: JAVIER MORA ARQUITECTURA S.L.P.		FECHA ENERO 2024
	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. CLASIFICACION					

000018



LEYENDA

Inventario de suelo urbano y urbanizable

1.1 Sòl urba residencial | Suelo urbano residencial

1.2 Sòl urba industrial | Suelo urbano industrial

1.3 Sòl urba terciari | Suelo urbano terciario

1.4 Sòl urba dotacional | Suelo urbano dotacional

2.1 Sòl urbanitzable residencial | Suelo urbanizable residencial

2.2 Sòl urbanitzable industrial | Suelo urbanizable industrial

2.3 Sòl urbanitzable terciari | Suelo urbanizable terciario

2.4 Sòl urbanitzable dotacional | Suelo urbanizable dotacional

Perimetro parcela

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 01 "LAS FILIPINAS"
PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a

PLANOS DE INFORMACION

INVENTARIO DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ESCALA

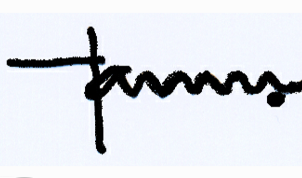
1/10.000

PROMOTOR:

SANTA CRUZ URBANA S.L.

ARQUITECTO:

JAVIER MORA ARQUITECTURA S.L.P.



FECHA

ENERO 2024



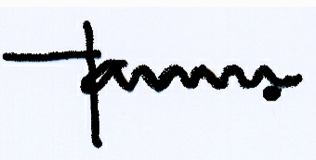
LEYENDA

Corredores territoriales

FLUVIAL

TERRESTRE

 Perímetro parcela

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 01 "LAS FILIPINAS" PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a	BASES CARTOGRÁFICAS DE LA GENERALITAT	ESCALA 1/10.000	PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.	ARQUITECTO: JAVIER MORA ARQUITECTURA S.L.P.		FECHA ENERO 2024
	INFRAESTRUCTURA VERDE REGIONAL CORREDORES TERRITORIALES					

000020

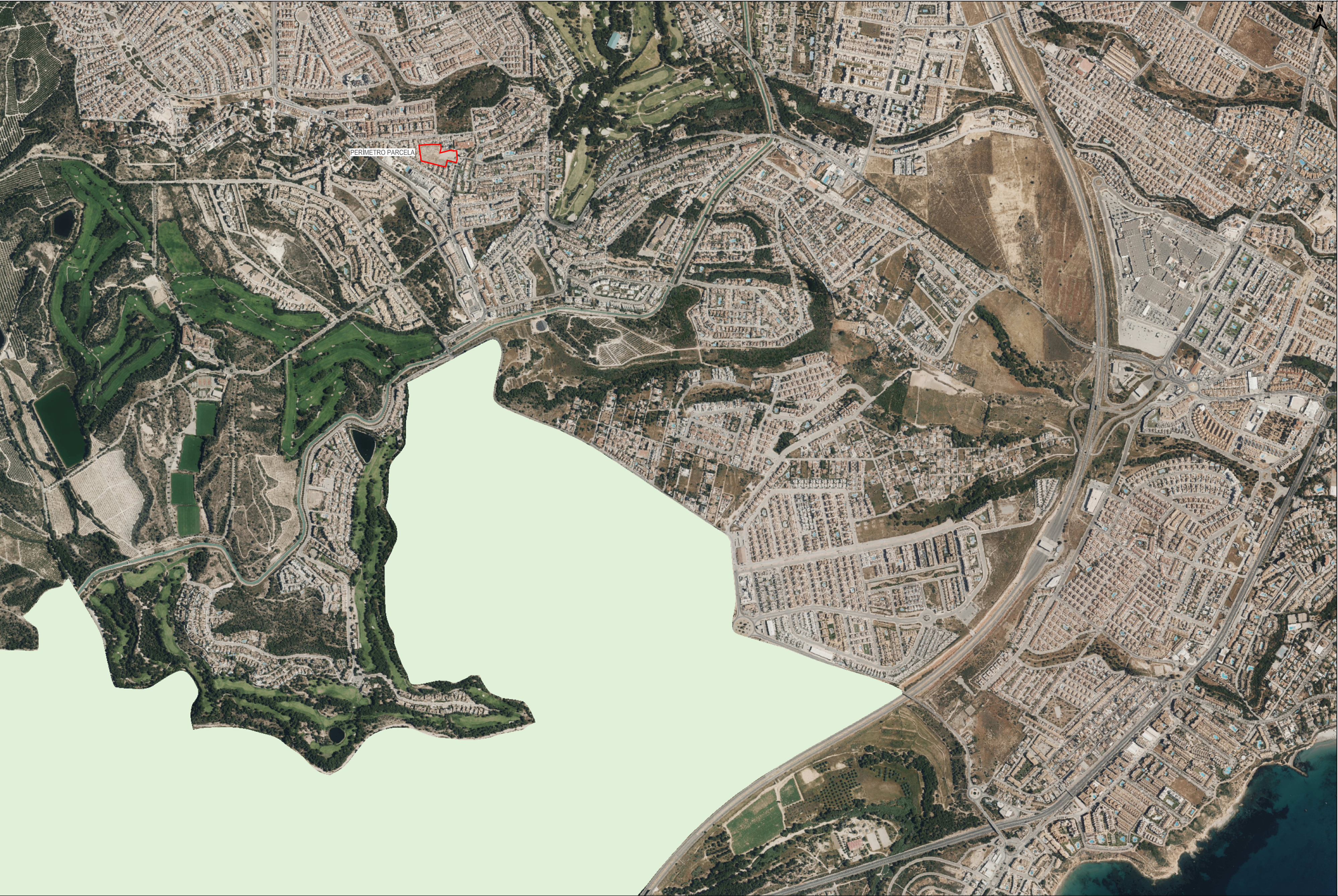


LEYENDA

Terreno forestal estratégico - PATFOR

Terreno forestal estratégico - PATFOR

Perímetro parcela



LEYENDA

Zonas de Especial Protección para las Aves

Zonas de Especial Protección para las Aves

Perímetro parcela

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 01 "LAS FILIPINAS"
PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a

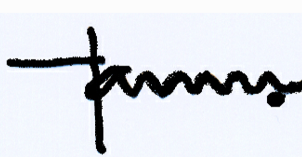
BASES CARTOGRÁFICAS DE LA GENERALITAT

INFRAESTRUCTURA VERDE REGIONAL
ZONAS DE ESPECIAL PRITECCION PARA LAS AVES

ESCALA
1/10.000

PROMOTOR:
SANTA CRUZ URBANA S.L.

ARQUITECTO:
JAVIER MORA ARQUITECTURA S.L.P.



FECHA
ENERO 2024

000022



LEYENDA

Lugares de Interés Comunitario

Lugares de Interés Comunitario

Perímetro parcela

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 01 "LAS FILIPINAS"
PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a

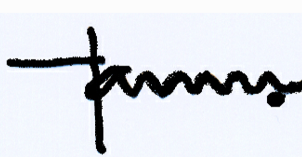
BASES CARTOGRÁFICAS DE LA GENERALITAT

INFRAESTRUCTURA VERDE REGIONAL
LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO

ESCALA
1/10.000

PROMOTOR:
SANTA CRUZ URBANA S.L.

ARQUITECTO:
JAVIER MORA ARQUITECTURA S.L.P.



FECHA
ENERO 2024

000023



LEYENDA

Zonas sometidas a peligrosidad de inundación

Niveles 1-6

Perímetro parcela

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 01 "LAS FILIPINAS"
PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a

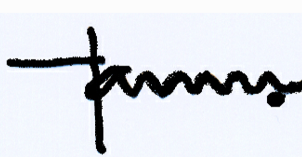
BASES CARTOGRÁFICAS DE LA GENERALITAT

INFRAESTRUCTURA VERDE REGIONAL
ZONAS SOMETIDAS A PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

ESCALA
1/10.000

PROMOTOR:
SANTA CRUZ URBANA S.L.

ARQUITECTO:
JAVIER MORA ARQUITECTURA S.L.P.



FECHA
ENERO 2024



LEYENDA

Paisajes Protegidos

Paisajes Protegidos

Perímetro parcela

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 01 "LAS FILIPINAS"
PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a

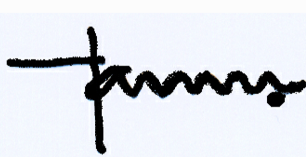
BASES CARTOGRÁFICAS DE LA GENERALITAT

INFRAESTRUCTURA VERDE REGIONAL
PAISAJES PROTEGIDOS

ESCALA
1/10.000

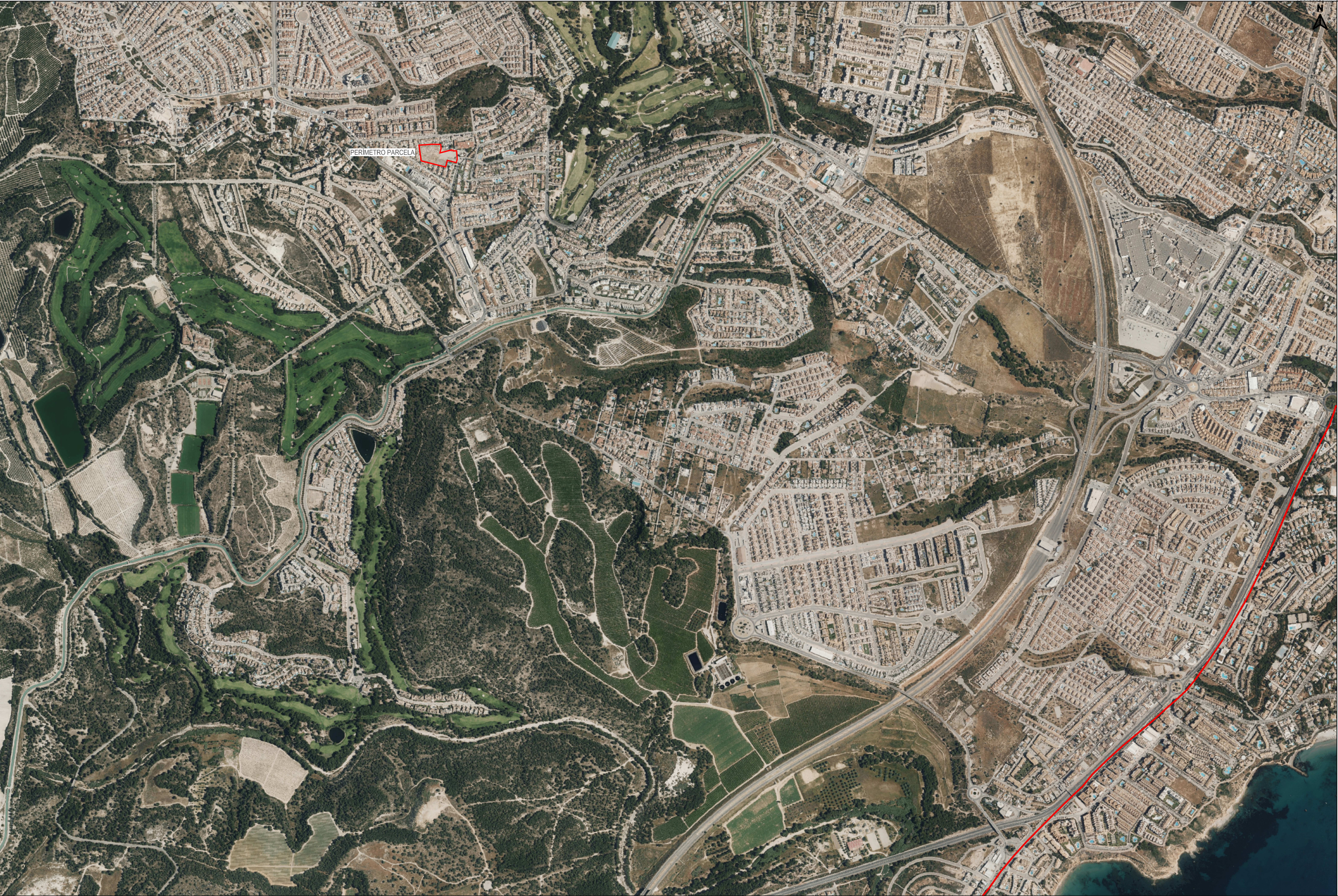
PROMOTOR:
SANTA CRUZ URBANA S.L.

ARQUITECTO:
JAVIER MORA ARQUITECTURA S.L.P.



FECHA
ENERO 2024

000025




LEYENDA

Afecciones por carreteras del estado

Afecciones por carreteras del estado

Perímetro parcela

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 01 "LAS FILIPINAS" PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a	BASES CARTOGRÁFICAS DE LA GENERALITAT	ESCALA 1/10.000	PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.	ARQUITECTO: JAVIER MORA ARQUITECTURA S.L.P.		FECHA ENERO 2024
	AFECCIONES TERRITORIALES AFECCIONES POR CARRETERAS DEL ESTADO					



LEYENDA

Afecciones por carreteras de la comunidad

Zona de protección: 50 m

Zona de protección: 25 m

Zona de protección: 18 m

Perímetro parcela

4.197.797,6 m

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 01 "LAS FILIPINAS"
PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a

BASES CARTOGRÁFICAS DE LA GENERALITAT

AFECCIONES TERRITORIALES

AFECCIONES POR CARRETERAS DE LA COMUNIDAD

ESCALA

1/10.000

PROMOTOR:

SANTA CRUZ URBANA S.L.

ARQUITECTO:

JAVIER MORA ARQUITECTURA S.L.P.



FECHA

ENERO 2024



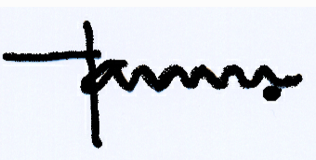
LEYENDA

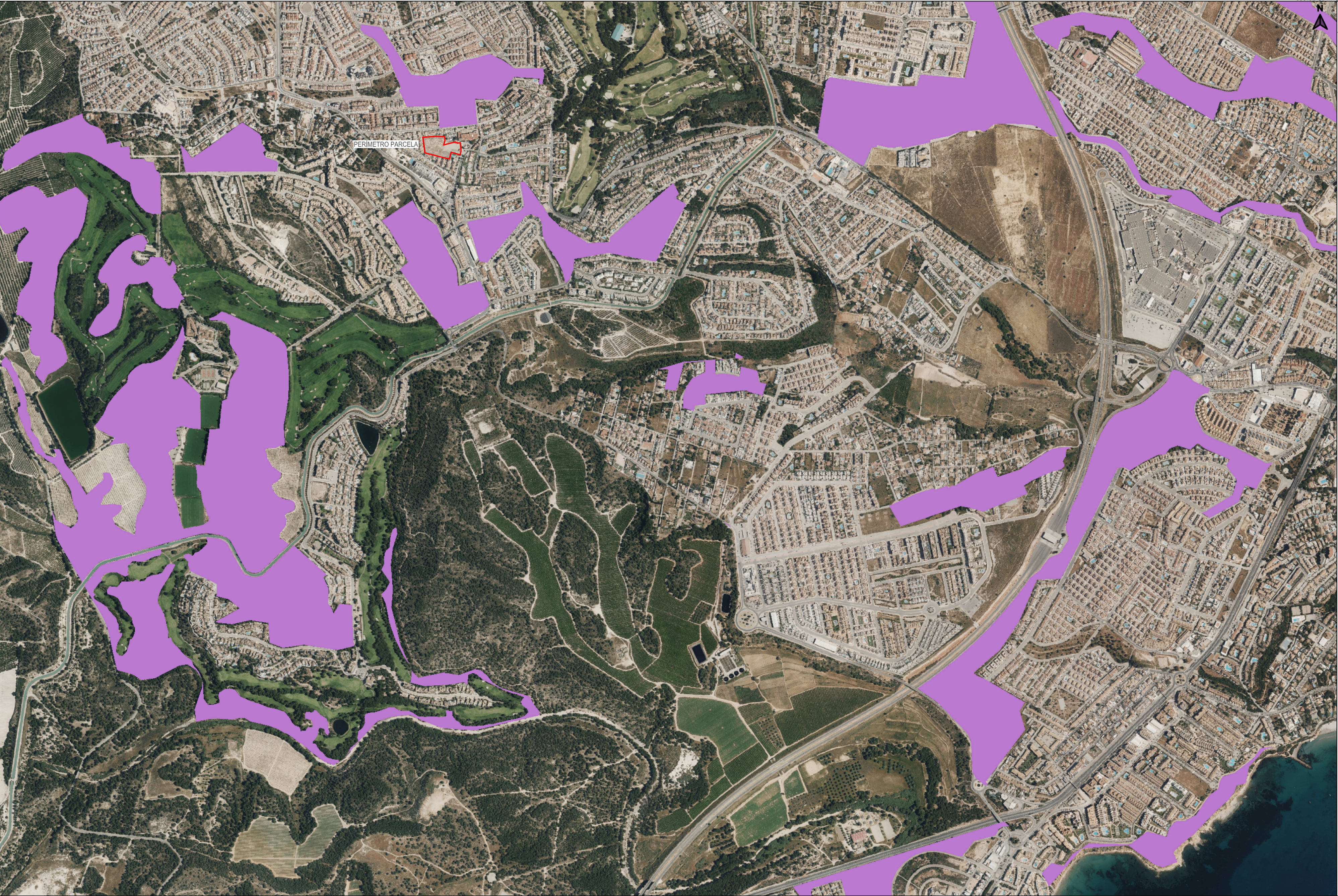
Ríos y ramblas

Rambla

Río

Perimetro parcela

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 01 "LAS FILIPINAS" PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a	BASES CARTOGRÁFICAS DE LA GENERALITAT	ESCALA 1/10.000	PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.	ARQUITECTO: JAVIER MORA ARQUITECTURA S.L.P.		FECHA ENERO 2024
	AFECCIONES TERRITORIALES RÍOS Y RAMBLAS					



LEYENDA

Suelo no forestal afectaciones incendios y plagas

Suelo no forestal afectaciones incendios y plagas

Perimetro parcela

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 01 "LAS FILIPINAS"
PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a

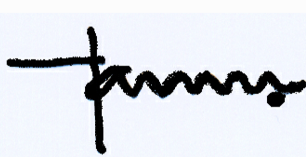
BASES CARTOGRÁFICAS DE LA GENERALITAT

AFECCIONES SUELO NO FORESTAL
INCENDIOS Y PLAGAS

ESCALA
1/10.000

PROMOTOR:
SANTA CRUZ URBANA S.L.

ARQUITECTO:
JAVIER MORA ARQUITECTURA S.L.P.



FECHA
ENERO 2024

000029



FINCAS RESULTANTES					
PROPIETARIOS	PARCELAS ADJUDICADAS	SUPERFICIES ADJUDICADAS	EDIFICABILIDAD ADJUDICADA	TOTAL SUPERFICIES	TOTAL EDIFICABILIDAD
VIARIOS PROPIETARIOS (División horizontal) (Ver listado)	URB. EL PRESIDENTE Manzanas 16 a 24 y Parc. 8-1	60.137 m2	17.865 m2	60.137 m2	17.865 m2
VIARIOS PROPIETARIOS (División horizontal) (Ver listado)	URB. PUEBLO PRINCIPE Manzanas 12,13 y 14	15.721,75 m2	7.861 m2	15.721,75 m2	7.861 m2
BANCO ESPAÑOL DE CREDITO	8-2 3-2	2.000 m2 4.604 m2	500 m2 4.791 m2	6.604 m2	5.291 m2
NOYRA CONSTRUCCIONES,S.L.	15-1	1.079 m2	540 m2	1.079 m2	540 m2
CERÁMICAS DIAGO, S.A.	9-3	1.545 m2	1.608 m2	1.545 m2	1.608 m2
TABISAM, S.L.	9-2	1.167 m2	10.581 m2	10.167 m2	10.581 m2
LUJAGAMAR	11- 1a 11-1b 15-2	1.446,50 m2 1.446,50 m2 1.781,00 m2	1.505 m2 1.505 m2 891 m2	4.674 m2	3.901 m2
KANNE GUNTER KARLY HEINECKE HANS JOACHIM	1-1 1-2 1-3 2 11-3	6.563 m2 6.852 m2 3.474 m2 5.141 m2 2.873 m2	6.930 m2 6.090 m2 3.615 m2 5.360 m2 2.880 m2	23.903 m2	24.875 m2
ERNA S.A.	3-1a 3-1b ZS ZD-3	1.523 m2 1.523 m2 6.800 m2 3.228 m2	1.585 m2 1.585 m2 10.586 m2 646 m2	13.074 m2	14.402 m2
JOSE GALLARDO FERRANDEZ Y PEDRO MOYA MONINO	ZD-5	4.200 m2	100 m2	4.200 m2	100 m2
AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA	3-3 9-1 11-2	5.425 m2 2.019 m2 1.462 m2	5.645 m2 1.505 m2 891 m2	8.906 m2	9.269 m2
R. DEPORTIVO S.L	ZD-1/2/4a (1)	9.059,67 m2	2.161 m2	9.059,67 m2	2.161 m2
ATLAS 2000 S.L.	ZD-4b (2)	1.064 m2	26 m2	1.064 m2	26 m2
TOTAL SUELO LUCRATIVO				160.132,42 m2	98.477 m2
RED VIARIA CESION PUBLICA (*)				41.268,25 m2	
ZONAS SERVICIOS DE CESION PUBLICA	DA (Depósito agua) CT1 (Transformador 1) CT2 (Transformador 2)	900 m2 100 m2 50 m2		1.050 m2	
TOTAL DE TOTALES				202.450,67 m2	98.477 m2

(*) A los cuales hay que añadir 1.113 m2 de la Red Viaria (RV) ubicados fuera del Sector pero adscritos al mismo (actualmente ejecutado y cedido gratuitamente al Patrimonio Municipal de Suelo).

(1) Esta finca agrupa las antiguas: ZD-1, ZD-2 y parte de la ZD-4 para un total de= 9.407,22 m2

(2) Esta finca se corresponde con el resto de la antigua ZD-4 (3.564 m2), a saber: 3564 - 2.500= 1.064 m2

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 01 "LAS FILIPINAS" PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a

P.G.O.M.U. DE ORIHUELA

b. PLANOS DE INFORMACION

4. Reflejo de la Ordenacion contenida en los planes que afectan al municipio.

Nº PLANO

3

DESIGNACION:

PROYECTO DE REPARCELACION VIGENTE - FINCAS RESULTANTES

ESCALA:

1/2000

PROMOTOR

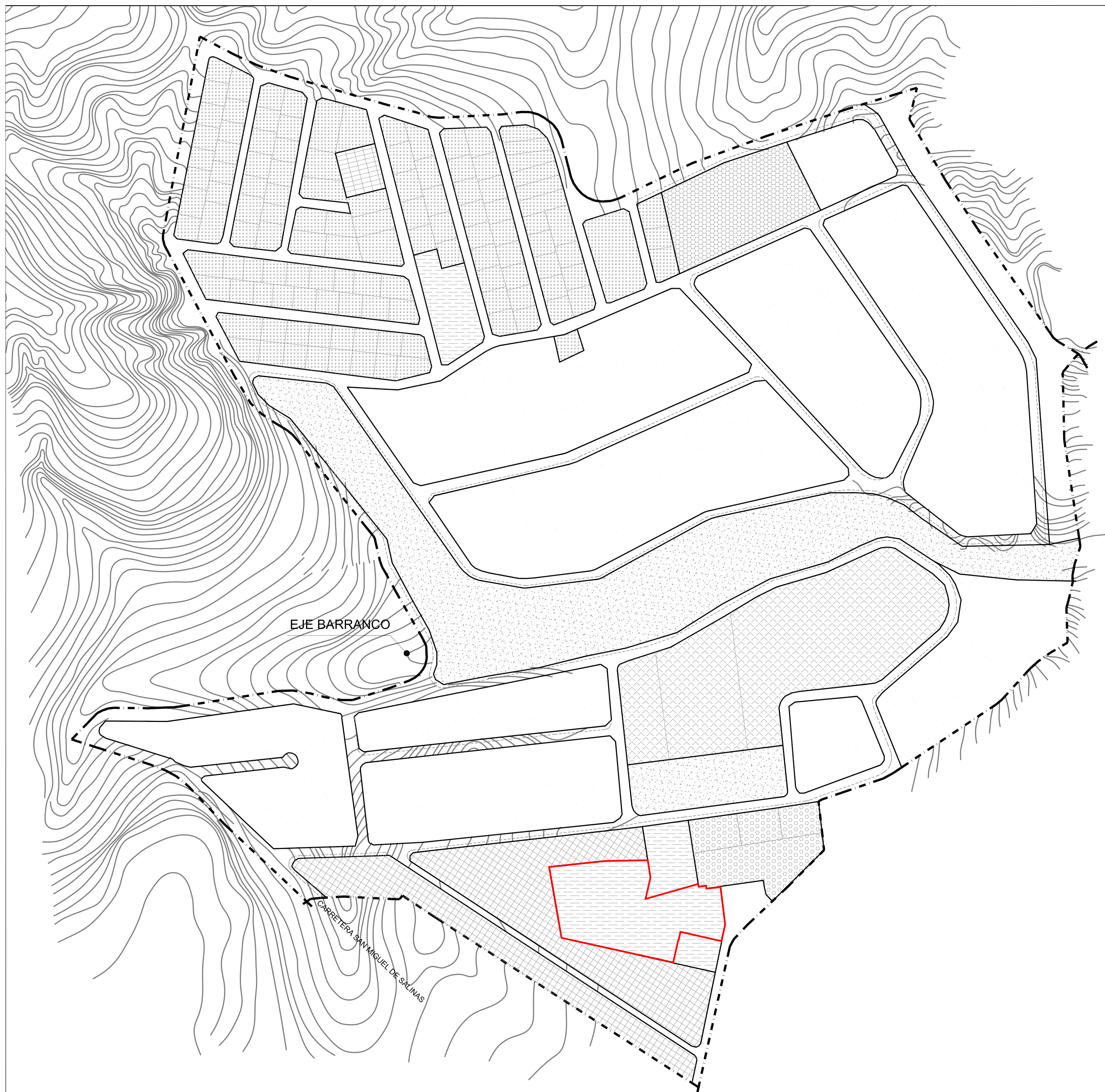
SANTA CRUZ URBANA S.L.

ARQUITECTO

JAVIER MORA ARQUITECTURA S.L.P.

FECHA:

ENERO 2024



LEYENDA

ZONA RESIDENCIAL (A) (0,50)18.581,75 m2

ZONA RESIDENCIAL (B) (1,0407)176.888 m2

ZONA RESIDENCIAL (C) (0,25) 58.557 m2

ZONA ESCOLAR35.354 m2

PREESCOLAR 4.354 m2

E.G.B22.000 m2

B.U.P 9.000 m2

ZONA SOCIAL6.800 m2

ADMINIST. C. ANCIANOS
RECREATIVO Y RELIGIOSO
SANITARIO
ASISTENCIAL
CULTURAL

SUP. PARCELA
3.300 m2
1.100 m2
1.100 m2
1.300 m2

SUP. EDIFICABLE
6.339m2
2.113m2
2.113m2
2.496m2

ZONA COMERCIAL8.708 m2

ZONA DEPORTIVA17.551,67 m2

ZONA VERDE

JARDINES 34.828 m2

AREAS DE JUEGO.....13.062 m2

RED VIARIA.....87.408,25 m2

DELIMITACION DEL SECTOR

SERVICIOS

D.P. DEPURADORA.....400 m2

D.A. DEPOSITO AGUA.....900 m2

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 01 "LAS FILIPINAS"
PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a

P.G.O.M.U. DE ORIHUELA

b. PLANOS DE INFORMACION

4. Reflejo de la Ordenacion contenida en los planes que afectan al municipio.

Nº PLANO
5

DESIGNACION:
PLAN PARCIAL VIGENTE - ZONIFICACION

ESCALA:
1/2000

PROMOTOR
SANTA CRUZ URBANA S.L.

ARQUITECTO
JAVIER MORA ARQUITECTURA S.L.P.

FECHA:
ENERO 2024



MANZANA N°	SUPERFICIE MANZANA	EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
1	15.889 m2	16.536 m2	163
2	5.141 m2	5.351 m2	52
3	13.074 m2	13.607 m2	131
4	9.150 m2	9.523 m2	94
5	27.620 m2	28.745 m2	282
6	20.376 m2	21.206 m2	209
7	27.914 m2	29.051 m2	340
8	4.445 m2	4.626 m2	46
8-a	304 m2	76 m2	4
8-b	2.000 m2	500 m2	6
9	28.185 m2	28.998 m2	289
10	9.245 m2	9.622 m2	95
11	16.274 m2	16.937 m2	159
12	5.346 m2	2.673 m2	51
13	4.195,25 m2	2.098 m2	44
14	6.180,50 m2	3.090 m2	57
15	2.860 m2	4.430 m2	25
16	3.102 m2	775 m2	6
17	6.420 m2	1.605 m2	16
18	7.350 m2	1.837 m2	18
19	5.000 m2	1.250 m2	10
20	7.041 m2	1.760 m2	11
21	5.650 m2	1.412 m2	13
22	6.190 m2	1.547 m2	16
23	7.900 m2	1.975 m2	19
24	7.175 m2	1.794 m2	16
Z. Social	6.800 m2	10.586 m2	
Z. Comercial	8.708 m2	8.708 m2	
Z. Dep. 1A	12.287,67 m2	2.807 m2	
Z. Dep. 1B	1.064 m2	26 m2	
Z. Dep. 2	4.200 m2	100 m2	
Z. Escol.	35.354 m2		
Z. V. 1	41.266 m2		
Z. V. 2	6.624 m2		
Red Viaria	87.408,25 m2		
Servicios DP-DA	1.300 m2		
TOTAL 459.038,67 M2 (1)		230.251 M2	2.172

(1) A los cuales hay que añadir 1.113 m2 de la Red Viaria (RV) ubicados fuera del Sector pero adscritos al mismo (actualmente ejecutado y cedido gratuitamente al Patrimonio Municipal de Suelo).

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 01 "LAS FILIPINAS"
PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a

P.G.O.M.U. DE ORIHUELA

b. PLANOS DE INFORMACION

4. Reflejo de la Ordenacion contenida en los planes que afectan al municipio.

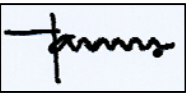
Nº PLANO
6

DESIGNACION:
PLAN PARCIAL VIGENTE - PARCELARIO

ESCALA:
1/2000

PROMOTOR
SANTA CRUZ URBANA S.L.

ARQUITECTO
JAVIER MORA ARQUITECTURA S.L.P.


FECHA:
ENERO 2024

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Antecedentes inmediatos.

Ya se ha dicho anteriormente que en la modificación del presente Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” cuya aprobación definitiva se acordó en Pleno de fecha 27.04.2004 del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela ya se afrontó un intento de rentabilizar económicamente la Zona Deportiva Privada situada inmediatamente pegada al denominado Tiro de Pichón; que presentaba, conforme señala literalmente dicha modificación: *“un estado de progresivo abandono y dejadez”*. [página 8 de la Memoria del Texto Refundido].

En aquella ocasión se optó por *“trasladar un mínimo de edificabilidad de la Parcela Social (manteniendo edificabilidad más que suficiente para cubrir el actual edificio del Club Tiro Pichón) a las Parcelas Deportivas, con el fin de poder completar su actual equipamiento”*. [página 8 de la Memoria del Texto Refundido].

Dicho trasvase de edificabilidad se concretó en la siguiente propuesta de reordenación volumétrica parcial [página 9 de la Memoria del Texto Refundido]:

PARCELAS AFECTADAS (Situación Actual)

Parcelas	Superficie	Coef. Edif.	Aprovechamiento
Z. Social	6.800 m ²	1,920 m ² /m ²	13.063 m ² /c
Z. Dep.-1	14.816 m ²	0,024 m ² /m ²	356 m ² /c
TOTALES	21.616 m²	----	13.419 m²/c

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN (Reordenación Propuesta)

Parcelas	Superficie	Coef. Edif.	Aprovechamiento
Z. Social	6.800 m ²	1,5567 m ² /m ²	10.586 m ² /c
Z. Dep.-1A	13.752 m ²	0,2000 m ² /m ²	2.807 m ² /c
Z. Dep.-1B	1.064 m ²	0,0240 m ² /m ²	26 m ² /c
	$\Sigma= 21.616 \text{ m}^2$		
TOTALES	21.616 m²	----	13.419 m²/c

Problemática sobre la que se actúa.

La presente modificación del Plan Parcial Sector 0-1 “Las Filipinas” se confecciona con motivo de la petición de cambio de uso amparada en el entonces vigente artículo 37 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana [en adelante, LOTUP], según la redacción del mismo al momento de la presentación de la instancia [registro de entrada fechado el 15/05/2015], presentada por la mercantil SANTA CRUZ URBANA, S.L:

“Artículo 37 Suelo dotacional privado

1. Los planes podrán integrar en la red primaria o en la red secundaria, como dotaciones privadas, elementos previamente existentes de titularidad privada y de uso educativo-cultural, deportivo-recreativo, sanitario-asistencial, administrativo-institucional o de infraestructura-servicio urbano, en régimen de explotación privada. Reglamentariamente se determinará el régimen de regulación de esta clase de suelo dotacional.

2. Cuando se proponga un cambio de uso de este suelo dotacional privado, la administración competente por razón de la materia o el ayuntamiento, previo informe de aquella, deberán elegir entre adquirir el inmueble o iniciar el procedimiento de modificación del plan. A falta de acuerdo sobre el precio de adquisición, este se justipreciará cumpliendo las garantías legales. Si se opta por la modificación del plan, se observarán los trámites legales pertinentes y los estándares urbanísticos

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

exigibles, computando la nueva edificabilidad residencial, terciaria o industrial que sustituya a la dotacional, como aprovechamiento lucrativo."

El objeto de esta modificación de planeamiento que se propone consiste en el **cambio de uso** de parte de la parcela registral 121.847 del Registro de la Propiedad de Orihuela 2; propiedad actual de la mercantil SANTA CRUZ URBANA, S.L.; que se corresponde urbanísticamente con PARTE del suelo DOTACIONAL PRIVADO (PARQUE DEPORTIVO) del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas".

"URBANA. PARCELA ZD-1, ZD-2 y ZD-4 de la Unidad de Ejecución Uno del Sector 0-1 "Las Filipinas", del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, en término de Orihuela, partido de Los Dolses, Campo de se Salinas, Hacienda Las Filipinas. Tiene una superficie de DIEZ MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS¹. Linda: Norte, Urbanización Pueblo Príncipe y parcela ZO-3 propiedad de Erna S.A.; Sur, parcela segregada y vendida a la mercantil "Atlas 2000, S.L."; y Urbanización Pueblo Príncipe; Este, parcela segregada y vendida a la mercantil "Atlas 2000, S.L." y vial público; y Oeste, Urbanización Pueblo Príncipe."

Inscripción. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Orihuela 2 al tomo 1998, libro 1533, folio 211, finca número 121.847.

Referencia(s) catastral(es). 6211506XH9061S0001HH; 6211504XH9061S0001ZH; 6211507XH9061S0001WH y 6211503XH9061S0001SH².

¹ La medición "in situ" arroja una extensión actual real de 9.407,22 metros cuadrados.

² Si bien hay que puntualizar que existen errores de delimitación de la parcela en Catastro.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Por ello, manteniendo la **manteniendo la edificabilidad prevista** en el Planeamiento para dicha parcela, se busca pasar del USO DOTACIONAL PRIVADO (PARQUE DEPORTIVO) actual, a RESIDENCIAL.

Dicha parcela, de dominio y uso privado, tiene actualmente asignado un USO DEPORTIVO (“PARQUE DEPORTIVO” en nomenclatura del Plan Parcial) con una edificabilidad de 0,2053 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

En la actualidad la parcela que nos ocupa es suelo urbano, por haber perecuado en su día y estar la urbanización totalmente colmatada.

Pese a los años transcurridos desde la conformación de la parcela, durante los cuales la parcela ha estado calificada de suelo de uso deportivo; y pese al periodo de expansión inmobiliaria sufrido en nuestro país en general; y en la costa alicantina, en particular, ha sido imposible destinar la parcela al uso previsto en el Plan Parcial; toda vez que es antieconómica su explotación.

Ello comporta una doble problemática; de un lado, incumplir “*sine die*” las previsiones del planeamiento; y de otro, convertir la parcela en un vertedero, sin un destino urbano definido; propiciando la degradación del ámbito en que se enclava.

Todo ello movió a la mercantil SANTA CRUZ URBANA, S.L., ante la falta de interés en expropiar la misma, según el articulado legal vigente en aquel momento, a proponer ante el Ayuntamiento de Orihuela el cambio el uso de este suelo dotacional privado; de deportivo a residencial; mediante instancia con registro de entrada fechado el 15/05/2015, de

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

conformidad con las previsiones del ya transcrito artículo 37 de la LOTUP; lo que obligaba a la administración competente por razón de la materia o el ayuntamiento, previo informe de aquella, a optar entre adquirir el inmueble o iniciar el procedimiento de modificación del plan.

Del análisis del Planeamiento vigente y para acometer dicho cambio de uso, se ha procedido a estudiar las parcelas ZD-1A y ZD-1B del Plan Parcial vigente según la modificación que se aprobó en Pleno de fecha 27.04.2004 del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela; encontrándose discrepancias tanto gráficas como de extensión real de los terrenos, que se proceden a subsanar también con la presente modificación.

Correcta identificación de la(s) parcela(s).

Pese a la descripción registral de la parcela cuyo cambio de uso se pretende; varias problemáticas se han de clarificar a los efectos de que se comprenda el posterior análisis; partiendo de que la parcela ha estado y está, a fecha de hoy, delimitada perimetralmente por un muro (excepto en la pequeña porción al noroeste de la misma, en que discurre fuera de dicho muro perimetral, pero que no afecta a estas consideraciones):

La parcela cuyo cambio de uso se pretende es PARTE de la parcela ZD-1A, de 13.752 m², del vigente Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” según se identifica en la aprobación definitiva que se acordó en Pleno de fecha 27.04.2004 del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Medida dicha parcela ZD-1A para la presente modificación puntual; la misma ha arrojado una cabida real de 11.407,79 m² (en lugar de los 13.752 m² reflejados en el planeamiento vigente); lo que se reflejará, igualmente, en los planos correspondientes.

Respecto de la parcela propiedad de SANTA CRUZ URBANA, S.L. que nos ocupa, pese a que la extensión de la parcela recogida en el Registro de la Propiedad es de 10.524,00 m²; medida perimetralmente la parcela para la presente modificación, la medición actual que arroja es de 9.407,22 m²; **si bien la presente modificación tan sólo afecta a 9.059,67 m² de la referida parcela.**

Se ha de significar asimismo, que se observa un error en la delimitación perimetral de la parcela ZD-1B en la modificación del presente Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” cuya aprobación definitiva se acordó en Pleno de fecha 27.04.2004 del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela; ya que se le atribuyen 1.064 m², que se han constatado como correctos; pero la gráfica en plano no se corresponde con la verdadera extensión de la referida parcela, lo que se procederá a corregir igualmente con el presente documento.

Justificación detallada de la reforma pretendida.

El artículo 63.3 de la LOTUP impone que la modificación observe los estándares urbanísticos exigibles:

“Modificación de los planes y programas (...)”

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.”

En primer lugar, dejar sentado que, la modificación de la extensión de la parcela ZD-1A para que refleje la realidad, disminuyendo su extensión, al tratarse de una parcela privada; no modifica los estándares de dotacionales públicos a nivel del Plan Parcial.

En cuanto a la subsanación del grafismo de la parcela ZD-1B; se trata de una mera corrección de error, que en nada afecta al Plan Parcial aprobado.

En segundo lugar, y de igual manera, como quiera que la parcela que nos ocupa es una parcela privada; con la modificación de cambio de uso que se pretende no se modifican los estándares dotacionales **públicos** a nivel del Plan Parcial; no debiendo, por la mera desaparición del uso deportivo privado previsto, que no constituye dotación pública, suplementar dichos estándares dotacionales públicos; ello, claro está, **sin perjuicio del necesario suplemento de los estándares dotacionales públicos que implique la implantación del nuevo uso.**

En el presente caso no existe incremento de edificabilidad; toda vez que la edificabilidad existente sobre la(s) parcela(s) se mantiene inalterable; es el **uso** el que se altera; lo que conlleva un incremento de viviendas en el ámbito del Plan Parcial que se modifica [se mantiene la misma de edificabilidad de 2.161,00 m²t sobre parte de la parcela ZD-1A, sólo que se cambia el uso a residencial].

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

Incorporamos un cuadro donde se observan las diferencias entre la ordenación actual y la ordenación propuesta a nivel de las parcelas afectadas:

ZD-1A	13.752 m ²	0,2000 m ² /m ²	2.807 m ² /c
ZD-1B	1.064 m ²	0,024 m ² /m ²	26 m ² /c
TOTALES	14.186 m²		2.833 m²/c

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN (Cambio de uso propuesto)

ZD-1A	3.228,00 m ²	0,2000 m ² /m ²	646,00 m ² /c	
RES 25	6.367,66 m ²	0,3394 m ² /m ²	2.161,00 m ² /c	45 viviendas
RED VIARIA 2	1.244,36 m ²			
ZV 3	1.011,61 m ²			
EQ	436,04 m ²			
ZD-1B	1.064 m ²	0,024 m ² /m ²	26 m ² /c	
TOTALES	13.351,67 m²		2.833 m²/c	

Así, se define de nuevo la parcela ZD-1A, que, medida en la realidad existente, reduce su extensión pero mantiene el uso y la misma edificabilidad preexistente; y se mantiene inalterada la parcela ZD-1B, que mantiene su uso, su edificabilidad y su extensión; si bien esta última reflejará en los correspondientes planos su delimitación correcta. Y parte de la antigua ZD-1A, la propiedad de SANTA CRUZ URBANA, S.L., que, asimismo, por imperativo de la realidad, disminuye su tamaño al real actual, pasa a ser ahora las parcelas 25, RED VIARIA 2, ZV 3 y EQ; que manteniendo la edificabilidad bruta inalterada que le asignaba el Plan Parcial; dicha edificabilidad cambia el uso de deportivo a residencial:

	Ordenación vigente	Ordenación propuesta
Edificabilidad	2.161,00 m ² /t	2.161,00 m ² /t
Uso	Deportivo (privado)	Residencial
Viviendas (estimadas)	0	45 (máximo) ³

Los parámetros urbanísticos de la parte de la parcela que cambia el uso de DEPORTIVO a RESIDENCIAL quedarían como sigue:

³ El informe emitido en el expediente de Planeamiento 13778/2015 relativo a la presente modificación impone tomar en consideración el artículo 110 del Plan General de Orihuela [punto f. página 195] que limita globalmente las viviendas a 50 viviendas por Hectárea bruta; por lo que se ha ajustado a dicho parámetro.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

Clasificación del suelo actual	Suelo urbano
Actuación Integrada	Sí
Calificación del suelo lucrativo	Residencial (tipo B)
Tipología	Adosada/Aislada/Edificación Abierta
Metros afectados por la actuación	9.059,67 m ² s
Parcela uso residencial	6.367,66 m ² s
Viario	1.244,36 m ² s
Zonas verdes	1.011,61 m ² s
Dotaciones	436,04 m ² s
Aprovechamiento tipo	2.161,00 m ² t
Aprovechamiento objetivo	2.161,00 m ² t
Aprovechamiento subjetivo	2.124,07 m ² t
Excedente de aprovechamiento	36,93 m ² t

La regulación está contenida en el planeamiento vigente como:

"2.3.3 ZONA RESIDENCIAL B:

A.) DEFINICION:

Idéntica al caso anterior; zona de dominio y uso privado destinada a la edificación de viviendas.

B.) TIPOLOGIA: Son las permitidas por el artículo 110 sobre las "Normas de volumen de los sectores residenciales de la zona costera". Es decir, vivienda unifamiliar aislada o adosada; edificación abierta.

Las determinaciones para cada una de las tres tipologías autorizadas son las señaladas por las correspondientes Normas del P.G.O.M."

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

La edificabilidad neta (una vez descontada la cesión viaria y la zona verde que se propone) sería de una edificabilidad sobre parcela neta de $[2.161,00 \text{ m}^2\text{t} / 6.367,66 \text{ m}^2\text{s}] = 0,3394 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

El ámbito ordenado objeto de cambio de uso constituirá **una única Área de reparto, una única Actuación Integrada** (artículo 73 de la LOTUP) **y una única Unidad de Ejecución**; para lo cual se acompaña como Anexo la ficha de la Unidad de Ejecución.

La parcela neta propuesta tendría una superficie de $6.367,66 \text{ m}^2$.

Dicha parcela tiene dos usos previstos, el residencial de venta libre (predominante) y el residencial de vivienda de protección pública (VPP). De conformidad con lo previsto en el estudio de valoración que se incorpora, el uso residencial de venta libre tiene una valor en venta promedio de 1.536,46 € el metro cuadrado construido; por lo que aplicando el coeficiente de 1,2 arroja 1.345,84 € el metro cuadrado útil; mientras que en Orihuela el valor máximo en venta de la vivienda de Protección Pública (VPP) es de 1.374,92 €; por lo que a estos efectos, ambas tipologías constructivas se han considerado de igual valor para el cálculo del aprovechamiento tipo.

El nuevo viario generado por la modificación tendría una superficie de $1.244,36 \text{ m}^2$.

La zona verde generada por la modificación tendría una superficie de $1.011,61 \text{ m}^2$.

Por ello, habrá de suplementarse la red secundaria, y en su caso, la red primaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

artículo 63.3 de la LOTUP, el anexo IV de la LOTUP y lo dispuesto en el artículo 24 de la LOTUP.

Para poder calcular los estándares, deberemos primero estimar los habitantes potenciales de la modificación, número de habitantes a considerar que se establece normativamente en el artículo 22 de la LOTUP:

“1. El plan general estructural contendrá unos objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial con un horizonte temporal de veinte años y serán vinculantes para la evaluación y seguimiento del plan, sin perjuicio de que la vigencia del plan sea indefinida. En ausencia de previsión específica para el ámbito del plan o para los sectores de desarrollo, se considerará que el número total de habitantes será el resultante de aplicar 2,5 habitantes por el número de viviendas.”

Estableciéndose un número de viviendas máximo de 45, el número de habitantes potencial generado por la nueva ordenación sería de $[45 \times 2,5 =] 113$ habitantes.

En el siguiente cuadro se observa el cumplimiento de los estándares⁴:

	Estándar de cesiones	Propuesta
Superficie parcela bruta	9.059,67 m ²	9.059,67 m²
Edificabilidad	2.161,00 m ² t	2.161,00 m²t
Número de viviendas máximo		45 viviendas
Número de habitantes		113 habitantes
Uso dotacional espacios libres (red primaria) => 5 m ² x habitante	565,00 m ²	
Uso dotacional espacios libres (red secundaria) => 15 m ² x 100 m ² techo	324,15 m ²	1.011,61 m²
Total uso dotacional espacios libres	889,15 m ²	
Uso dotacional equipamientos (red secundaria) => 20 m ² x 100 m ² techo	432,20 m ²	436,04 m²
Plazas de aparcamiento públicas => 0,25 plazas por habitante	29 plazas	32 plazas

⁴ De conformidad con el punto 2.2.1.e) del informe emitido en el expediente de Planeamiento 13778/2015 relativo a la presente modificación y el informe de la Arquitecta técnica municipal fechado el 14.04.2020, obrante en el expediente.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Se cumplen, pues, los estándares exigibles a la modificación puntual propuesta.

Justificación del mantenimiento de la edificabilidad.

La parcela ZD-1B no varía en tamaño ni en edificabilidad respecto de la asignada por el Plan Parcial que se modifica; sólo se cambia su grafía en los planos al haberse observado un error en los planos anteriores; por lo que entendemos que no necesita de mayor justificación.

Sin embargo, la antigua parcela ZD-1A se subdivide ahora en dos parcelas; de una lado, la ZD 1ª, de 3.228,00 m², que permanece con su antigua regulación y la misma edificabilidad bruta reflejada en el antiguo planeamiento; y la nueva Unidad de Ejecución (RES 25, RED VIARIA 2, ZV 3 y EQ) de 9,059,67 m² y la misma edificabilidad bruta reflejada en el antiguo planeamiento, aunque de menor tamaño que la prevista en el planeamiento que se modifica, al reflejar ahora la realidad medida sobre el terreno.

En cuanto a la edificabilidad sobre la parcela; de la que se mantiene el conjunto de su edificabilidad (2.807,00 m²t); se mantiene debido a que **en la actualidad toda la parcela es solar; habiendo perecuado en su día; existiendo una reparcelación aprobada y habiendo contribuido con la cesión y urbanización correspondiente; por lo que entendemos que el aprovechamiento recogido en el Plan Parcial está consolidado;** de ahí su mantenimiento.

Cesión derivada del cambio de uso.

La propuesta supone el cambio de uso de 2.161,00 m²t de edificabilidad de uso DEPORTIVO a edificabilidad de uso RESIDENCIAL.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

De conformidad con el ESTUDIO DE MERCADO Y CÁLCULO COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN ENTRE USOS que acompañamos, se establece un coeficiente de homogeneización entre el uso DEPORTIVO y el uso RESIDENCIAL de 0,6582 (es decir; 1 m²t RESIDENCIAL equivale, a efectos de valor, a 0,6582 m²t DEPORTIVOS).

Por tanto; siguiendo el desarrollo de dicho informe y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77.1 de la LOTUP [hoy, artículo 82.1 del Texto Refundido de la LOTUP]; supone un incremento de [valor] de aprovechamiento lucrativo residencial de 738,63 m²t; de lo que, a su vez, resultaría una cesión en favor del Ayuntamiento de Orihuela del 5% de dicha magnitud, es decir, de 36,93 m²t o, en suelo, de una parcela de 108,84 m²s [neto o solar]; cesión obligatoria y gratuita que se **hace** constar oportunamente en la ficha de desarrollo o gestión de dicho suelo.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

DOCUMENTOS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

Recursos hídricos.

Obra en el expediente informe del Comisario de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Segura de fecha 05/11/2018, por el que:

- Se da cuenta de la inexistencia de afecciones, en el ámbito de su competencia, en la modificación propuesta.
- Advierte de la inexistencia de cuantificación justificativa de la demanda de recursos hídricos año a año hasta un horizonte temporal mínimo de 9 años.

Para dar respuesta a dicho requerimiento se ha incorporado informe conteniendo la cuantificación justificativa de la demanda de recursos hídricos año a año hasta un horizonte temporal mínimo de 9 años.

Abastecimiento de agua potable; evacuación de aguas residuales y de suministro de energía eléctrica.

Respecto de los servicios de abastecimiento de agua potable; evacuación de aguas residuales y de suministro de energía eléctrica; acompañamos como **Anexo** al presente documento sendas comunicaciones de los prestadores de ambos, fechadas el 21/12/2021 y 22/12/2021, que acreditan la posibilidad de prestar dichos suministros a las 45 viviendas establecidas como máximas por la limitación establecida en el artículo 110 del Plan General.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Los condicionantes impuestos en dichos informes se incorporan como condiciones del proyecto de urbanización en la ficha de gestión.

Reserva vivienda protección pública.

El cambio de uso propuesto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 del TRLOTUP, comporta **sobre la edificabilidad residencial resultante**, el deber de previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta, en el porcentaje correspondiente.

Así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 de la LOTUP; deberá destinarse un 10% del incremento de la edificabilidad residencial en suelo urbano que se genere sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente.

Artículo 33. Política pública de suelo y vivienda.

1. Conforme a la legislación estatal del suelo, el plan general estructural deberá respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta, en un mínimo de:

c) El 10 % del incremento de la edificabilidad residencial en suelo urbano que se genera sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente.

En cualquier caso, la administración actuante podrá fijar porcentajes de reserva para viviendas de algún régimen de protección pública superiores a los mínimos establecidos en este apartado.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

En este caso, la edificabilidad residencial generada es de 2.161,00 m²techo; por lo que deberá reservarse 216,10 m²techo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública; obligación que se recoge en la ficha de gestión.

Reservas de equipamiento docente.

Se acompaña a la presente modificación anexo justificativo del Cumplimiento de la Norma Técnica en Materia de Reservas Dotacionales Educativas (Decreto 104/2014 de 4 de Julio del Consell) siguiendo los criterios contenidos en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la Norma Técnica en materia de reservas dotacionales educativas y la Orden de 15 de mayo de 1992, de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, por la que aprueba los programas de necesidades para la redacción de proyectos de construcción de centros de Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Infantil y Primaria, Educación Secundaria Obligatoria y Educación Secundaria completa, de titularidad de la Generalitat Valenciana.

En dicho Anexo se justifica la innecesariedad de incrementar la reserva dotacional de suelo con destino docente en el ámbito del Plan Parcial Sector 0-1 “Las Filipinas” del Planeamiento municipal de Orihuela, que se modifica; ya que las previsiones del mismo cumplen, holgadamente, los requerimientos de la normativa aplicable, aun considerando el incremento de viviendas que comporta la presente modificación.

El señalado Anexo da respuesta al oficio de 15.03.2019 de La Jefa del Servicio de Infraestructuras Educativas del Servei d'Infraestructures Educatives de la Secretaria

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Autonómica d'Educació i Investigació de la Conselleria d'Educació, Investigació, Cultura y Esports de la Generalitat Valenciana se requiere determinada documentación a los efectos de la tramitación de la *“Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a”*.

Consideraciones Territoriales.

El informe emitido por el Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo de la Generalitat Valenciana, fechado el 07/09/20218, en síntesis nos dice:

- La competencia para la aprobación definitiva es del Órgano Autonómico por incrementar el parque público de la red primaria.
- La modificación implica un incremento poblacional debiéndose garantizar los recursos hídricos pertinentes; lo que se garantiza con el informe de la compañía suministradora de agua potable y el informe relativo al consumo anualizado con un horizonte de previsión de 9 años.
- Se debe:
 - A. Justificar el equilibrio dotacional establecido en el artículo 63.3 de la LOTUP; lo que se justifica en el apartado *“Justificación detallada de la reforma pretendida”*.
 - B. Garantizar el estándar global de zonas verdes y parques público establecido en el artículo 24 de la LOTUP; lo que se garantiza en el apartado *“Justificación detallada de la reforma pretendida”*.
 - C. Garantizar la procedencia de la cesión del 5% del incremento de aprovechamiento tipo conforme al artículo 77.d) LOTUP; lo que se garantiza en el apartado *“Justificación detallada de la reforma pretendida”*; en el apartado *“Cesión derivada del cambio de uso”*; con el

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

ESTUDIO DE MERCADO Y CÁLCULO COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN ENTRE USOS y se recoge en la ficha de gestión de la Unidad de Ejecución 3 que se crea.

D. Garantizar el porcentaje pertinente de reserva de vivienda de protección pública indicado en el artículo 33 LOTUP; lo que se garantiza en el apartado “Reserva vivienda protección pública” y mediante su incorporación a la ficha de gestión de la Unidad de Ejecución 3 que se crea.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

**INFORME CUANTIFICACIÓN DEMANDA RECURSO
HÍDRICOS**

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

MEMORIA CUANTIFICADA DE RECURSOS HÍBRICOS PARA UN EDIFICIO HORIZONTAL DE 53 VIVIENDAS EN EL T.M. DE ORIHUELA.

D. Alfonso Bernabeu Cutillas, Ingeniero Técnico Industrial con el nº 1494, en el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Alicante y con domicilio en c/ El Gestor, 19. En Granja de Rocamora (Alicante) y DNI 29.000.792T. Por encargo de la mercantil **Santacruz Urbana, S.L.**, con domicilio en la Avenida Juan Carlos, I, 78. En Granja de Rocamora (Alicante). Epígráfico ésta memoria.

En una parcela denominada **ZD-1/2/4a**, de **10.524 m²**, situada en el término municipal de **Orihuela-Costa**, se puede construir según el Plan General de Ordenación urbana de Orihuela, una superficie de **2.161 m²**.

Se pretende construir un edificio horizontal de 53 viviendas unifamiliares, de aproximadamente 40 m² / cada una.

Cada vivienda estará compuesta por un salón-cocina-comedor, una habitación y un baño completo. Por el tamaño de la vivienda se estima que la ocupación será de dos personas.

Según el estudio del Instituto Nacional de Estadística y la Asociación Española de Abastecimiento de Agua y Saneamiento, el consumo medio diario por persona es de 132 litros.

Según lo anterior, tenemos la siguiente tabla de consumo de agua potable:

CONSUMO DE AGUA EDIFICIO HORIZONTAL								
VIVIENDAS	SUPERFICIE m ²	BAÑOS	COCINA	Nº PERSONAS	CONSUMO PERSONA/DÍA (LITROS)	CONSUMO DIARIO VIVIENDA (LITROS)	CONSUMO ANUAL VIVIENDA (LITROS)	CONSUMO 10 AÑOS VIVIENDA (LITROS)
VIVIENDA-1	40	1	1	2	132	264	96.360	963.600
VIVIENDA-2	40	1	1	2	132	264	96.360	963.600
VIVIENDA-3	40	1	1	2	132	264	96.360	963.600
VIVIENDA-4 HASTA VIVIENDA 52	40	1	1	2	132	264	96.360	963.600
VIVIENDA-53	40	1	1	2	132	264	96.360	963.600
TOTAL CONSUMO AGUA ANUAL EDIF 53 VIV.							5.107.080	
TOTAL CONSUMO AGUA EN 10 AÑOS EDIFICIO DE 53 VIV.								51.070.800

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

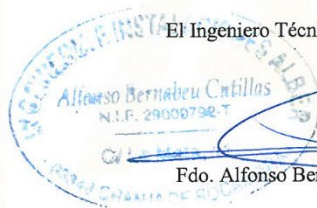
Por lo tanto, tenemos que el consumo total de agua anual del edificio horizontal de 53 viviendas es de **5.107,08 m³** y el consumo total a los 10 años será de **51.070,80 m³**.

Se adjunta plano situación parcela.

Asimismo, tengo que decir que en la actualidad las personas se están concienciando que el agua es un bien escaso, y por consiguiente la tendencia al consumo ira bajando o decreciendo año tras año.

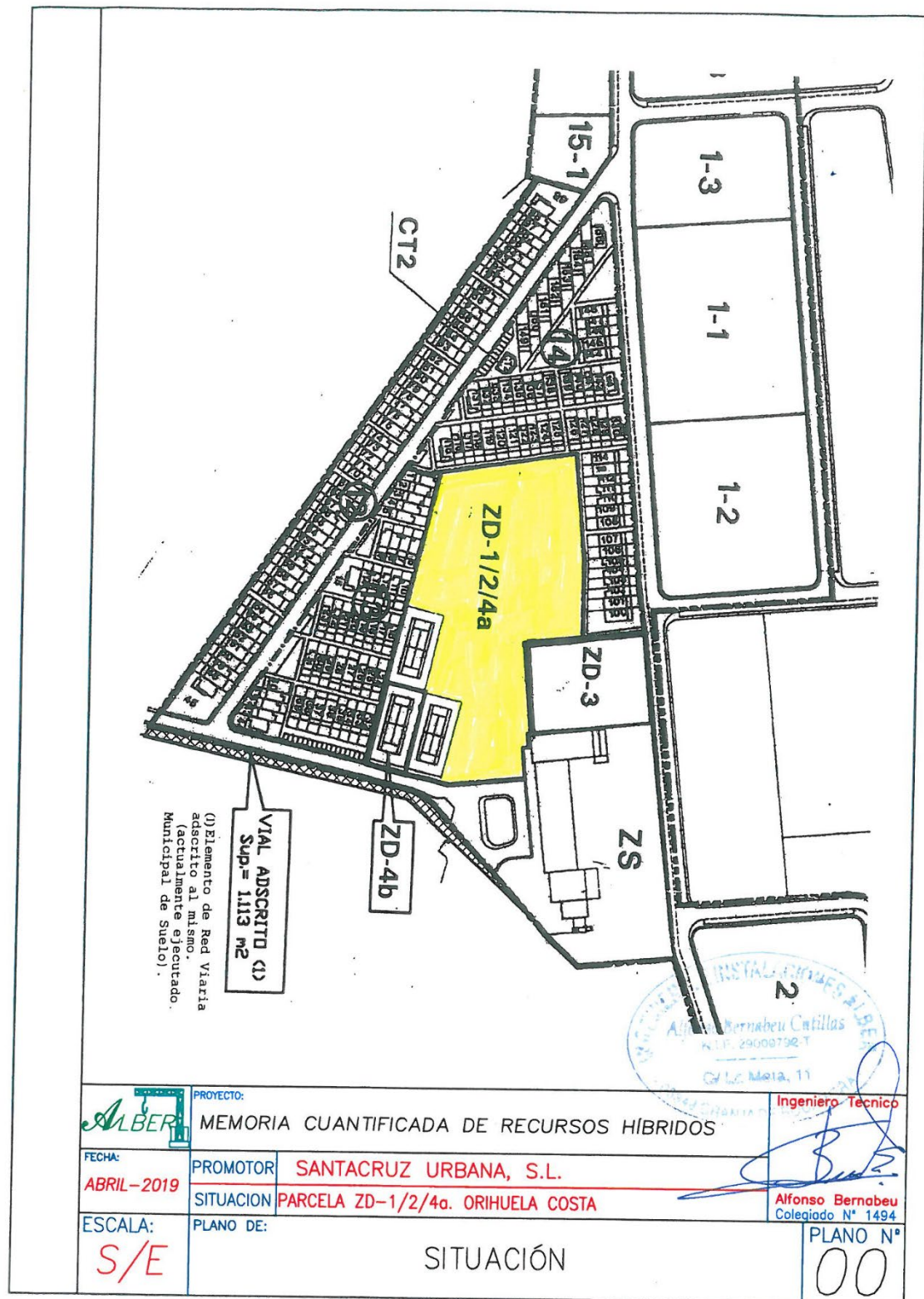
Para que conste a 23 de abril de 2019.

El Ingeniero Técnico Industrial



Fdo. Alfonso Bernabéu Cutillas

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

INFORME COMPAÑÍA PRESTADORA DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**



Servicio Municipal de Aguas
Plaza de Caturia nº2 bajo
CP 03300 Orihuela

Teléfono de atención al cliente: 900 210 100
Teléfono de averías 24 h.: 900 101 270
www.hidraqua.es

HIDRAQUA, S.A.		
ENTRADA		Fecha:
SALIDA	X	Fecha: 21/12/2021
Nº REGISTRO:	2021 / 608	

SANTA CRUZ URBANA S.L.
Av. Juan Carlos I, 78
03348 Granja de Rocamora (Alicante)

Orihuela, a 21 de diciembre de 2021

**ASUNTO: INFORME SOBRE LOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO
PARA LA PARCELA ZD 1/2/4a Las Filipinas de Orihuela.**

Estimado Sr.:

En relación con su solicitud de informe sobre la suficiencia de las infraestructuras municipales de agua potable y saneamiento para el suministro a las parcelas de referencia, con referencias catastrales 6211504XH9061S y 6211506XH9061S, para la construcción de 53 viviendas, le informo que:

- Agua potable: Si bien existe red de agua potable a pie de parcela, esta resulta insuficiente para el suministro con garantías a las 53 viviendas proyectadas, por lo que se considera necesaria la ampliación de la capacidad hidráulica del tramo de red indicado en el plano adjunto y la sustitución de la tubería existente por tubería de fundición dúctil clase C40 y DN 100 mm.
De esta forma se garantiza la capacidad hidráulica del conjunto de la red para cubrir la demanda solicitada, si bien las redes interiores deberán diseñarse de forma que se garanticen las condiciones de presión y caudal según la normativa vigente.
- Alcantarillado: No existe red de alcantarillado a pie de parcela, por lo que resulta necesaria la ejecución de una nueva red de alcantarillado de material PVC compacto de 315 mm. en el trazado adjunto.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

El diseño de las infraestructuras se adecuará a las condiciones habituales exigidas por el Ayuntamiento de Orihuela.

Quedando a su disposición para cualquier duda o aclaración, atentamente le saluda:



César Álvarez Martínez

Hidraqua S.A.

Documento firmado digitalmente

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



Servicio Municipal de Aguas
Plaza de Caturia nº2 bajo
CP 03300 Orihuela

Teléfono de atención al cliente: 900 210 100
Teléfono de averías 24 h.: 900 101 270
www.hidraqua.es

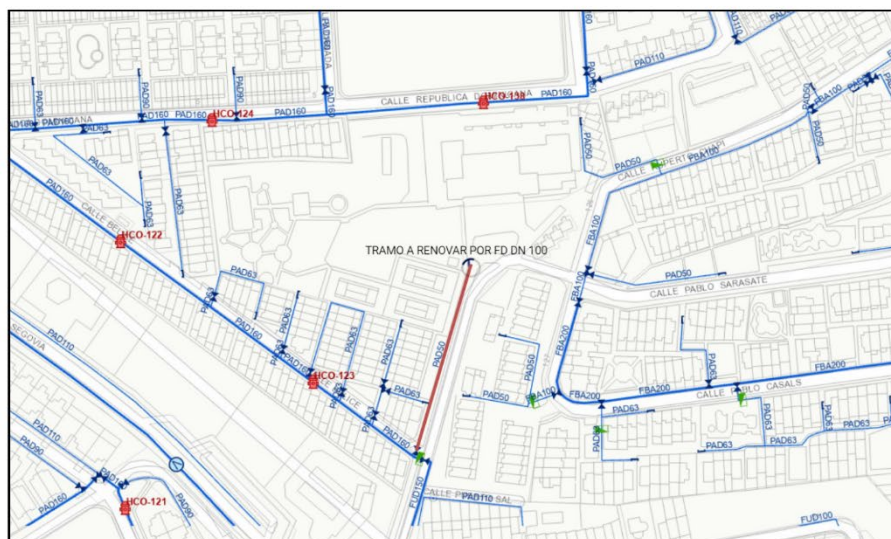
HIDRAQUA, S.A.

ENTRADA		Fecha:
SALIDA	X	Fecha: 21/12/2021
Nº REGISTRO:	2021 / 608	

Ejecución de tramo de red de alcantarillado para servicio de la parcela:



Renovación de red de PEAD DN 50 mm. existente por tubería de fundición DN 100 mm. C40:



**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

INFORME COMPAÑÍA PRESTADORA DE SERVICIO DE SUMINISTRO ELÉCTRICO

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, SAU

ASUNTO: PETICIÓN DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

D. Pedro Bernabeu Rives, con DNI 29.015.316-B, con domicilio en Avda. Juan Carlos I, 78, en Granja de Rocamora (Alicante), en representación de Santa Cruz Urbana, S.L. con CIF: B53980710, teléfono de contacto 666.594.674 (Alfonso).

SOLICITO:

Suministro de energía eléctrica para 53 viviendas, situadas en la urbanización Pueblo Príncipe, parcela ZD1-ZD2-ZD4, en Orihuela Costa. Según plano adjunto de ubicación de parcelas y cgp. A tener en cuenta que dicho suministro solicitado, no ha de impedir la dotación de suministro eléctrico a parcelas que queden sin edificar dentro del sector.

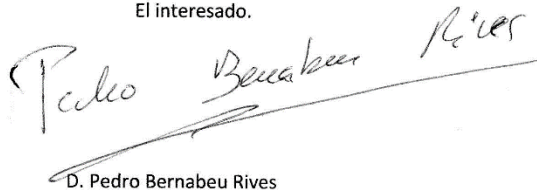
Resumen de potencias necesarias:

- | | |
|--------------------------|------------|
| - 53 Viviendas a 5.75 kw | 304,75 Kw. |
| - 1 Servicios generales | 10,38 Kw. |

Total potencias:	315,13 Kw.
------------------	------------

Para que conste, a 10 de diciembre de 2.021

El interesado.


D. Pedro Bernabeu Rives

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



Remite: Apartado de Correos 180 - 48008 Bilbao

*9040751310552

212103348*

SANTA CRUZ URBANA S.L.
Avda REY JUAN CARLOS I, 78

03348 GRANJA DE ROCAMORA (ALICANTE)

Fecha: 22.12.2021

Referencia: 9040751310

Asunto: Solicitud de suministro de energía

Potencia Solicitada: 315,130 kW

Localización: C/ TIRO DE PICHON (VILLACOSTA I) ORIHUELA COSTA - ALICANTE

Muy Sres. nuestros:

En relación con el asunto de referencia, y tras estudiar la información facilitada, les adjuntamos la siguiente documentación, en la que se indican las condiciones para la atención de su solicitud:

- **Piego de Condiciones Técnicas**, en el que se describen de manera informativa las instalaciones y trabajos a realizar para poder atender su solicitud de suministro. Al mismo se acompañan los siguientes documentos:
 - a) **Planos** de la zona, en los que se indica el punto de conexión y el trazado de la infraestructura eléctrica necesaria.
 - b) **Anexo de especificaciones técnico-administrativas**, en el que se detallan las condiciones para la realización de la infraestructura eléctrica.
 - c) **Anexo de Telegestión**, en el que se detalla los equipos de telegestión a instalar dentro de los centros de transformación

Teniendo en cuenta que la información facilitada por ustedes en su solicitud resulta incompleta, estas condiciones que se le comunican a meros efectos informativos, han sido determinadas a fecha de hoy y podrían variar en función de la evolución de las redes afectadas por su solicitud.

Para continuar con el presente expediente y poder concretar con mayor detalle la solución técnica, facilitar el presupuesto de la misma y su plazo de vigencia quedamos a su disposición en la dirección de correo electrónico acometidas@i-de.es o en el teléfono 900171171.

Aprovechamos la ocasión para saludarles muy atentamente.

CESAR CALOMARDE
Jefe Distribución Zona Alicante

I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U.

Apartado de Correos 180 - 48008 Bilbao

Dirección de correo electrónico: acometidas@i-de.es

I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. con sede social en Avenida San Adrián, 48 - 48003 BILBAO. Inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya al Tomo 3863, Libro 0, Folio 179, Sección 8, Hoja BI-27057, Inscripción 1ª - CIF A-95075578

RECIBIDO

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**



**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9040751310

Fecha: 22/12/2021

CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Potencia Solicitada: 315,130 kW.

Tensión: 20.000 V.

PUNTO DE CONEXIÓN:

La entrega de energía se hará a 20.000 V., según lo señalado en el plano adjunto.

CRITERIOS GENERALES

Por su distinta naturaleza, los trabajos a realizar se han clasificado en dos partidas diferenciadas¹:

1. Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, que son necesarios para incorporar las nuevas instalaciones. De acuerdo a la normativa vigente, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad de suministro, deben ser realizados obligatoriamente por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U..
2. Trabajos necesarios para la nueva extensión de red desde la red de distribución existente hasta el primer elemento propiedad del solicitante. Usted puede elegir que estos trabajos sean ejecutados por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada contratada por usted, o bien por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U..

DETALLE DE TRABAJOS A REALIZAR

1. Propuesta de Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones la red de distribución:

Trabajos de acceso a Red de Distribución de M.T. existente, para conexión de la Red Subterránea de Media Tensión a ejecutar. Consistente: En dos juegos de empalmes Trifásicos.

2. Propuesta de Trabajos necesarios para la nueva extensión de red:

Línea Subterránea de Media Tensión, Centro de Transformación, y Red Subterránea de Baja Tensión, a construir y ceder a I-DE Redes Eléctricas Inteligentes. S.A.U.

PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES:

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, las instalaciones de nueva extensión de red que vayan a ser utilizadas por más de un consumidor deberán quedar en propiedad de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., libres de cargas y gravámenes. En caso de que sean realizadas por ustedes y tras la aceptación del correspondiente documento de cesión, I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. será la nueva titular de dichas instalaciones siendo responsable de su operación y mantenimiento.

OBSERVACIONES:

Para la realización de estos trabajos, deberán cumplirse las Condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, las Especificaciones Técnico Administrativas adjuntas y los Manuales Técnicos de Distribución aprobados por la Administración competente.

¹ Dicha clasificación se efectúa en cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, 27 de diciembre.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**



**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9040751310

Fecha: 22/12/2021

Dentro del proyecto que debe facilitarnos de las nuevas infraestructuras eléctricas necesarias para el desarrollo de su solicitud, debe quedar recogida la referente a los equipos de AUTOMATIZACIÓN, TELEGESTIÓN Y/O TELECOMUNICACIONES de los distintos Centros de Transformación o Seccionamiento que se hayan definido.

Se adjunta como anexo información general del diseño de los equipos necesarios para las instalaciones de distribución de Iberdrola. Se incluyen modelos, fabricantes e instaladores autorizados.

Previamente a la redacción definitiva del proyecto rogamos se pongan en contacto con el gestor técnico del expediente para cerrar el diseño de estos equipos.

Una vez que nos remitan toda la documentación y comuniquen la aceptación del punto de conexión, especificando la referencia del expediente que consta en el encabezado, procederemos a realizar el presupuesto correspondiente donde se valorará por una parte los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución y por otra parte, los trabajos necesarios para la nueva extensión de red, debiendo comunicar por su parte de manera expresa en el plazo de tres meses a contar desde la recepción del presupuesto, su decisión respecto a la ejecución de la obra.

Si no puede aportar la documentación necesaria para que podamos realizar el presupuesto, o bien no quiere que se lo enviemos, deberá indicarlo por escrito, para poder avanzar con la solución definitiva.

DETALLE DE DOCUMENTACIÓN A FACILITAR POR EL SOLICITANTE:

A continuación se concretan y detallan a nivel general, los documentos necesarios para poder precisar con mayor detalle la solución técnica y enviarles el Presupuesto y Pliego de Condiciones Técnicas correspondientes:

- a) Para instalaciones en baja tensión (BT) y media tensión (MT) en zonas urbanizadas no sujetas a proyecto de urbanización:
- Plano de ubicación del punto de suministro/generación con coordenadas, con escala entre 1/10.000 y 1/25.000.
 - Plano de ubicación de la CPM o de la/s CGP/s con coordenadas a escala 1/1.000.
 - Planos de sección y planta de los viales, cuando existan, entre el punto de suministro y el punto de conexión informado por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES. Incluyendo servicios (1:50) Agua, AP, gas, alcantarillado, etc. b
 - Si la solicitud es para promoción de varios suministros:

En construcción vertical:

- Plano de sótano, de las plantas baja y primera (1/20, 1/50) y CT, cuando existan.
- Nº de viviendas por bloque, escalera y grado de electrificación.
- Tipo de calefacción tanto instalada como preinstalada.
- Superficie destinada a locales de uso de servicios (oficinas, comercios, etc.)
- Potencia necesaria para servicios generales (ascensores, bombas, recarga vehículo eléctrico, etc.)
- Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES)

En construcción horizontal:

- Nº de viviendas, y grado de electrificación.
- Tipo de calefacción tanto instalada como preinstalada.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9040751310

Fecha: 22/12/2021

- Superficie destinada a locales de uso de servicios (oficinas, comercios, etc.)
- Potencia necesaria para servicios generales (ascensores, bombas, recarga vehículo eléctrico, etc.)
- Potencia de alumbrado en viales.
- Superficie destinada a usos industriales.
- Densidad de potencia (W/m2) y superficie, en edificios de características especiales.
- Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de)
- b) Para instalaciones en BT y MT en zonas no urbanizadas y no sujetas a proyecto de urbanización:
 - Plano de ubicación del punto de suministro/generación con coordenadas, con escala entre 1/10.000 y 1/25.000.
 - Plano de ubicación de la CPM o de la/s CGP/s con coordenadas a escala 1/1.000.
 - Planos de sección y planta de los viales, cuando existan, entre el punto de suministro y el punto de conexión informado por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES. Incluyendo servicios, si existiesen.
 - Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES)
- c) Para instalaciones en BT/MT/alta tensión (AT) sujetas a proyecto de urbanización, además de las anteriores:
 - Fecha de publicación de las bases reguladoras de la Actuación Urbanística, aprobación del proyecto de urbanización o de cualquier otro que contemple y justifique la tramitación del desarrollo de ese suelo.
 - Estudio de cargas eléctricas, atendiendo a los máximos de edificabilidad previstos en el Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o ficha urbanística correspondiente, adjuntando justificación documental de estos parámetros en soporte digital.
 - Plano parcelario con viales y parcelas edificables, reflejando las edificabilidades asignadas a cada parcela, así como las demandas eléctricas previstas de acuerdo con el estudio de cargas realizado. El plano será preferentemente a escala 1:500 o 1:1000. En este plano se deberán incorporar las coordenadas UTM (X-Y) de cada parcela resultante.
 - Instalaciones eléctricas particulares existentes a modificar (en el caso de que existan), preferentemente señaladas en el plano parcelario, así como posible ubicación de centros de transformación y desarrollo de las Líneas Subterráneas de Baja Tensión correspondientes.

Los datos personales recogidos en su solicitud serán tratados por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. con la finalidad de gestionar la misma, siendo las bases legales del tratamiento, el interés legítimo de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. en su tramitación, su obligación legal de atenderla y, en su caso, la relación contractual que se formalice como consecuencia de ella. El titular de los datos y/o su representante legal tienen derecho a acceder a sus datos personales objeto de tratamiento, así como solicitar la rectificación de los datos inexactos o, en su caso, solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, además de ejercer el derecho de oposición y limitación al tratamiento y de portabilidad de los datos. Podrán ejercer dichos derechos enviando un escrito a la Oficina Puntos Suministros, Apartado de Correos nº 61147, 26080 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte o mediante correo electrónico al Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica atencionderechos@i-de.es. En el caso de que no fueran atendidos sus derechos puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Sus datos personales no serán comunicados a ningún tercero ajeno a I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., salvo que los mismos lo sean requeridos por imperativo legal y serán conservados durante la tramitación de su solicitud, la vigencia de la relación contractual que se formalice, en su caso, como consecuencia de la misma y el plazo necesario para cumplir con las obligaciones legales de custodia de la información. Asimismo, sus datos se podrán mantener debidamente bloqueados durante el tiempo que sea exigido por la normativa aplicable.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**



**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9040751310

Fecha: 22/12/2021

CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Potencia Solicitada: 315,130 kW.

Tensión: 20.000 V.

PUNTO DE CONEXIÓN:

La entrega de energía se hará a 20.000 V., según lo señalado en el plano adjunto.

CRITERIOS GENERALES

Por su distinta naturaleza, los trabajos a realizar se han clasificado en dos partidas diferenciadas²:

3. Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, que son necesarios para incorporar las nuevas instalaciones. De acuerdo a la normativa vigente, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad de suministro, deben ser realizados obligatoriamente por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U..
4. Trabajos necesarios para la nueva extensión de red desde la red de distribución existente hasta el primer elemento propiedad del solicitante. Usted puede elegir que estos trabajos sean ejecutados por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada contratada por usted, o bien por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U..

DETALLE DE TRABAJOS A REALIZAR

3. Propuesta de Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones la red de distribución:

Trabajos de acceso a Red de Distribución de M.T. existente para conexión de la Red Subterránea de Media Tensión a ejecutar. Consistente: En dos juegos de empalmes Trifásicos.

4. Propuesta de Trabajos necesarios para la nueva extensión de red:

Línea Subterránea de Media Tensión, Centro de Transformación, y Red Subterránea de Baja Tensión, a construir y ceder a ID-E Redes Eléctricas Inteligentes. S.A.U.

PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES:

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, las instalaciones de nueva extensión de red que vayan a ser utilizadas por más de un consumidor deberán quedar en propiedad de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., libres de cargas y gravámenes. En caso de que sean realizadas por ustedes y tras la aceptación del correspondiente documento de cesión, I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. será la nueva titular de dichas instalaciones siendo responsable de su operación y mantenimiento.

OBSERVACIONES:

Para la realización de estos trabajos, deberán cumplirse las Condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, las Especificaciones Técnico Administrativas adjuntas y los Manuales Técnicos de Distribución aprobados por la Administración competente.

² Dicha clasificación se efectúa en cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, 27 de diciembre.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**



**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9040751310

Fecha: 22/12/2021

Dentro del proyecto que debe facilitarnos de las nuevas infraestructuras eléctricas necesarias para el desarrollo de su solicitud, debe quedar recogida la referente a los equipos de AUTOMATIZACIÓN, TELEGESTION Y/O TELECOMUNICACIONES de los distintos Centros de Transformación o Seccionamiento que se hayan definido.

Se adjunta como anexo información general del diseño de los equipos necesarios para las instalaciones de distribución de IBERDROLA. Se incluyen modelos, fabricantes e instaladores autorizados.

Previamente a la redacción definitiva del proyecto rogamos se pongan en contacto con el gestor técnico del expediente para cerrar el diseño de estos equipos.

Una vez que nos remitan toda la documentación y comuniquen la aceptación del punto de conexión, especificando la referencia del expediente que consta en el encabezado, procederemos a realizar el presupuesto correspondiente donde se valorará por una parte los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución y por otra parte, los trabajos necesarios para la nueva extensión de red, debiendo comunicar por su parte de manera expresa en el plazo de tres meses a contar desde la recepción del presupuesto, su decisión respecto a la ejecución de la obra.

Si no puede aportar la documentación necesaria para que podamos realizar el presupuesto, o bien no quiere que se lo enviemos, deberá indicarlo por escrito, para poder avanzar con la solución definitiva.

DETALLE DE DOCUMENTACIÓN A FACILITAR POR EL SOLICITANTE:

A continuación se concretan y detallan a nivel general, los documentos necesarios para poder precisar con mayor detalle la solución técnica y enviarles el Presupuesto y Pliego de Condiciones Técnicas correspondientes:

- d) Para instalaciones en baja tensión (BT) y media tensión (MT) en zonas urbanizadas no sujetas a proyecto de urbanización:
- Plano de ubicación del punto de suministro/generación con coordenadas, con escala entre 1/10.000 y 1/25.000.
 - Plano de ubicación de la CPM o de la/s CGP/s con coordenadas a escala 1/1.000.
 - Planos de sección y planta de los viales, cuando existan, entre el punto de suministro y el punto de conexión informado por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES. Incluyendo servicios (1:50) Agua, AP, gas, alcantarillado, etc. b
 - Si la solicitud es para promoción de varios suministros:

En construcción vertical:

- Plano de sótano, de las plantas baja y primera (1/20, 1/50) y CT, cuando existan.
- Nº de viviendas por bloque, escalera y grado de electrificación.
- Tipo de calefacción tanto instalada como preinstalada.
- Superficie destinada a locales de uso de servicios (oficinas, comercios, etc.)
- Potencia necesaria para servicios generales (ascensores, bombas, recarga vehículo eléctrico, etc.)
- Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES)

En construcción horizontal:

- Nº de viviendas, y grado de electrificación.
- Tipo de calefacción tanto instalada como preinstalada.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**



**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL**

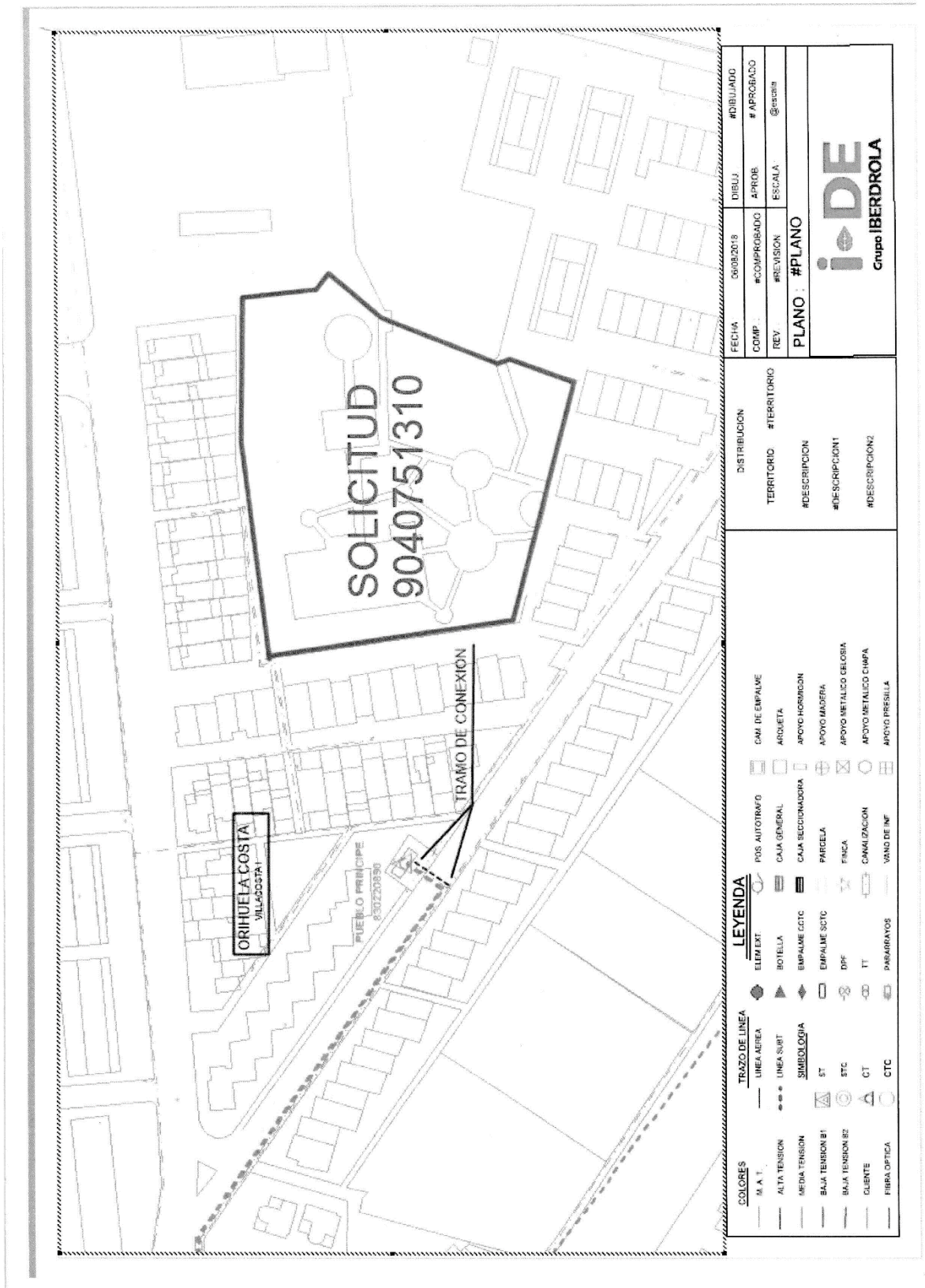
Referencia: 9040751310

Fecha: 22/12/2021

- Superficie destinada a locales de uso de servicios (oficinas, comercios, etc.)
 - Potencia necesaria para servicios generales (ascensores, bombas, recarga vehículo eléctrico, etc.)
 - Potencia de alumbrado en viales.
 - Superficie destinada a usos industriales.
 - Densidad de potencia (W/m2) y superficie, en edificios de características especiales.
 - Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de)
- e) Para instalaciones en BT y MT en zonas no urbanizadas y no sujetas a proyecto de urbanización:
- Plano de ubicación del punto de suministro/generación con coordenadas, con escala entre 1/10.000 y 1/25.000.
 - Plano de ubicación de la CPM o de la/s CGP/s con coordenadas a escala 1/1.000.
 - Planos de sección y planta de los viales, cuando existan, entre el punto de suministro y el punto de conexión informado por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES. Incluyendo servicios, si existiesen.
 - Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES)
- f) Para instalaciones en BT/MT/alta tensión (AT) sujetas a proyecto de urbanización, además de las anteriores:
- Fecha de publicación de las bases reguladoras de la Actuación Urbanística, aprobación del proyecto de urbanización o de cualquier otro que contemple y justifique la tramitación del desarrollo de ese suelo.
 - Estudio de cargas eléctricas, atendiendo a los máximos de edificabilidad previstos en el Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o ficha urbanística correspondiente, adjuntando justificación documental de estos parámetros en soporte digital.
 - Plano parcelario con viales y parcelas edificables, reflejando las edificabilidades asignadas a cada parcela, así como las demandas eléctricas previstas de acuerdo con el estudio de cargas realizado. El plano será preferentemente a escala 1:500 o 1:1000. En este plano se deberán incorporar las coordenadas UTM (X-Y) de cada parcela resultante.
 - Instalaciones eléctricas particulares existentes a modificar (en el caso de que existan), preferentemente señaladas en el plano parcelario, así como posible ubicación de centros de transformación y desarrollo de las Líneas Subterráneas de Baja Tensión correspondientes.

Los datos personales recogidos en su solicitud serán tratados por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. con la finalidad de gestionar la misma, siendo las bases legales del tratamiento, el interés legítimo de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. en su tramitación, su obligación legal de atenderla y, en su caso, la relación contractual que se formalice como consecuencia de ella. El titular de los datos y/o su representante legal tienen derecho a acceder a sus datos personales objeto de tratamiento, así como solicitar la rectificación de los datos inexactos o, en su caso, solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, además de ejercer el derecho de oposición y limitación al tratamiento y de portabilidad de los datos. Podrán ejercer dichos derechos enviando un escrito a la Oficina Puntos Suministros, Apartado de Correos nº 61147, 28060 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte o mediante correo electrónico al Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica atencionderechos@i-de.es. En el caso de que no fueran atendidos sus derechos puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Sus datos personales no serán comunicados a ningún tercero ajeno a I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., salvo que los mismos le sean requeridos por imperativo legal y serán conservados durante la tramitación de su solicitud, la vigencia de la relación contractual que se formalice, en su caso, como consecuencia de la misma y el plazo necesario para cumplir con las obligaciones legales de custodia de la información. Asimismo, sus datos se podrán mantener debidamente bloqueados durante el tiempo que sea exigido por la normativa aplicable.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

INFORME RESERVA ESCOLAR

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Introducción.

Mediante oficio de 15.03.2019 de La Jefa del Servicio de Infraestructuras Educativas del Servei d'Infraestructures Educatives de la Secretaria Autònoma d'Educació i Investigació de la Conselleria d'Educació, Investigació, Cultura y Esports de la Generalitat Valenciana se requiere determinada documentación a los efectos de la tramitación de la “*Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a*”:

Asunto: Remisión informe urbanístico sobre SOLICITUD DE SANTA CRUZ URBANA, S.L. de MODIFICACIÓN USO SUELO DOTACIONAL PRIVADO (DEPORTIVO A RESIDENCIAL) EN SECTOR 1 LAS FILIPINAS.

Expdte: 4/03/19/014

S/Expdte: 13778/2015

En relación con la solicitud de informe sobre SOLICITUD DE SANTA CRUZ URBANA, S.L. de MODIFICACIÓN USO SUELO DOTACIONAL PRIVADO (DEPORTIVO A RESIDENCIAL) EN SECTOR 1 LAS FILIPINAS de Orihuela, se solicita al Ayuntamiento, que, siguiendo el trámite, y de conformidad con los citados arts. 13 al 17 del Decreto 104/2014 y 34.2.b) de la LOTUP, se aporte la documentación que constituya el Anexo referente a las reservas de equipamiento docente. La documentación que figure, en su caso, en la dirección web correspondiente, deberá contener en archivo específico el contenido señalado.

Una vez atendida la presente solicitud de documentación se emitirá el informe sobre materia educativa.

El presente documento se dirige a atender dicha solicitud de documentación y se redacta siguiendo los criterios contenidos en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la Norma Técnica en materia de reservas dotacionales educativas y la Orden

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

de 15 de mayo de 1992, de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, por la que aprueba los programas de necesidades para la redacción de proyectos de construcción de centros de Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Infantil y Primaria, Educación Secundaria Obligatoria y Educación Secundaria completa, de titularidad de la Generalitat Valenciana.

Antecedentes.

La mercantil SANTA CRUZ URBANA, S.L., con domicilio social en 03048 Granja de Rocamora (Alicante), Avda. Juan Carlos 1 nº 78 y con CIF B53980710 tramita ante el AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA modificación puntual del Plan Parcial Sector 0-1 “Las Filipinas” del Planeamiento municipal de Orihuela, aprobado por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Orihuela de 14/12/1995, modificado por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Orihuela de 06/03/1997 y modificado nuevamente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Orihuela de 27/04/2004, en su Unidad de Ejecución nº 1.

La parcela afectada por la modificación de cambio de uso es PARTE de la parcela deportiva que recoge el Plan Parcial vigente en la actualidad.

El contenido de dicha modificación de planeamiento consiste en el cambio de uso de las parcelas señaladas; que cambiarían el **USO DEPORTIVO** previsto en el Plan Parcial vigente (“Parque Deportivo”); al **RESIDENCIAL tipo B** previsto en la propuesta que se tramita.

Dicha modificación supone una edificabilidad residencial prevista de 2.161,00 metros cuadrados de techo (2.161,00 m²t) y la construcción de un **máximo de 45 viviendas nuevas.**

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

Situación actual de la infraestructura educativa.

El Plan Parcial Sector 0-1 “Las Filipinas” del Planeamiento municipal de Orihuela que se modifica fue aprobado, como ya se ha tenido ocasión de decir, por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Orihuela de 14/12/1995, modificado por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Orihuela de 06/03/1997 y modificado nuevamente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Orihuela de 27/04/2004, en su Unidad de Ejecución nº 1.

En dicho Plan Parcial (página 34 de la Memoria) se contemplaba (y se contempla, ya que ninguna de las modificaciones ha afectado a la misma) una reserva de suelo para Centros Docentes de **35.354 metros cuadrados de suelo**; estructurada del siguiente modo:

Preescolar	4.354 m ²
EGB	22.000 m ²
BUP	9.000 m ²
	35.354 m²

B.) Centros Docentes:

Preescolar: 2 m ² /viv x 2.172 viv=	4.344 m ²
E.G.B. : 10 m ² /viv x 2.172 viv=	21.720 m ² .
B.U.P. : 4 m ² /viv x 2.172 viv=	8.688 m ² .
	<u>34.752 m².</u>



Se prevé una única parcela para desarrollar la actividad docente, motivo por el que cumple con los anexos para estos usos previstos por el Art. 5 del Anexo del R.P.U.

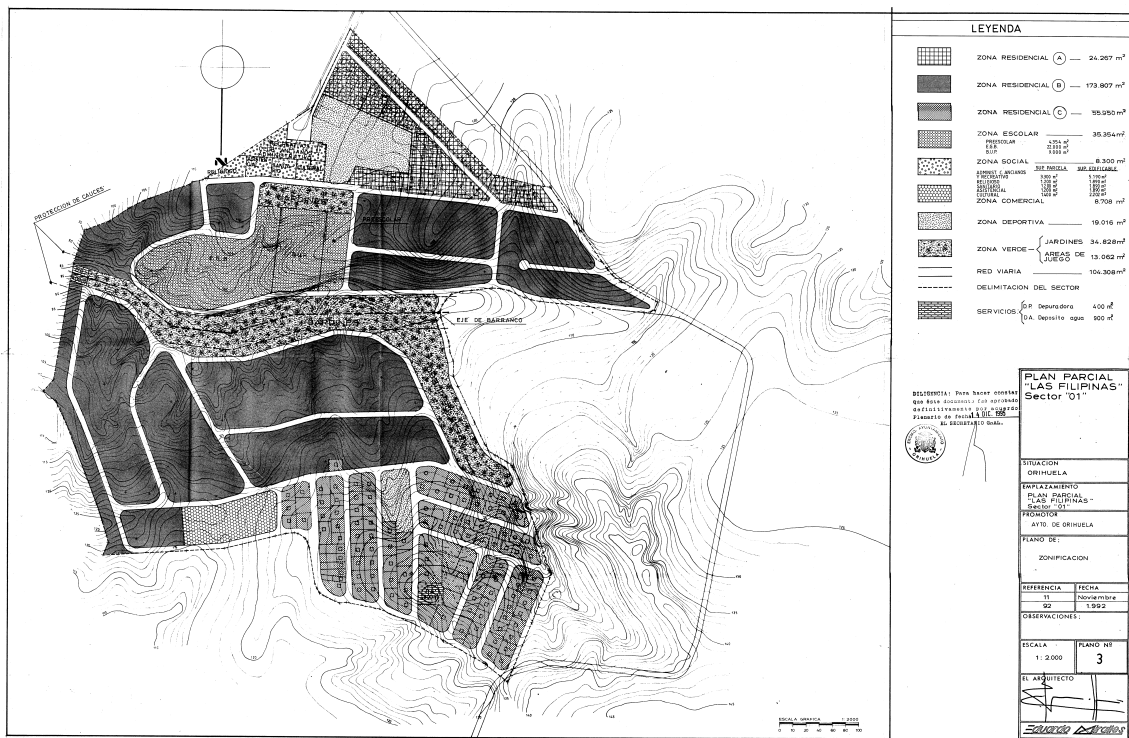
Para cumplimentar las dimensiones mínimas exigidas por el art. 93 del R.P. se ha previsto lo siguiente:

- Preescolar: 4.354 m²
- E.G.B.: 22.000 m²
- B.U.P.: 9.000 m²

Por lo tanto el equipamiento docente asciende a 35.354 m².

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

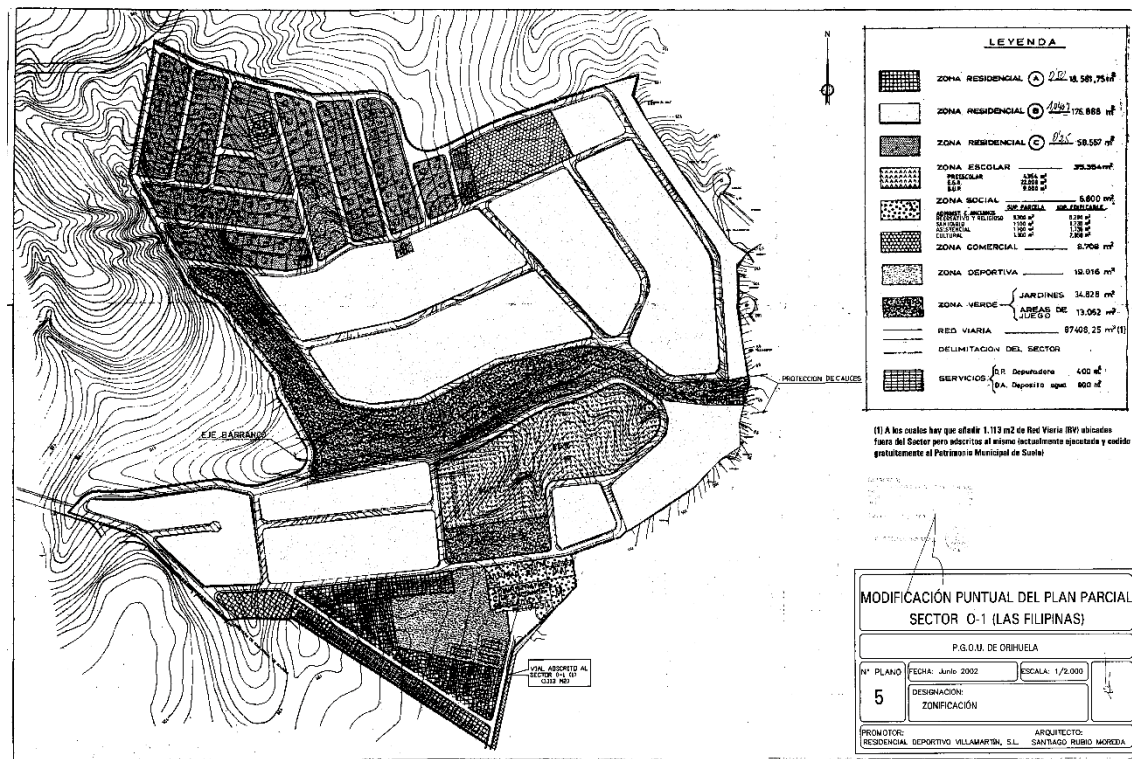
Además, el plano de zonificación de dicho Plan Parcial ubicaba dicha parcela:



2 Plano zonificación Plan Parcial 1.995

Dicha parcela ha permanecido inalterada en sucesiones revisiones del planeamiento:

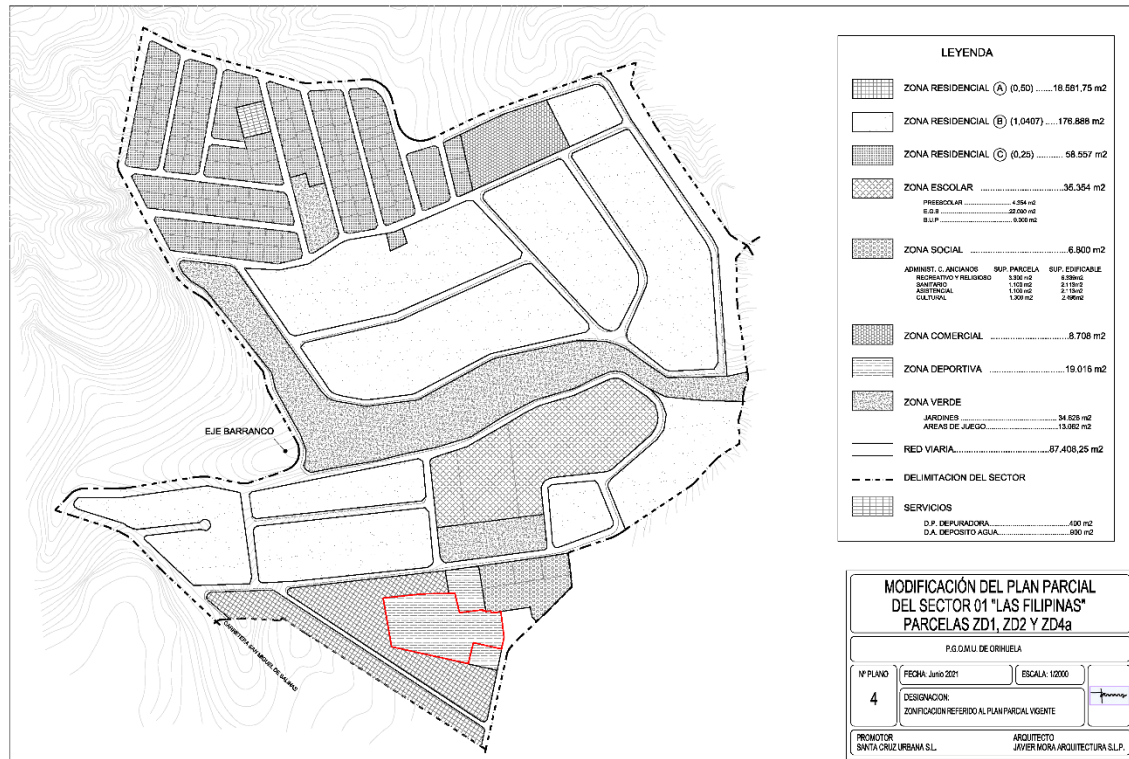
Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



3 Plano zonificación Plan Parcial 2.004

Y se recoge en el mismo estado en la presente modificación:

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



4 Plano zonificación referido al Plan Parcial de la presente modificación

Dicha parcela, en la actualidad y aparentemente, no está siendo destinada de manera efectiva a dicho uso docente; ni a ningún otro uso según se puede apreciar en la siguiente fotografía:

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



5 Vista aérea de la parcela de equipamiento docente y ubicación de la misma [elaboración propia]

Número de habitantes potenciales.

El Plan Parcial Sector 0-1 “Las Filipinas” del Planeamiento municipal de Orihuela tenía una previsión expresa de edificación de viviendas de 2.172 viviendas:

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

-REFUNDIDO-

P.G.O.U. DE ORIHUELA
MODIFICACIÓN PUNTUAL P.P.



Se acompaña a continuación cuadro-resumen de características de las manzanas edificables

MANZANA Nº	SUPERFICIE DE MANZANA	EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
1	15.889 M2	16.536 M2	163
2	5.141 M2	5.351 M2	52
3	13.074 M2	16.607 M2	131
4	9.150 M2	9.523 M2	94
5	27.620 M2	28.745 M2	282
6	20.376 M2	21.206 M2	209
7	27.914 M2	29.051 M2	340
8	4.445 M2	4.626 M2	46
8-a	304 M2	76 M2	4
8-b	2.000 M2	500 M2	6
9	28.185 M2	28.998 M2	289
10	9.245 M2	9.622 M2	95
11	16.274 M2	16.937 M2	159
12	5.346 M2	2.673 M2	51
13	4.195,25 M2	2.098 M2	44
14	6.180,50 M2	3.090 M2	57
15	2.860 M2	1.430 M2	25
16	3.102 M2	775 M2	6
17	6.420 M2	1.605 M2	16
18	7.350 M2	1.837 M2	18
19	5.000 M2	1.250 M2	10
20	7.041 M2	1.760 M2	11
21	5.650 M2	1.412 M2	13
22	6.190 M2	1.547 M2	16
23	7.900 M2	1.975 M2	19
24	7.175 M2	1.794 M2	16
Z. Social	6.800 M2	10.586 M2	
Z. Comercial	8.708 M2	8.708 M2	
Z. Dep. 1A	13.816 M2	2.815 M2	
Z. Dep. 1B	1.000 M2	18 M2	
Z. Dep. 2	4.200 M2	100 M2	
Z. Escol.	35.354 M2		
Z.V. 1	41.266 M2		
Z. V. 2	6.624 M2		
Red Viaria (1)	87.408,25 M2		
Servicios DP-DA	1.300 M2		
TOTAL	460.503 M2 (1)	230.251 M2	2.172

(1) A los cuales hay que añadir 1.113 m² de Red Viaria (RV) ubicados fuera del Sector pero adscritos al mismo (actualmente ejecutado y cedido gratuitamente al Patrimonio Municipal de Suelo).

Como ya se ha dicho; la modificación propuesta cambia el uso de parte de las parcelas a las que afecta; de **USO DEPORTIVO** previsto en el Plan Parcial vigente ("Parque Deportivo"); a **RESIDENCIAL tipo B** previsto en la propuesta que se tramita; y supone una edificabilidad

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

prevista de 2.161,00 metros cuadrados de techo (2.161,00 m²t) y la construcción de un **máximo de 45 viviendas nuevas**.

Por ello, debe calcularse si la reserva de equipamiento docente es suficiente para albergar el número potencial de viviendas del Plan Parcial anterior (2.172 viviendas), **más el incremento que se propone (45 viviendas)**; o si, por el contrario, hay que incrementar la misma con motivo de la modificación que se pretende; es decir, cuáles serían las necesidades de reserva de equipamiento docente para asumir la población de $[2.172 + 45 =]$ **2.217 viviendas**; prevista tras la modificación que se propone.

Para conocer la reserva de suelos destinada a equipamiento docente necesaria se ha considerado:

El número de viviendas potencialmente edificables previstas en el Plan Parcial.

Las viviendas vacías.

El número de habitantes potenciales.


El número de viviendas potencialmente edificables previstas en el Plan Parcial.

Como ya se ha establecido, el Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante), con la modificación propuesta prevé un máximo expreso de **2.217 viviendas** al que habrá que estar (artículo 4 del Anexo I del Decreto 104/2014).

Viviendas vacías

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Para obtenerlas viviendas vacías existentes del municipio de Orihuela se han consultado los datos catastrales del INE 2011⁵:



INEbase / Censos de Población y Viviendas 2011

Censos de Población y Viviendas 2011. Viviendas. Resultados Municipales. Principales resultados

Alicante/Alicant

Viviendas por municipios (con más de 2.000 habitantes) y tipo de vivienda

Unidades: viviendas

	1 Total viviendas (2+3)	2 Total viviendas familiares (2.1+2.2)	2.1 Total viviendas principales (2.11+2.12)	2.11 Viviendas principales convencionales	2.12 Alhajamientos	2.2 Total viviendas no principales (2.21+2.22)	2.21 Viviendas secundarias	2.22 Viviendas vacías
03099 Orihuela	69.492 ¹	69.495 ¹	31.021 ¹	31.021 ¹	0 ¹	38.465 ¹	27.573 ¹	10.892 ¹

Según el cuadro anterior Orihuela tiene un nº de viviendas vacías de 10.892.

Por aplicación de los criterios de Anexo I del Decreto 104/2014, se calculan las viviendas vacías para el ámbito del Plan Parcial a efectos del cálculo de reservas educativas, siendo en este caso el porcentaje (%) de viviendas vacías sobre el total de viviendas sea > 5 por ciento, se contabilizarán según el siguiente producto (artículo 5 del Anexo I del Decreto 1044/2014):

$$X = Y \times (Z\% - 5\%) \times 100$$

Siendo:

Y = total de viviendas del municipio

Z = % de viviendas vacías del municipio

X = viviendas vacías a tener en cuenta a efectos del cálculo de reservas educativas; que el número de viviendas a considerar para los cálculos:

⁵ Último censo publicado a 28.02.2022, salvo error.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

$$X = 69.492 \times (15,67\% - 5\%) \times 100 = 7.415 \text{ viviendas.}$$

Dicho cálculo supone un porcentaje del **10,67%** de viviendas vacías a considerar a efectos del cálculo de reservas educativas.

Trasladado el anterior cálculo al ámbito del Plan Parcial (artículo 3 del Anexo I del Decreto 104/2014), en que se prevén **2.217 viviendas**, tendríamos $[2.217 \times 10,67\% =]$ **237 viviendas vacías a considerar a efectos del cálculo de reservas educativas en el ámbito Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante).**

El número de habitantes potenciales.

El número de habitantes potenciales son **2,5 habitantes por vivienda** (artículo 7 del Anexo I del Decreto 1044/2014).

Por tanto, la **población prevista** de conformidad con estos datos sería de $[(2.217 - 237) \times 2,5 =]$ **4.950 habitantes**⁶.

Reservas de suelo para equipamiento docente.

De conformidad con los cálculos antes realizados y lo dispuesto en el artículo 2 del Anexo I del Decreto 104/2014); las reservas de suelo para equipamiento docente requeridas quedarían del siguiente modo:

Habitantes potenciales

4950

Puestos escolares

⁶ La fórmula resta a las viviendas totales previstas en el ámbito del Plan Parcial las viviendas vacías previamente calculadas (también en el ámbito del Plan Parcial) y multiplica el resultado por 2,5 que son los habitantes previstos normativamente.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

Primaria (3 a 12 años)	Segundo ciclo	0,03	149
	Primaria	0,06	298
Subtotal			447
Secundaria (12 a 18 años)	Secundaria	0,04	199
	Bachillerato	0,02	100
Subtotal			299
Total			747

Estos 747 puestos escolares podrían distribuirse de la siguiente forma:

Para la educación infantil y primaria (3 – 12 años):

Un centro de 6I+12EP (450 alumnos > **447 alumnos potenciales calculados**) para los que se necesitaría una reserva de una parcela de 7.000 metros cuadrados.

	3EI+6EP=9 UN.= 225 P.E. 3EI+6EP=9 U.= 225 LL.E		6EI+12EP=18 U.=450 P.E. 6EI+12EP=18 U.=450 LL.E		9EI+18EP=27 U.=675 P.E. 9EI+18EP=27 U.=675 LL.E				
ESPACIOS EXTERIORES	MODULO M2	NUM. NOMBR	SUP. SUP.	MODULO M2	NUM. NOMBR	SUP. SUP.	MODULO M2	NUM. NOMBR	SUP. SUP.
PARCELA MINIMA (p.m.) PARCELA MINIMA (p.m.)		-	4.500		=	7.000		-	10.000
ALTURA EDIFICACION ALÇARIA EDIFICI		-	II		=	II		-	II/III
PORCHES/PORXOS	0'5 m2/pe m2/ll.e	-	112	0'5 m2/pe m2/ll.e	-	225	0'5 m2/pe m2/ll.e	-	337
AULAS EXTERIORES INFANTIL AULES EXTERIORES INFANTIL	50 m2	3	150	50 m2	6	300	50 m2	9	450
ZONA DE JUEGOS INFANTIL ZONA DE JOCS INFANTIL	4 m2/pe m2/ll.e	-	300	4 m2/pe m2/ll.e	-	600	4 m2/pe m2/ll.e	-	900
ZONA DE JUEGOS PRIMARIA ZONA DE JOCS PRIMARIA	1'5 m2/pe m2/ll.e	-	225	1'5 m2/pe m2/ll.e	-	450	1'5 m2/pe m2/ll.e	-	675
PISTAS POLIDEPORTIVAS PISTES ESPORTIVES	22x44	1	968	22x44	2	1.936	22x44	2	1.936
ESTACIONAMIENTO/ESTACIONAMENT	20 m2/u.	-	180	20 m2/u.	-	360	20 m2/u.	-	540
ZONA AJARDINADA/ZONA DE JARDI	5% p.m.	-	225	5% p.m.	-	350	5% p.m.	-	500
HUERTA/HORTETA	2'5% p.m.	-	112	2'5% p.m.	-	175	2'5% p.m.	-	250
RESERVA AMPLIACIONES RESERVA AMPLIACIONS	10% p.m.	-	450	10% p.m.	-	700	10% p.m.	-	1.000

Para la educación secundaria:

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Un centro de 4ESO + 4B + 2M (320 alumnos > **299 alumnos potenciales calculados**) para los que se necesita una reserva de 6.000 metros cuadrados de superficie.

TOTALES ⁽¹⁾ / TOTALS ⁽¹⁾		4 ESO + 4 BACH + 2 M (320 P.E.) (320 LL.E.)			8 ESO + 4 BACH + 2 M (440 P.E.) (440 LL.E.)			12 ESO + 4 BACH + 2 M (560 P.E.) (560 LL.E.)			12 ESO + 6 BACH + 2 M (630 P.E.) (630 LL.E.)		
		MODULO M2 MODUL M2	NUM. NOMBR	SUP. SUP.	MODULO M2 MODUL M2	NUM. NOMBR	SUP. SUP.	MODULO M2 MODUL M2	NUM. NOMBR	SUP. SUP.	MODULO M2 MODUL M2	NUM. NOMBR	SUP. SUP.
SUPERFICIE UTIL ESPACIOS SUPERFICIE UTIL ESPAIS				2.280			2.655			2.990			3.132
CIRCULACIONES 25% CIRCULACIONS 25%				570			664			748			780
TOTAL SUPERFICIE UTIL CENTRO TOTAL SUPERFICIE UTIL CENTRE				2.850			3.319			3.738			3.912
ESPESORES 12% / GRUXXARIES 12%				342			398			445			469
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL				3.192			3.717			4.187			4.381
ESPACIOS EXTERIORES ⁽¹¹⁾ ESPACIS EXTERIORS ⁽¹¹⁾													
PARCELA MINIMA (p.m.) PARCEL·LA MINIMA (p.m.)			-	6.000		-	8.000		-	9.500		-	10.500
ALTURA EDIFICACION ALÇARIA EDIFICI			-	2/3		-	2/3		-	2/3		-	2/3
PORCHES/PORXOS		0'5 m2/pe m2/ll.e	-	160	0'5 m2/pe m2/ll.e	-	220	0'5 m2/pe m2/ll.e	-	280	0'5 m2/pe m2/ll.e	-	315
ZONA DE JUEGOS ZONA DE JOCS		3 m2/pe m2/ll.e	-	960	3 m2/pe m2/ll.e	-	1.320	3 m2/pe m2/ll.e	-	1.680	3 m2/pe m2/ll.e	-	1.890

Justificación del cumplimiento de las reservas.

Como se ha calculado anteriormente, **incluyendo en los cálculos las 45 viviendas potenciales derivadas de la modificación** del Plan Parcial Sector 0-1 “Las Filipinas” del Planeamiento municipal de Orihuela que se pretende, para **educación primaria** se necesitaría la reserva de una parcela de 7.000 metros cuadrados; y para la **educación secundaria** se necesitaría la reserva de una parcela de 6.000 metros cuadrados; es decir, un total de $[6.000 + 7.000 =]$ **13.000 metros cuadrados de suelo con destino de equipamiento dotacional docente.**

Y como se ha justificado; el propio Plan Parcial Sector 0-1 “Las Filipinas” del Planeamiento municipal de Orihuela contiene una **reserva dotacional de suelo con destino docente de 35.354 metros cuadrados**; por lo que creemos que **está justificada la innecesariedad de incrementar la reserva dotacional de suelo con destino docente en el ámbito del Plan Parcial**

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Sector 0-1 “Las Filipinas” del Planeamiento municipal de Orihuela, que se modifica; ya que las previsiones del mismo cumplen, holgadamente, los requerimientos de la normativa aplicable, **incluso considerando el incremento de viviendas derivadas del cambio de uso propuesto.**

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

Referencia: EIP-160219-1 /R02
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

ambartec

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR O-1 “LAS FILIPINAS”
PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4A**

Parcelas urbanas ref. catastral: 6211506XH9061S0001HH, 6211504XH9061S0001ZH, 6211507XH9061S0001WH, 6211503XH9061S0001SH

Orihuela (Alicante)

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

AMBARTEC Gestión y Proyectos S.L.U.

www.ambartec.com

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS"
Orihuela (Alicante)

Referencia: BP-14021 9-1 /202
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. ANTECEDENTES	2
2. METODOLOGÍA	4
3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	9
4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	11
5. CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DEL PAISAJE	12
6. NORMAS Y DIRECTRICES DE APLICACIÓN.....	18
7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	19
8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.....	23
9. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	24
10. RESULTADOS Y CONCLUSIÓN	25
11. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.....	26

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS"
Orihuela (Alicante)

Referencia: EIP-14021 9-1 /R02
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

1. ANTECEDENTES

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), de la Comunitat Valenciana, es la norma que regula los instrumentos de ordenación que están sujetos a evaluación paisajística, estableciendo tres figuras fundamentales para su análisis: los estudios de paisaje, los estudios de integración paisajística y los programas de paisaje.

Los estudios de paisaje analizan la ordenación urbana y territorial y los procesos que inciden en el paisaje, en los planes sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, fijando objetivos de calidad paisajística y estableciendo medidas destinadas a su protección, ordenación y gestión. Los estudios de integración paisajística valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos. Y, por último, los programas de paisaje, que concretan las actuaciones necesarias para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de aquellos paisajes que requieren intervenciones específicas e integradas.

A petición de D. Pedro Bernabeu Rives, en representación de la mercantil SANTA CRUZ URBANA S.L., y conforme al **artículo 40.3.a) 2º de la LOTUP**, en el que se establece que los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener un **estudio de integración paisajística**, se redacta este documento.

Atendiendo al alcance de la actuación señalada, se elabora el presente documento atendiendo al contenido previsto para los estudios de integración paisajística (anexo II LOTUP):

- a) La descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos. Se incluirá documentación gráfica con el ámbito de estudio, así como la localización, implantación en el entorno, ordenación y diseño, tanto de la actuación como de las instalaciones o elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, como accesos o infraestructuras.
- b) El análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto a otras materias sectoriales.
- c) La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.
 - c.1) El ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I, debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.
 - c.2) Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual ésta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares. Para su determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c) del anexo I.
 - c.3) El valor y la fragilidad del paisaje se determinarán conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del anexo I. Las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, relacionando las respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: sustanciales, moderados, leves e insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad.
- d) La relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS"
Orihuela (Alicante)

Referencia: EIP-14021 9-1 /R02
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

e) La valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. Se justificará el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación o, en su defecto, se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

f) La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Se identificarán y clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.

f.1) A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se llevará a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de ésta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado.

g) Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:

g.1) La localización y, en su caso, el trazado, preferentemente fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.

g.2) La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo defina.

g.3) El diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación.

h) Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas propuestas.

i) El programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.

j) Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo.

Dicho contenido podrá modificarse, y adaptarse, según las características del ámbito analizado, en cuyo caso deberá justificarse en el mismo.

Nota.- Versión revisada (v03) con motivo del nuevo requerimiento de documentación remitido por el Ayuntamiento de Orihuela el 18/09/2023 (Expte. 13778/2015). Los cambios realizados no modifican el análisis paisajístico realizado, teniendo únicamente la finalidad de unificar las referencias de parámetros urbanísticos de los distintos documentos.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS"
Orihuela (Alicante)

Referencia: EIP-14021 9-1 /R02
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

2. METODOLOGÍA

Este estudio se desarrolla siguiendo el siguiente proceso metodológico:

- **Breve descripción de la actuación.**

Consiste en la descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos. Se incluirá documentación gráfica con el ámbito de estudio, así como la localización, implantación en el entorno, ordenación y diseño, tanto de la actuación como de las instalaciones o elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, como accesos o infraestructuras.

- **Análisis de alternativas y justificación de la solución adoptada.**

El análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto a otras materias sectoriales.

- **Caracterización y valoración del paisaje.**

La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.

Para la valoración del **valor paisajístico (VP)**, entendido como el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización y de su visibilidad, se utilizará la siguiente expresión:

$$VP = [(C + P)/2] \times V$$

donde "C" es el parámetro de calidad determinado por técnicos, y "P" es la opinión del público interesado que se deduzca de los procesos de participación pública en aquellos casos de especial singularidad (actuación) o cuya respuesta social es esperable que sea significativa (en relación al total de la población afectada, en donde deberá ponderarse considerando el coeficiente de visibilidad "V". En aquellos casos en los que el ratio de participación sea muy bajo, el valor de "P" será igual a cero, sin bien serán consideradas todas las aportaciones recibidas. Ambos valores, "C y P", se calificarán cualitativamente conforme a la siguiente escala: muy bajo (MB), bajo (B), medio (M), alto (A) y muy alto (MA). En cualquier caso se atribuye el máximo valor a los paisajes ya reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.

La visibilidad del paisaje se determinará mediante la identificación de los recorridos escénicos y que se calificarán como principales o secundarios en función del número de observadores potenciales, de la distancia y de la duración de la visión, y la determinación del coeficiente de ponderación del valor de las unidades y de los recursos paisajísticos en función de su visibilidad, o coeficiente de visibilidad (V).

A efectos de determinar la visibilidad del paisaje, el análisis visual se realizará a partir de los puntos de observación, hasta distancias baja (500 m), media (1.500 m) y alta (más de 1.500 m y hasta 3.000 m, o superior) y distinguiendo las zonas visibles desde los mismos o cuencas visuales, de las no visibles, mediante técnicas informáticas sobre cartografía y apoyo de campo, y deberá documentarse con imágenes fotográficas panorámicas.

Estos parámetros se determinan a partir de un análisis semicuantitativo a partir de dos componentes principales: la caracterización de las zonas de paso con la que es accesible la unidad o el recurso, y la cualificación de los observadores en función del número y origen. Para determinar la visibilidad desde los principales puntos de observación se tiene en cuenta la linealidad del trazado, la dirección de trayecto predominante (considerando la posición y dirección del observador respecto al punto de observación principal), la distancia potencial visible (aspecto que posteriormente debe ser revisado por la escala de la actuación, y el tiempo de observación estimado).

Por otra parte se tiene también en cuenta el tipo y cuantía de los observadores, donde se diferencia en función de la importancia relativa del impacto visual y su relevancia localista o regional.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS" Orihuela (Alicante)

Referencia: EIP-14021 9-1 /R02
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

PONDERACIÓN VISUAL									
10	Visibilidad desde los principales puntos de observación								
1	Trazado	1	Tortuoso	2	Sinuso	5	Ondulado	7	Lineal
1	Dirección trayecto predominante	1	Opuesta	2	Perpendicular	5	Angulado	7	En línea
5	Profundidad y amplitud	1	100 m	3	200 m	5	1.500 m	7	3.000 m
3	Tiempo de observación	1	Instantáneo	2	Corto	5	Amplio	7	Dilatado
10	Observadores								
5	Cantidad potencial de observadores	1	Aislados	2	Ocasionales	3	Temporales	5	Periféricos
5	Observador potencial	1	Local	5	General	10	Turístico		Continuos

De acuerdo a estos parámetros, el intervalo de valores obtenidos entre los diferentes cruces oscila entre 20 y 200 puntos relativos. Transformando estos valores a una escala de 1 a 5 se obtiene el cuadro de ponderación siguiente:

Importancia del Observador (IO)					
	Muy Baja	Baja	Media	Alta	Muy Alta
Valor ponderado	20 a 56	57 a 92	93 a 128	129 a 164	165 a 200
Importancia (IO)	1	2	3	4	5

Por otra parte, según la calificación de los puntos de observación y de las zonas visibles desde éstos, el análisis visual se sustancia en la siguiente calificación de los terrenos:

- zonas de máxima visibilidad, si son visibles desde algún punto de observación principal;
- zonas de visibilidad media, si son visibles desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios;
- zonas de visibilidad baja, si son visibles desde menos de la mitad de los puntos de observación secundarios;
- y terrenos en sombra, si no son visibles desde ninguno de los puntos de observación considerados.

Teniendo en cuenta este criterio, la ponderación de la **visibilidad desde los puntos de observación (VO)** sería la siguiente:

Zonas de sombra	Visibilidad Baja	Visibilidad Media	Máxima Visibilidad
0	1	2	3

El **coeficiente de visibilidad (V)** tiene por finalidad trasladar la calificación cualitativa de la visibilidad del territorio a términos cuantitativos, de forma que resulta del producto de los dos componentes anteriores de acuerdo al siguiente operador:

$$V = IO \times VO$$

El intervalo de valores que se obtiene oscila entre los 0 y 15 puntos relativos. El Anexo I de la LOTUP determina que el coeficiente de visibilidad debe ser un número racional comprendido en el intervalo [0 y 1], por lo que se establece la siguiente transformación:

PUNTOS DE OBSERVACIÓN		IMPORTANCIA VISUAL				
		1	2	3	4	5
Sombra	0	0	0	0	0	0
Visibilidad Baja	1	1	2	3	4	5
Visibilidad Media	2	2	4	6	8	10
Visibilidad Alta	3	3	6	9	12	15

V

0
 0,2
 0,4
 0,6
 0,8
 1

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS" Orihuela (Alicante)

Referencia: EIP-14021-9-1 /R02
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

Tal y como se ha señalado con anterioridad, el valor paisajístico (VP) se obtiene de la expresión: $VP = [(C + P)/2] \times V$. Asignando los valores de Muy Bajo (1), Bajo (2), Medio (3), Alto (4) y Muy Alto (5) a la valoración del equipo técnico (C) y público interesado (P), e introduciendo el coeficiente de visibilidad [0 a 1], el resultado oscila entre valores de 0 y 5. Así, se obtiene finalmente el **valor paisajístico (VP)** de acuerdo al siguiente cuadro:

VALOR PAISAJÍSTICO					
V	CALIDAD PAISAJÍSTICA [(C+P)/2]				
	1	2	3	4	5
0	0	0	0	0	0
0,2	0,2	0,4	0,6	0,8	1
0,4	0,4	0,8	1,2	1,6	2
0,6	0,6	1,2	1,8	2,4	3
0,8	0,8	1,6	2,4	3,2	4
1	1	2	3	4	5

Calidad intrínseca (no visible)

VP Muy Bajo

VP Bajo

VP Medio

VP Alto

VP Muy Alto

En el caso de que la valoración del público no sea representativa (escasa o nula participación), el valor del valor paisajístico podrá estimarse mediante la expresión $VP = C \times V$.

Por último, hay que señalar que la aplicación de esta parte del método puede ser omitida a favor de valoraciones ya definidas. Este es el caso de los elementos pertenecientes a la red básica de la infraestructura verde y/o bien en aquellos casos en donde la incidencia de la actuación sea lo suficientemente limitada para poder optar a valorar mediante dictamen cuando las condiciones del entorno lo permitan. En todo caso deberá quedar debidamente justificada.

• Normas y directrices que resultan de aplicación.

En esta fase se analiza la relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. También se incluyen las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.

• Valoración de la integración paisajística.

La valoración de la integración paisajística de la actuación se realiza a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. Se justificará el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación o, en su defecto, se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

La **Fragilidad del Paisaje (FP)** es el parámetro que mide el potencial de pérdida de valor paisajístico (VP) de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debida a la alteración del medio si se desarrolla la actuación analizada. Esta vulnerabilidad está relacionada, fundamentalmente, con la **calidad intrínseca** (grado de naturalidad, etapa climática, calidad actual, sensibilidad del hábitat, etc.), **orientación** (solanas y umbrías) y **exposición visual** (posición respecto a su pendiente y puntos de observación potencial). Se pueden considerar otras variables a incorporar a este análisis, pero las indicadas son las que recogen la mayor parte de la variabilidad acumulada.

El grado de naturalidad se determina por evaluación a partir de visitas de campo y complementariamente con apoyo de herramientas GIS, estableciendo 5 grados de calidad (Muy Baja, Baja, Media, Alta o Muy Alta). En el caso de la exposición, se considera que las solanas son mucho más frágiles que las umbrías.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS"
Orihuela (Alicante)

Referencia: EIP-14021 9-1 /R02
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

La insolación de los rayos solares provoca que las solanas sean mucho más visibles que las umbrías, y por lo tanto un actuación en dicha exposición será mucho más importante que en una umbría. El relieve en solana presentará mayor fragilidad que en umbría, por lo que se diferencian estas cuatro exposiciones distintas:

Umbría: 292'5° a 67'5°; Media umbría: 67'5° a 112'5°; Solana: 112'5° a 247'5°; y Media solana: 247'5° a 292'5°.

En los casos de superficies llanas, la orientación es un factor irrelevante y no se considera un factor limitante de análisis.

Respecto a la exposición visual, la pendiente es directamente proporcional a la inclinación del terreno, de forma que un terreno con mayor pendiente es mucho más visible desde puntos más remotos que uno de pendiente casi nula, ya que no existen zonas que situadas entre el observador y los puntos más remotos del monte, sirvan de barrera visual.

Se clasifica la pendiente en 5 niveles:

(P<5%; 5%<P<10%; 10%<P<20%; 20%<P<30%; y P>30%)

De acuerdo a esta diferenciación, la fragilidad paisajística se estima de acuerdo al siguiente cuadro de ponderación relativa:

CALIDAD INTRÍNSECA (CI)		ORIENTACIÓN (O)		PENDIENTE (P)	
Muy Baja (MB)	1	Terreno llano	1	<5%	1
Baja (B)	2	Umbría	2	5% a 10%	2
Media (M)	3	Media Umbría	3	10% a 20%	3
Alta (A)	4	Media Solana	4	20% a 30%	4
Muy Alta (MA)	5	Solana	5	>30%	5

Se considera que cada variable tiene un peso específico distinto en su aportación para la determinación de la fragilidad, de forma que la expresión utilizada para su estimación es la siguiente:

$$\text{Fragilidad Paisajística (FP)} = 4 \text{ CI} + 3 \text{ P} + \text{O}$$

De acuerdo a los rangos utilizados, y sus factores de ponderación, la fragilidad paisajística resultante será:

MUY BAJA (1)	BAJA (2)	MEDIA (3)	ALTA (4)	MUY ALTA (5)
8 a 13	14 a 19	20 a 26	27 a 33	34 a 40

En aquellos casos que un mismo elemento sea observable desde diferentes perspectivas, podrá puntuarse con el valor más elevado en cada variable analizada, siempre y cuando pueda interpretarse como el valor más representativo. Asimismo, en aquellos otros casos en los que se trate situaciones preexistentes (actuaciones ya ejecutadas o fase avanzada de desarrollo), podrá omitirse el proceso de ponderación y emitirse directamente un dictamen de acuerdo a los rangos señalados, incorporando reportaje fotográfico que justifique dicha valoración.

• Valoración de la integración visual.

La **Integración Visual (IVI)** es el parámetro que valora la integración de la actuación a partir del análisis visual del ámbito mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Se identificarán y clasificarán los impactos visuales en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.

A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual podrá llevarse a cabo mediante técnicas de modelización y simulación visual que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de ésta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado. En

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS" Orihuela (Alicante)

Referencia: EIP-14021 9-1 /R02
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

los casos en los que la actuación no suponga un cambio significativo respecto a los usos preexistentes, será suficiente incorporar modelados que permitan interpretar sin dificultad la propuesta que pretende llevarse a cabo (planos de alzados, representaciones gráficas de fachadas, etc.) u otro tipo de representación que facilite la comprensión de la actuación evaluada.

El valor del MI se determina considerando el grado de acomodación por dictamen del equipo técnico, graduándose de la misma forma que en apartados anteriores (desde Muy Baja a Muy Alta) y justificando los criterios que han determinado la inclusión en uno u otro grado.

• Medidas de integración paisajística.

Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:

- 1) La localización y, en su caso, el trazado, preferentemente fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.
- 2) La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo define.
- 3) El diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación.

• Resultados y conclusión.

Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas propuestas. También podrán emplearse esquemas y/o reportajes fotográficos de actuaciones similares, siempre y cuando su resultado permita su interpretación correcta.

• Programa de implementación.

En aquellos casos donde resulte necesario, y a partir de los resultados anteriores, se realizará un programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una estimación económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.

Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se desarrollarán pormenorizadamente con posterioridad para su incorporación al plan o proyecto como parte del mismo.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



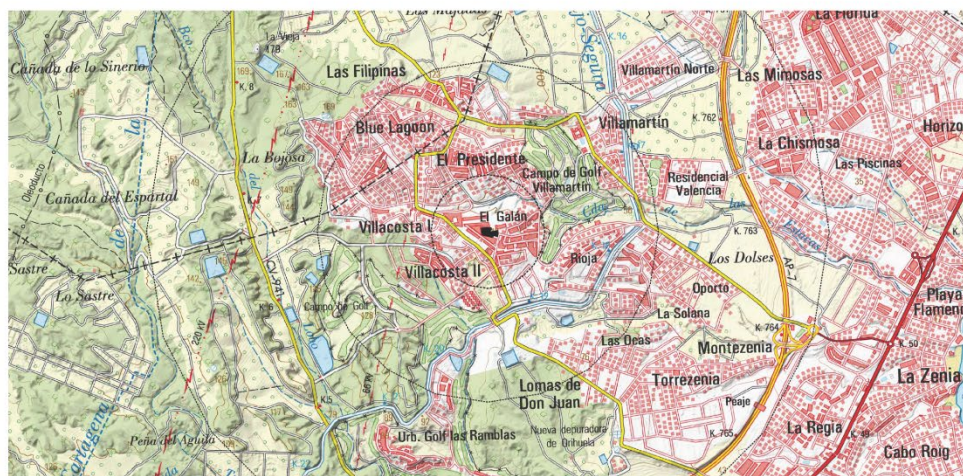
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS"
Orihuela (Alicante)

Referencia: BP-14021-9-1 / 202
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

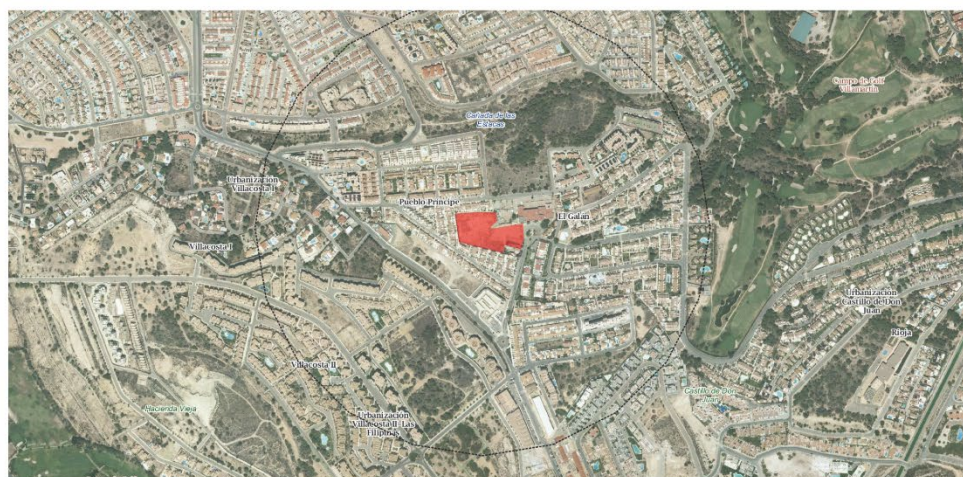
PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El análisis paisajístico se sustenta en la evaluación de la integración en el paisaje urbano por un cambio de uso del suelo de un solar localizado entre las calles Belice y República Dominicana de Orihuela (Alicante), con las siguientes referencias catastrales: 6211506XH9061S0001HH, 6211504XH9061S0001ZH, 6211507XH9061S0001WH, 6211503XH9061S0001SH y cuya localización se señala en las siguientes imágenes.



Arriba (localización) / Abajo (emplazamiento)



Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS"
Orihuela (Alicante)

Referencia: BP-14021 9-1 /202
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

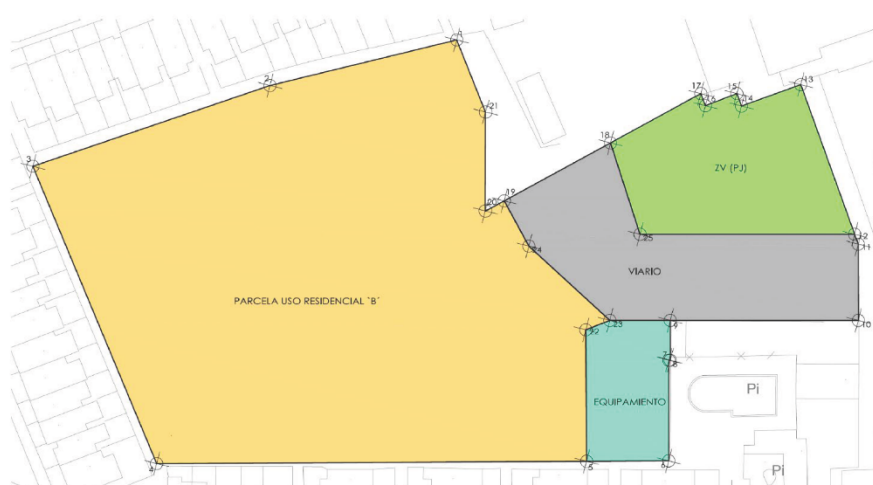
Dicha parcela se encuentra incluida en el ámbito del Plan Parcial Sector 0-1 "Las Filipinas" del Planeamiento municipal de Orihuela, aprobado por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Orihuela de 14/12/1995, modificado por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Orihuela de 06/03/1997 y modificado nuevamente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Orihuela de 27/04/2004, en su Unidad de Ejecución nº 1; siendo las parcelas ZD1; ZD2 y ZD4a de la modificación puntual del proyecto de reparcelación aprobado por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Orihuela el 27/04/2004.

La parcela, de dominio y uso privado, tiene actualmente asignado un USO DEPORTIVO ("PARQUE DEPORTIVO" en nomenclatura del Plan Parcial) con una edificabilidad de 0,2053 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo [en total: 2.161 m²].

El ámbito de la modificación es PARTE de la parcela de USO DEPORTIVO prevista en el Plan Parcial vigente (en concreto, las parcelas ZD1; ZD2 y ZD4a de la reparcelación aprobada el 27/04/2004 de la Unidad de Ejecución nº 1 Plan Parcial Sector 0-1 "Las Filipinas" del Planeamiento municipal de Orihuela);. Los límites de dicha actuación son: Norte: Urbanización Pueblo Príncipe y parcela ZO-3 propiedad de Erna S.A; Sur: Parcela segregada y vendida a la mercantil "Atlas 2000, S.L."; y Urbanización Pueblo Príncipe; Este: Parcela segregada y vendida a la mercantil "Atlas 2000, S.L." y vial público; Oeste: Urbanización Pueblo Príncipe.



Esquema de la parcela de actuación



Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS"
Orihuela (Alicante)

Referencia: BP-14021 9-1 /202
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Según consta en el Documento Inicial Estratégico que acompaña al Plan, las alternativas legales contempladas en la presente propuesta son:

Alternativa 0: Mantenimiento de la ordenación.

Dicha alternativa, dadas las peculiaridades del régimen legal aplicable, depende de la administración competente por razón de la materia o del Ayuntamiento de Orihuela; que, si entienden que el uso actual debe ser mantenido en la parcela de la que se propone el cambio de uso; pueden y deben optar por adquirir el inmueble y destinarlo a los usos previstos ya en el planeamiento.

Alternativa 1: Cambio de uso de deportivo a residencial.

Parte de las parcelas de USO DEPORTIVO previstas en el Plan Parcial en vigor (en concreto, para su más correcta identificación, las parcelas ZD1; ZD2 y ZD4a de la reparcelación aprobada el 27/04/2004) que se destinan a uso deportivo ("Parque Deportivo") en el planeamiento vigente; viniendo regulada y teniendo una edificabilidad bruta de 0,2053 m²/m²s [en total, la misma edificabilidad previa, de 2.161 m²t, sólo que en uso residencial].

La propuesta que se realiza es la modificación del uso del suelo de dicha parcela del Plan Parcial; que pasaría a ser RESIDENCIAL tipo B; con la misma edificabilidad global bruta en el ámbito de la modificación pretendida. La regulación está contenida en el planeamiento vigente como:

"2.3.3 ZONA RESIDENCIAL B:

A.) DEFINICIÓN:

Idéntica al caso anterior; zona de dominio y uso privado destinada a la edificación de viviendas.

B.) TIPOLOGÍA: Son las permitidas por el artículo 110 sobre las "Normas de volumen de los sectores residenciales de la zona costera". Es decir, vivienda unifamiliar aislada o adosada; edificación abierta.

Las determinaciones para cada una de las tres tipologías autorizadas son las señaladas por las correspondientes Normas del P.G.O.M."

La edificabilidad neta (una vez descontada la cesión viaria y la zona verde que se propone) sería de una edificabilidad sobre parcela neta de [2.161,00 m²t / 6.367,66 m²s =] 0,3394 m²t/m²s.

Todo el ámbito ordenado constituirá una única Área de reparto, una única Actuación Integrada (artículo 73.1.b de la LOTUP) y una única Unidad de Ejecución.

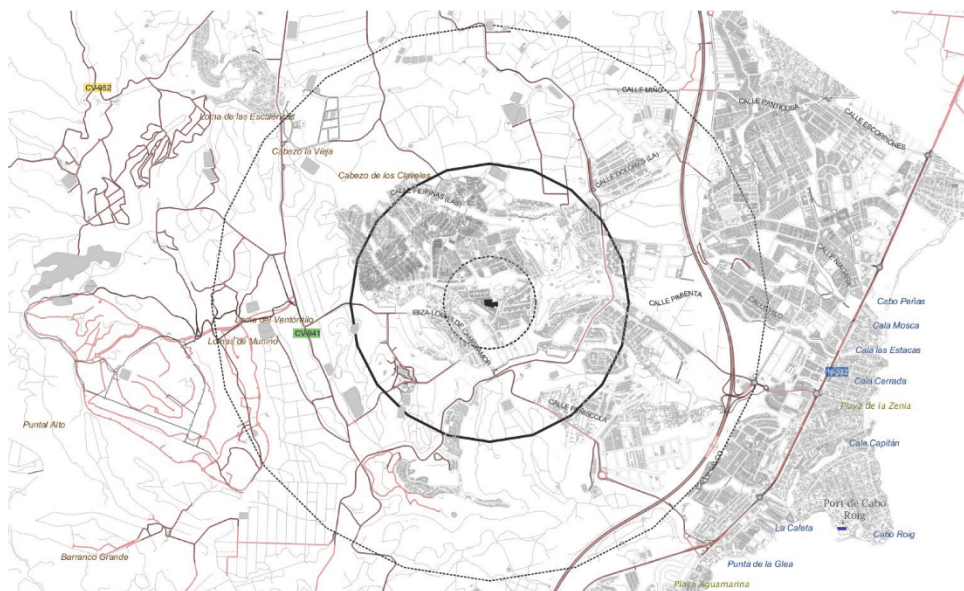
Objetivo de la planificación

El objetivo de esta modificación de planeamiento que se propone consiste en el cambio de uso de la parcela registral 121.847 del Registro de la Propiedad de Orihuela 2; propiedad actual de la mercantil SANTA CRUZ URBANA, S.L.; que se corresponde urbanísticamente con las parcelas ZD1; ZD2 y ZD4a de la reparcelación aprobada de la Unidad de Ejecución 1 del Plan Parcial 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); pasando del USO DOTACIONAL PRIVADO actual (PARQUE DEPORTIVO) a RESIDENCIAL, en los términos que vienen recogidos en los documentos de modificación del Plan Parcial.





En la imagen siguiente se muestran los radios de 500, 1.500 y 3.000 m. Como se puede observar, dentro del radio de 3.000 m, y superior a 1.500 m se localizan, como puntos principales de observación potencial, la autopista AP-7 (al este) y la CV-941 (al oeste).



Página 12

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS" Orihuela (Alicante)

Referencia: BP-14021 9-1 / 2022
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

Vista de la AP-7 (a la derecha de la imagen se localizará, a más de 1.500 m, la zona de actuación)



Uno de los aspectos esenciales previos para determinar el valor paisajístico del entorno consiste en identificar los elementos pertenecientes a la Infraestructura Verde descrita en la LOTUP.

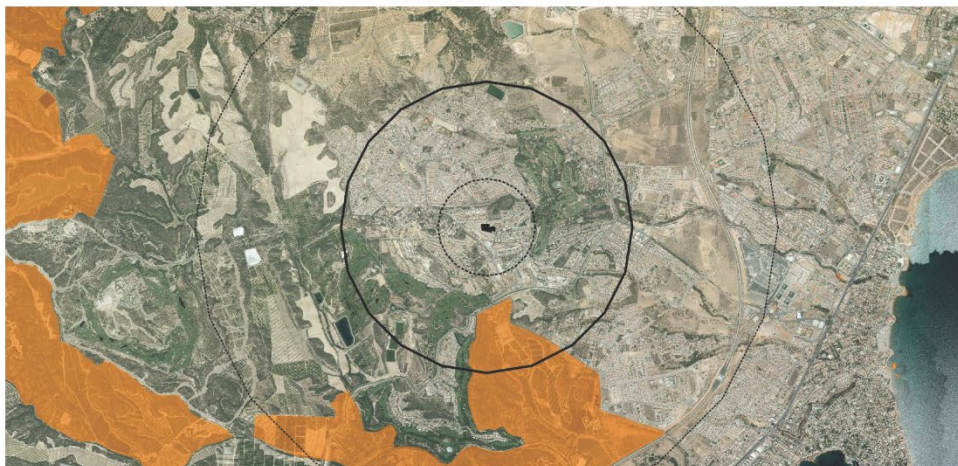
La infraestructura verde es el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores. Esta infraestructura también se extiende a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión.

A continuación se sintetizan los elementos más significativos de la IV básica:

En primer lugar se reflejan aquellos espacios de especial valor por su interés ambiental, que corresponden a la zonificación de los espacios pertenecientes a la Red Natura 2000. Estos son los LIC (Lugares de Interés Comunitario) y las ZEPAs (Zonas de Especial Protección de las Aves).

En la imagen siguiente se aprecia que el LIC "Sierra Escalona y Dehesa de Campoamor" se localiza dentro del radio de 1.500 m de potencial visual, pero no está afectado directamente por la zona de actuación. Deberá ser, por tanto, considerado dentro del análisis visual que se realizará con posterioridad.

LIC "Sierra Escalona y Dehesa de Campoamor"



Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



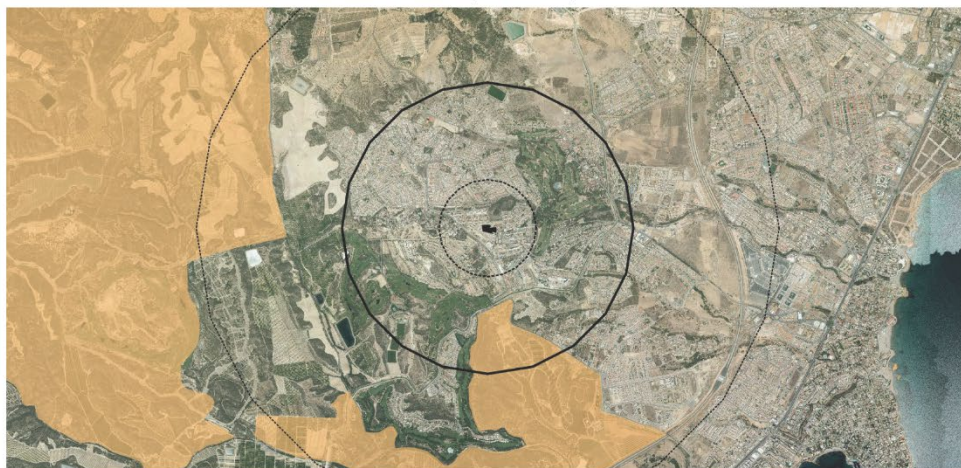
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS" Orihuela (Alicante)

Referencia: BP-14021 9-1 /202
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

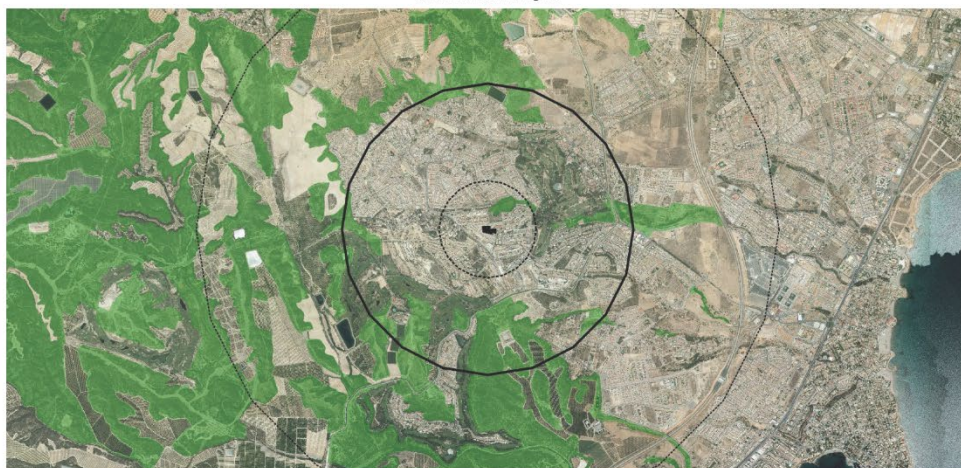
Al igual que en el caso anterior, la ZEPA "Sierra Escalona y Dehesa de Campoamor" se incluye dentro del ámbito de los 1.500 m. El ámbito de influencia de la ZEPA es mayor que la del LIC dentro del radio de 3.000 m, pero como puede apreciarse en las imágenes, son coincidentes dentro del ámbito de análisis del EIP. No se prevé incidencia indirecta sobre dichos espacios fuera del ámbito considerado.

ZEPA "Sierra Escalona y Dehesa de Campoamor"



Otro de los elementos que se consideran dentro de la IV básica de la Comunidad Valenciana corresponden a los suelos forestales estratégicos y los montes catalogados (montes de utilidad pública), los cuales adquieren especial importancia por su papel relevante en la conservación de hábitat y especies así como por otras variables que de interés ambiental por su carácter protector (protección de cabeceras de cuencas, régimen regulador de avenidas y riesgos de inundación, control de la erosión, etc.).

Suelo Forestal Estratégico



Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



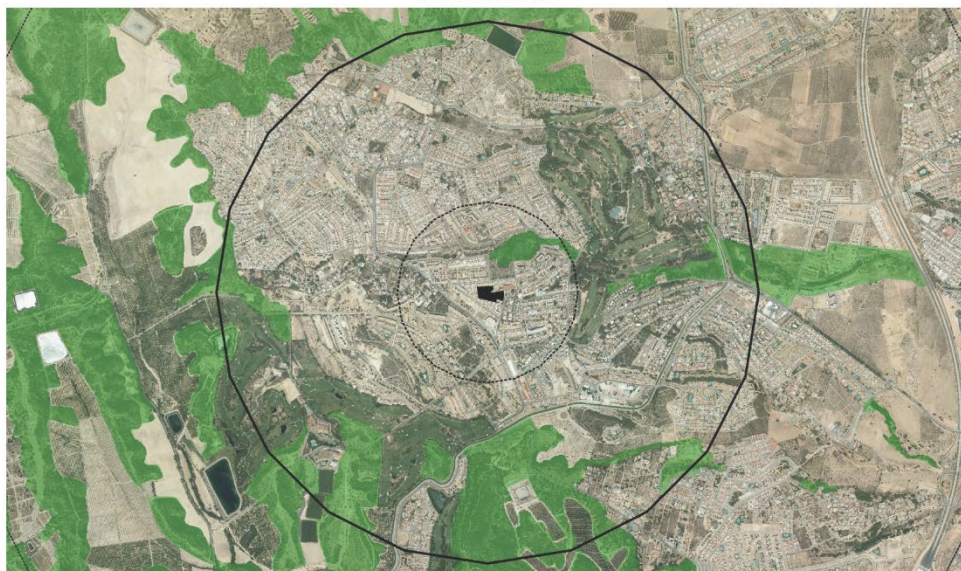
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS"
 Orihuela (Alicante)

Referencia: BP-14021 9-1 /2022
 Versión: 01
 Revisión: 03
 Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

En la imagen siguiente se muestran con mayor detalle los espacios que están considerados como suelos forestales estratégicos dentro del ámbito visual de 1.500 m.

Suelo Forestal Estratégico



Como se puede apreciar en la imagen anterior, dentro del radio de 500 m localizamos este tipo de clasificación, por lo que será considerado dentro de la valoración.

Vista del suelo forestal desde la zona de intervención



Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



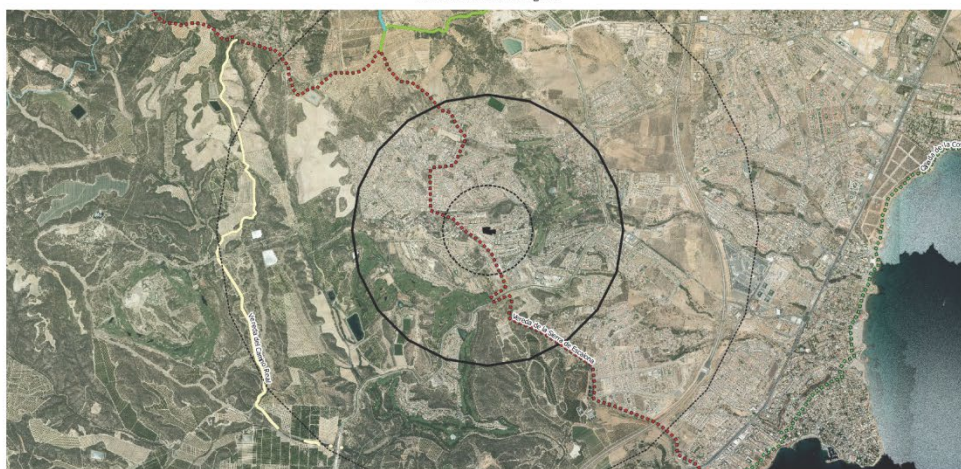
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA **MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS"** Orihuela (Alicante)

Referencia: BP-14021 9-1 /2022
 Versión: 01
 Revisión: 03
 Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

Por otra parte, por su interés cultural y visual (vías de tránsito) también se incluyen como elementos vertebradores de la IV las vías pecuarias y los senderos más relevantes. Dentro del ámbito inicial de análisis se han localizado las siguientes vías pecuarias: la Vereda de Sierra Escalona (que posteriormente se convierte en colada en su trazado por el municipio de San Miguel de Salinas), la Vereda del Camino Real, la Vereda de Dolores y la Colada de la Ermita. De todas ellas es la Vereda de Sierra Escalona la que transcurre por el ámbito directo de influencia paisajística, a unos 100 m de la zona de actuación, en lo que corresponde a la actual calle Segovia, por lo que será considerada en la valoración aún cuando se trata de una vía urbana perteneciente a la trama existente.

Suelo Forestal Estratégico



Vereda de Sierra Escalona (señalada con flechas en amarillo). Actual calle Segovia



Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS" Orihuela (Alicante)

Referencia: BP-14021 9-1 /2022
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

Del resto de variables consideradas dentro de la Infraestructura Verde, no se han detectado posibles afecciones que deban ser incorporadas al análisis paisajístico, por lo que el alcance se centrará en los elementos señalados y en la integración visual de la actuación con el paisaje urbano. Para ello previamente se analizará el potencial de visibilidad de la actuación.

Respecto a la caracterización paisajística del entorno inmediato, se trata de un área con predominio de manzanas de viviendas unifamiliares adosadas donde se implementan, de forma aislada, pastillas de suelo destinado a actividades terciarias.

La urbanización en algunos casos resulta deficiente por falta de continuidad de aceras y falta de tratamiento de cerramientos y bordes de jardinerías de algunos solares y parcelas, entre otros aspectos.

En cuanto a los materiales de acabado de las edificaciones, predomina el mortero monocapa en general de colores suaves, con carpinterías de aluminio/madera y vallados de obra. Las cubiertas son inclinadas y acabadas en teja en algunas de las viviendas unifamiliares, pero se encuentran también numerosas viviendas con cubiertas planas que son utilizadas como solarium con estructuras de pérgola. En el caso de las edificaciones comerciales, predominan las azoteas planas.



Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS"
Orihuela (Alicante)

Referencia: BP-14021 9-1 /202
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

6. NORMAS Y DIRECTRICES DE APLICACIÓN

El art. 8 de la LOTUP, relativa a los criterios generales de ordenación e integración paisajística, determina que la planificación territorial y urbanística, la implantación de usos y los proyectos de infraestructuras, preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los siguientes criterios:

- a) **Las construcciones se adaptarán al medio en el que se sitúen**, sea rural o urbano, teniendo en cuenta los elementos culturales existentes en el ámbito de la actuación.
- b) Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.
- c) Todas las actuaciones garantizarán la correcta visualización y acceso al paisaje. Para ello:
 - 1.º Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, especialmente los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos urbanos históricos o tradicionales, los elementos culturales y el entorno de recorridos escénicos.
 - 2.º Con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio: crestas de montañas, cúspides del terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.
 - 3.º Respetarán zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas de cada lugar y los que contribuyan a la puesta en valor de la infraestructura verde.
- d) Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.
- e) Los desarrollos territoriales y urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.
- f) La planificación urbanística y territorial adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos y el viario la funcionalidad de la infraestructura verde y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan.

Respecto a la normativa urbanística municipal, es objeto de la modificación puntual del Plan Parcial desarrollar una alternativa sobre la misma en el ámbito señalado, por lo que no procede su determinación en esta fase de análisis.



Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS"
Orihuela (Alicante)

Referencia: BP-14021-9-1 /2022
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

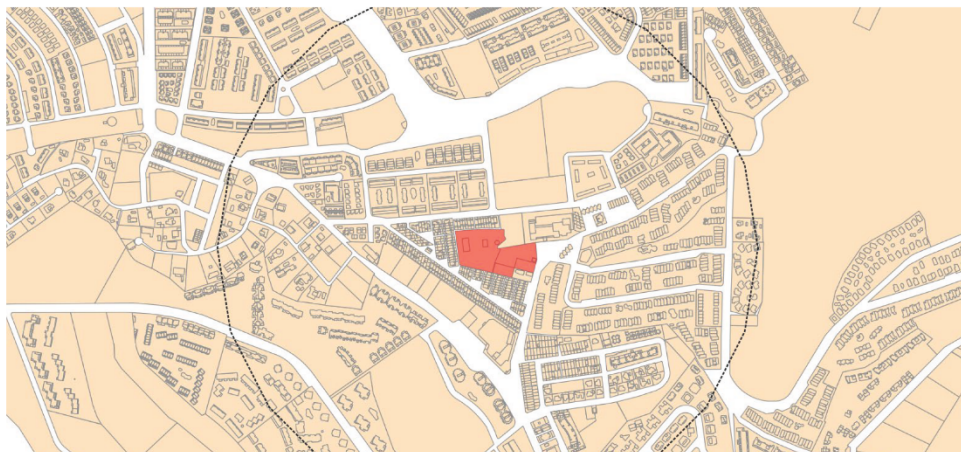
7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Para la valoración de la integración paisajística la LOTUP prevé estimar el potencial visual de la actuación a las distancias de 500 m, 1.500 m y 3.000 m de radio. Tal y como se ha descrito con anterioridad, el factor escala es fundamental para ajustar el análisis ya que el volumen ocupado por el recinto objeto de evaluación motiva que analizar la visibilidad a radios mayores de 1.500 m no resulte necesario. Se considera, además, que a la vista de la transformación del entorno y el alcance de la propuesta el análisis paisajístico, prácticamente debería concentrarse en el ámbito directo de 500 m y su valoración en relación a su capacidad de integración en el paisaje urbano.

Para la determinación de la visibilidad se ha generado, mediante sistemas de información geográfica, un modelo digital del terreno (MDT) y un modelo digital de elevaciones (MDE) donde se han incorporado las edificaciones del entorno incluidas en la cartografía base utilizada. Dicho modelado no tiene en cuenta el arbolado ni determinados vallados, por lo que debe considerarse como una aproximación susceptible de ser afinada. Sin embargo, se considera suficiente para determinar los principales puntos de fuga visual y determinar qué elementos de valor paisajístico (ambiental, cultural o visual) pueden verse afectados. Como se ha señalado con anterioridad, serán los elementos definidos en la infraestructura verde a los que habrá que incorporar, en su caso, los elementos predominante de los relieves próximos y la vías de comunicación principales (viario, líneas de ferrocarril, etc.). En este caso, por la posición en el territorio de estas parcelas, se concreta en los elementos de la I.V. (los relieves ya están considerados dentro de ellas). Una vez definido el MDE, se analiza mediante las mismas herramientas informáticas la proyección visual desde el punto señalado hasta un radio de 1.500 m, determinando qué zonas serían potencialmente visibles. La altura considerada para el análisis corresponde a la cubierta del foco emisor y 1,75 m de altura media para un potencial observador situado en el punto más alto en el modelo, es decir, que en el caso de que sean marcadas como zonas visibles determinadas elevaciones del terreno (incluyendo edificaciones), dicha visibilidad correspondería a un observador situado en superficie (cubierta, en el caso de edificaciones). Otro aspecto a tener en cuenta es el grado de sensibilidad del modelo, el cual está supeditado a la equidistancia de curvas de nivel de la base topográfica empleada y el año de actualización.

Para elaborar el modelo digital de elevaciones se ha tenido en cuenta, inicialmente, las construcciones que aparecen en la cartografía catastral (mediante servidor WMS) sobre las que se dispone de información de las alturas de las edificaciones. Sin embargo se ha detectado edificaciones existentes que no aparecen en la información catastral y que sí son detectables tanto en la fotografía aérea como en los modelos elaborados usando herramientas LIDAR.

Construcciones (Fuente WMS catastral)

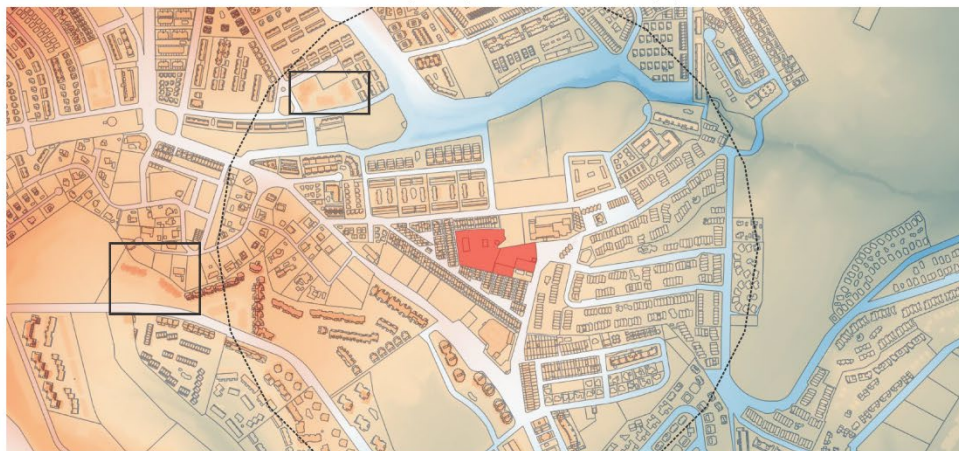


Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS"
Orihuela (Alicante)

Referencia: BP-14021 9-1 /2022
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

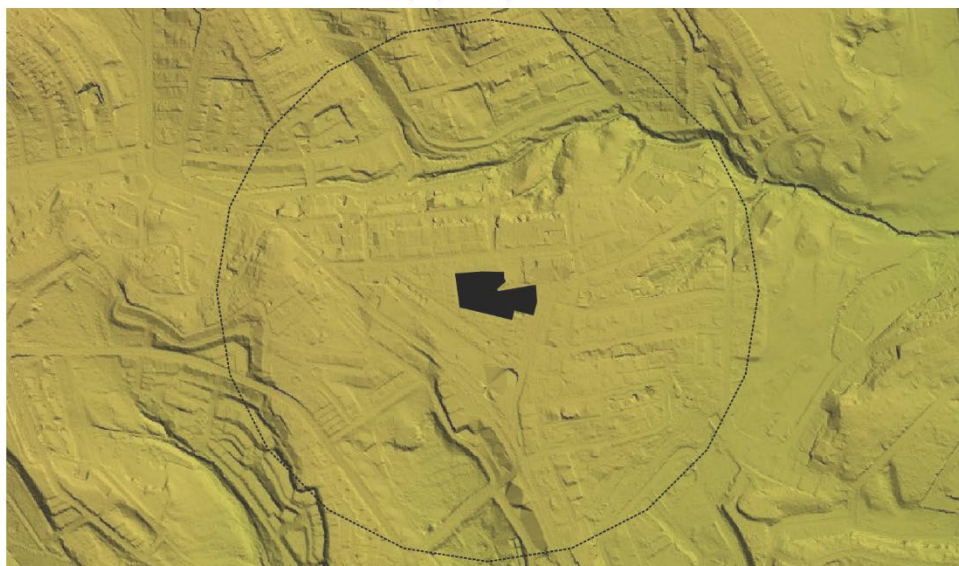
PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

Modelado de sombras (hillshade) vs catastro. Fuente: elaboración propia



Como se puede apreciar en la imagen anterior, el modelo de elevaciones refleja puntos que todavía no aparecen en el catastro, por lo que se opta por utilizar el MDE generado ex-proceso para determinar la visibilidad potencial de acuerdo a las limitaciones anteriormente señaladas. Por otra parte el modelo de isohipsas de la Conselleria corresponde a un MDT, por lo que para un análisis de este alcance tan reducido puede generar falsos puntos de visibilidad.

Isohispas (radio 500 m). Fuente: GVA



Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS" Orihuela (Alicante)

Referencia: BP-14021 9-1 /2022
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

Isohipsas (radio 500 m) incorporando edificaciones (MDE edificios). Fuente: Elaboración propia



Respecto al número de puntos modelizados, se han analizado 5 puntos de visibilidad (3 para la edificación situada al oeste de la parcela, y dos para la edificación posicionada al este -véase imagen de distribución de planta-) teniendo en cuenta las distribuciones en planta previstas. Para cada planta se ha considerado una altura media de 3 m entre forjados y 1 m añadido a cada cubierta.

Como se puede apreciar en la imagen de la página siguiente, las edificaciones próximas limitan la visibilidad potencial de esta actuación, limitándose prácticamente al entorno inmediato de la parcela objeto de estudio. El análisis muestra el acumulado de visibilidad, es decir, refleja aquellas áreas desde la que es visible al menos alguno de los puntos. Este tipo de análisis es más restrictivo que cuando se considera la condición de visibilidad conjunta (puntos desde donde es visible la totalidad del conjunto), por lo que dispone de un margen de seguridad mayor. Además, hay que considerar que el MDE se realiza a partir de las cotas de terreno y edificaciones, por lo que cualquier otro elemento existente (vallados, vegetación, etc.) ha de restringir aún más, si cabe, la visibilidad calculada.

Respecto a las zonas de la IV caracterizada en apartados anteriores, la visibilidad desde la vía pecuaria es muy puntual e integrada a la trama urbana existente, únicamente visible desde las zonas donde no se han edificado todavía los solares colindantes. En cuanto al suelo forestal estratégico, se distinguen determinados puntos desde donde será visible la actuación, pero no se considera punto de observación principal ni secundario, al no existir rutas de tránsito reconocidas.

A la vista de los resultados obtenidos, no resulta necesario profundizar en otros aspectos recogidos en la metodología dado que las conclusiones resultan obvias. Así, finalmente, únicamente resta valorar si la propuesta presentada tiene las condiciones estéticas adecuadas para integrarse en su entorno urbano inmediato. Para ello se mostrarán, en el apartado siguiente, unas simulaciones de la actuación que se propone, a sabiendas que puede presentar ligeras modificaciones respecto a su acabado final. Se trata, por tanto, de una aproximación.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS"
Orihuela (Alicante)

Referencia: BP-14021 9-1 / 2022
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

Visibilidad. Fuente: Elaboración propia



Como se puede apreciar en la imagen del análisis de visibilidad, ésta es muy reducida y afecta al espacio directo de actuación, siendo únicamente visible desde determinados puntos del vía pecuaria o desde el suelo forestal en determinados tramos, donde los elementos que se localicen sobre cubiertas podrían resultar visibles.

En cualquier caso, considerando la tipología de la actuación, el entorno urbano consolidado sobre donde pretende desarrollarse y la calidad de urbanización existente, su desarrollo no supondrá una discordancia en el paisaje, siempre y cuando la solución arquitectónica no incorpore colores o materiales completamente discordantes con el entorno. Como podrá comprobarse, en el apartado siguiente, se dan las condiciones necesarias para concluir que su ejecución no solo no introduce posibles disfunciones en el paisaje urbano, sino que puede mejorar la calidad preexistente de forma notable.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS"
Orihuela (Alicante)

Referencia: EIP-160219-1 /R02
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

Tal y como se ha descrito anteriormente no se han detectado posibles incompatibilidades en la integración paisajística de la actuación propuesta por lo que debe valorarse si la alternativa presentada puede presentar algún tipo de incompatibilidad respecto a su integración visual en el paisaje urbano. Se trata, por tanto, de determinar si la ejecución del proyecto puede introducir discordancias respecto a la situación actual. Estas discordancias lógicamente se refiere a aspectos negativos.

A continuación se muestran algunas de las simulaciones facilitadas por el promotor:

Propuesta (Fuente: Promotor)



Atendiendo a las características del entorno urbano donde se asienta la propuesta, se considera que la alternativa presentada mejoraría de forma significativa la calidad paisajística preoperacional, no siendo necesario, a juicio del equipo redactor, desarrollar una consulta pública específica para determinar su valoración visual.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS"
Orihuela (Alicante)

Referencia: BP-14021 9-1 /202
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

9. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De acuerdo a la evaluación realizada, no se consideran necesarias dado que no hay elementos singulares ni vistas principales sobre las que actuar. No obstante se recomienda que la zona verde prevista en la zonificación se desarrolle con especies autóctonas de bajo requerimiento hídrico, sin que sea un condicionante estricto para su puesta en marcha.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS"
Orihuela (Alicante)

Referencia: EIP-140219-1 /R02
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

10. RESULTADOS Y CONCLUSIÓN

Las modificaciones introducidas en esta nueva versión obedecen exclusivamente a la necesidad de unificar parámetros urbanísticos entre los distintos documentos que forman parte de la documentación tramitada, tal y como se señala en la nota añadida al apartado de antecedentes.

A la vista del análisis realizado, donde se han caracterizado los elementos más relevantes de carácter paisajístico en el entorno inmediato de actuación, y atendiendo a las condiciones y características de la propuesta realizada, se considera que la actuación no introduce elementos que puedan alterar negativamente la calidad del paisaje urbano en el que se localiza, ni afecta significativamente a las unidades de paisaje o recursos paisajísticos que se encuentran dentro del ámbito de influencia visual. En consecuencia no se estima obligatoria la introducción de medidas de integración paisajística y, por tanto, no requiere programa de implementación de medidas específico.

Esta valoración, de carácter exclusivamente paisajístico, cede ante cualquier otro dictamen mejor fundado y se somete a la aprobación superior por parte de los servicios técnicos de la administración pública competente en la materia.

En Alicante, diciembre 2023

Firmado digitalmente por ANTON
BELMONTE PATRICIA - 21494250Z
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-21494250Z,
givenName=PATRICIA, sn=ANTON
BELMONTE, cn=ANTON
BELMONTE PATRICIA - 21494250Z



Fdo. Patricia Antón Belmonte

Lda. en Biología. En representación de AMBARTEC Gestión y Proyectos SL

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 0-1 "LAS FILIPINAS"
Orihuela (Alicante)

Referencia: BP-14021 9-1 /202
Versión: 01
Revisión: 03
Fecha: Diciembre 2023

PROMOTOR: SANTA CRUZ URBANA S.L.

11. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

Según consta en el Documento Inicial Estratégico, el desarrollo previsible del plan o programa está sujeto a la previsión que se realice en función de las perspectivas económicas y de oportunidad de la propiedad.

No obstante, dadas las características de la actuación y del entorno donde se ubica, no requiere medidas específicas de integración, por lo que no resulta necesario determinar un programa que lo desarrolle. En cualquier caso, y hasta la resolución del expediente en tramitación, el promotor y/o propietario de las parcelas señaladas deberán mantener el solar en condiciones de salubridad y estética adecuadas.

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Marco jurídico global.

El artículo 40 de la LOTUP exige para la redacción, tramitación y aprobación de los Planes Parciales:

“(…)

5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.”

Sin embargo, la LOPUT no define el contenido de dicho Estudio de viabilidad económica.

Entendemos que la contraposición “*Estudio de viabilidad económica*” y “*memoria de sostenibilidad económica*” nos da pistas de que son dos instrumentos que obedecen a objetivos distintos; el primero; asegurarse de que la actuación prevista es viable económicamente; es decir, que el beneficio económico la inversión a realizar supera a sus costes; y, por lo tanto, no se pretende planificar una ordenación que nunca será desarrollada por no ser rentable; en clara contraposición a la vocación de todo planeamiento de transformar el territorio según sus previsiones; el segundo; sin embargo, entendemos, obedece a asegurarse la sostenibilidad económica futura de la ordenación, desde el punto vista municipal. Es decir, si el municipio puede soportar los gastos que en un futuro generará la nueva ordenación, una vez esté ejecutada.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

A la primera de las labores va encaminada el presente informe; es decir, asegurar, dentro de parámetros razonables, que la ordenación propuesta es rentable desde el punto de vista económico del inversor.

Para ello, partiendo de los parámetros urbanísticos del ámbito que nos ocupa, realizaremos un análisis de costes-beneficios para conocer si la ordenación propuesta es rentable económicamente.

Parámetros urbanísticos.

Los parámetros urbanísticos propuestos en la presente actuación son:

	Propuesta
Edificabilidad Residencial	2.161,00 m ² t
Viviendas (estimadas)	45 viviendas
Suelo residencial	6.367,66 m ²
Viario	1.244,36 m ²
Zonas verdes	1.011,61 m ²
Equipamiento	436,04 m ²

Costes de producción de la actuación urbanística.

Una estimación preliminar de costes de la actuación urbanística que supone la modificación del Plan Parcial que se propone, ha de partir de la distinción entre los **gastos de urbanización**, considerando aquellos que suponen realizar la infraestructura que soportará el producto inmobiliario que se pretende obtener; y los **gastos de edificación**; que toman en consideración aquellos gastos de la construcción de la edificación en sí.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

Los **gastos de urbanización**; básicamente, suponen los de ejecución del viario público que se propone; los de ejecución de la zona verde, que suplementa las dotaciones del ámbito sobre el que se actúa y los gastos de extensión de las redes (suministro de agua potable; abastecimiento de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales; etc.) que han de soportar las viviendas a edificar; así como todos aquellos gastos (gastos de gestión y tramitación, proyectos, tasas; etc.) asociados a los anteriores.

Los **gastos de edificación** son los de edificación de las viviendas proyectadas en sí y los de urbanización interior de la parcela; así como los demás gastos asociados a los anteriores (proyectos, tasas, impuestos y demás gastos de gestión).

Una aproximación a este análisis sería:

Primero tomar en consideración los gastos de urbanización (gastos de urbanización material, propiamente dichos; más todos los demás gastos que repercuten en la misma); tomándose los mismos de una estimación de los costes de la urbanización:

Gastos de urbanización

1 Movimiento de tierras	8.694,87 €
2 Red de saneamiento	17.664,56 €
3 Red de abastecimiento	2.848,54 €
4 Red de telecomunicaciones	2.577,08 €
5 Red de baja tensión	19.653,57 €
6 Alumbrado público	12.707,01 €
7 Firmes y pavimentos	53.136,63 €
8 Señalización	1.556,03 €
9 Equipamiento urbano	188,42 €
10 Gestión de residuos	449,55 €
11 Seguridad y salud	3.250,84 €

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

PEM			122.727,10 €
Gastos generales	13%	s/PEM	15.954,52 €
Beneficio Industrial	6%	s/PEM	7.363,63 €
Honorarios arquitecto	7%	s/PEM	8.590,90 €
Honorarios arquitecto técnico	2%	s/PEM	2.454,54 €
Control de calidad	1%	s/PEM	1.227,27 €
Gastos de tramitación, publicaciones, tasas e imprevistos	10%	s/PEM	12.272,71 €
			170.590,67 €

Se ha de puntualizar que el coste del solar no se contempla, pues el mismo ya fue desembolsado por el Promotor en su día.

En segundo lugar; deberemos tomar en consideración los gastos de construcción del producto inmobiliario (gastos de construcción material, propiamente dichos; más todos los demás gastos que repercuten en la misma):

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Gastos de construcción

PEM		2.161.000,00 €		
		m2	€/m2	Subtotal PEM
	m2 construidos	2.161,00	1.000,00	2.161.000,00 €
Gastos generales	13%	s/PEM		280.930,00 €
Beneficio Industrial	6%	s/PEM		129.660,00 €
Honorarios arquitecto	7%	s/PEM		151.270,00 €
Honorarios arquitecto técnico	2%	s/PEM		43.220,00 €
Seguridad y salud	2%	s/PEM		43.220,00 €
Control de calidad	1%	s/PEM		21.610,00 €
Gastos de tramitación, publicaciones, tasas e imprevistos	10%	s/PEM		216.100,00 €
				3.047.010,00 €

Esos cálculos arrojan unos costes de producción de la actuación urbanística [gastos conjuntos de urbanización y de construcción] (IVA no incluido) de $[170.590,67 \text{ €} + 3.047.010,00 \text{ €}] = 3.217.600,67 \text{ €}$; lo que arroja un total por metro cuadrado de techo de $[3.217.600,67 \text{ €} / 2.161,00 \text{ m}^2\text{t}] = 1.488,94 \text{ €/m}^2\text{t}$; de los que $[170.590,67 \text{ €} / 2.161,00 \text{ m}^2\text{t}] = 78,94 \text{ €/m}^2\text{t}$ corresponderían a los costes de urbanización y $[3.047.010,00 \text{ €} / 2.161,00 \text{ m}^2\text{t}] = 1.410,00 \text{ €/m}^2\text{t}$ corresponderían a los costes de construcción.

Ingresos de la actuación urbanística.

Los **ingresos** esperables de la inversión anterior son el valor en venta de las viviendas máximas a edificar en el ámbito de la modificación propuesta; ingresos que se han estimado del siguiente modo:

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Las viviendas terminadas se ha estimado que pueden alcanzar un valor en venta por metro cuadrado de techo construido de 1.536,46 €.

Y ello en base al muestreo inmobiliario de la zona contenido en el informe realizado para el cálculo del coeficiente de homogeneización que se acompaña como Anexo:

Precio promedio sin IVA

1.536,46 €

Por tanto, partiendo de 1.536,46 € el m² de techo, el total producto inmobiliario arrojaría un total valor estimado de $[1.536,46 \text{ €} \cdot 2.161,00 \text{ m}^2\text{t} =] 3.320.290,06 \text{ €}$.

Método estático.

Con el enfoque estático, en el que se prescinde del factor tiempo; el análisis de la viabilidad económica es sencillo; pues basta detraer de los ingresos previsibles los gastos previsibles; con lo que tendríamos:

Ingresos previsibles menos gastos previsibles: $[3.320.290,06 \text{ €} - 3.217.600,67 \text{ €} =] 102.689,39 \text{ €}$; luego la operación es viable.

Método dinámico.

Analizándolo desde un enfoque dinámico de la inversión para conocer si la misma puede ser rentable se atiende al tiempo en que se produce la inversión y al riesgo que ella conlleva; además de las inversiones alternativas que podrían realizarse. Emplearemos el **método**

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

dinámico, que parte de las anteriores magnitudes de ingresos y gastos y de las siguientes prescripciones normativas:

Ingresos previsibles durante el periodo de tiempo estimado: **3.320.290,06 €**

Gastos previsibles durante el periodo de tiempo estimado: **3.217.600,67 €**

Tipo libre de riesgo⁷: -0,356% (https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-149)

Prima de riesgo (DA 6ª Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras): 12,00% (vivienda segunda residencia).

Por tanto, la **Tasa de actualización** será de $[12,00\% + -0,36\% =]$ **11,64%**

Inicio de las obras de urbanización: 1 año desde presentación de proyectos⁸.

Finalización obras de urbanización: 1 año desde su inicio.

Inicio obras de edificación: 1 año desde presentación de proyectos (simultaneas a las de urbanización)

⁷ Se considera la rentabilidad media anual de la Deuda del Estado a plazo no inferior a dos años del país donde esté situado el inmueble. Dicho tipo deberá haber sido publicado oficialmente y su media se referirá a un período no inferior a tres meses ni superior a un año desde la fecha de la tasación. Para inmuebles en España se tomará la media anual de la Deuda del Estado con vencimiento residual entre dos y seis años. **Se toma enero de 2.021, que ya recoge los efectos de la incertidumbre que planea sobre la economía, arrojando un tipo negativo.**

⁸ Para simplificar el análisis, se atribuyen a este primer año (Año 0) todos los gastos que no son los propios de urbanización material.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Finalización de las obras de edificación: 4 años desde su inicio.

Se toma en consideración, igualmente, que los compradores adelantarán entregas conforme al estado de la ejecución de la obra; por lo que existirá un flujo relativamente constante desde el inicio de la obra hasta su terminación.

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Total
Ingresos						2.486.023,44 €
		733.452,07 €	648.078,25 €	572.641,94 €	531.851,18 €	
Gastos						2.412.530,01 €
	37.529,95 €	117.567,13 €				
		673.054,04 €	594.683,63 €	525.438,67 €	464.256,59 €	

Ello arroja un saldo positivo (ingresos actualizados previsibles, menos gastos actualizados previsibles) de [2.486.023,44 € - 2.412.530,01 €⁹] 73.493,43 €; luego la operación es viable.

Planteado un escenario más pesimista (en que las obras se prolongaran 8 años desde su inicio¹⁰); la viabilidad de la operación, aunque mucho más ajustada, sigue presentando cifras positivas:

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Total
Ingresos										1.979.897,51 €
		366.726,04 €	324.039,13 €	286.320,97 €	252.993,21 €	223.544,80 €	197.524,19 €	174.532,37 €	154.216,80 €	

⁹ Los ingresos y los gastos previsibles actualizados difieren (son menores) de los ingresos previsibles porque toma en consideración la tasa de actualización. En realidad, son los mismos ingresos o gastos previsibles; pero deflactados por la tasa de actualización en función del tiempo transcurrido desde el inicio de la actuación.

¹⁰ Conforme sugiere el informe de los servicios técnicos municipales notificado por resolución de fecha 04.03.2021.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Gastos									1.971.719,45 €
37.529,95 €	117.567,13 €								
	336.527,02 €	297.341,81 €	262.719,33 €	232.128,29 €	205.099,27 €	181.217,52 €	160.116,55 €	141.472,58 €	

Así arroja un saldo positivo (ingresos actualizados previsibles, menos gastos actualizados previsibles) de [1.979.897,51 € - 1.971.719,45 € =] 8.178,06 €; luego la operación, aunque mucho más ajustada, es viable.

Conclusión: umbral mínimo de viabilidad.

Desde un punto de vista teórico y racional; y sin obviar la dificultad de realizar este tipo de ejercicios de futuro; se acredita la viabilidad de la actuación desde la perspectiva económica en cuanto a la racionalidad de los costes de urbanización y construcción respecto del retorno esperado de la inversión.

Se trata de poner a la vista lo que la doctrina denomina "*umbral mínimo de viabilidad*", que lo que pretende es señalar la viabilidad de la actuación en términos de racionalidad.

Los análisis realizados concluyen que, desde un punto racional o razonable, la modificación planteada es viable económicamente.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Marco jurídico global.

El artículo 40 de la LOTUP exige para la redacción, tramitación y aprobación de los Planes Parciales:

“(…)

*5.º Estudio de viabilidad económica y **memoria de sostenibilidad económica**, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.”*

Dicha memoria de sostenibilidad económica es citada nuevamente en el artículo 117, puntos 1 y 4 de la LOTUP; que reenvía a la legislación estatal:

“1. Todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

(…)

4. La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por los propietarios. Regulará las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en la presente ley y en la legislación del Estado, y contendrá:

(…)

d) Memoria de viabilidad económica o de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.”

Y así, el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; creemos que recoge el contenido de la memoria de sostenibilidad económica, al decir:

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Y el artículo 3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo establece:

Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”

Dicha exigencia a nivel de legislación estatal se ha visto complementada con la edición por el Ministerio de Fomento de la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica a la que se ajustará este documento en lo posible.

Entendemos, pues, que la “memoria de sostenibilidad económica” obedece a asegurarse la sostenibilidad económica futura de la ordenación, desde el punto vista municipal. Es decir, si

el municipio puede soportar los gastos que en un futuro generará la nueva ordenación, una vez esté ejecutada. A esta labor va encaminada la presente memoria; es decir, asegurar, dentro de parámetros razonables, que la ordenación propuesta es sostenible desde el punto de vista del presupuesto municipal.

La presente memoria contiene por tanto los análisis jurídicos y datos económicos que evalúan la sostenibilidad económica de la ejecución de la actuación integrada de la Modificación del Plan Parcial Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante).

Análisis del impacto en las haciendas supramunicipales.

La obligación legal de presentar la memoria atañe por igual tanto a la tramitación de instrumentos de desarrollo como a instrumentos de ordenación municipal, es decir planes parciales y especiales o el plan general. Sin embargo, el contenido de la memoria difiere en gran medida según el instrumento urbanístico del que se trate. Va de suyo, el plan general o las normas urbanísticas municipales deben anticipar el impacto de las Haciendas Supramunicipales que su desarrollo va a causar en el futuro. No es así cuando se trata de un ámbito de plan parcial como el que nos ocupa dado que el mismo no hace más que desarrollar las disposiciones y normas previstas contenidas en el plan general en vigor. Por consiguiente, la memoria que analiza la sostenibilidad económica de una modificación menor de un plan parcial como el que nos ocupa debe evaluar únicamente el impacto que éste tiene y tendrá en la Hacienda Municipal afectada y no en las Haciendas Supramunicipales. Así lo recoge expresamente la citada Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica (Madrid, Ministerio de Fomento, 2011), página 100:

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

“En relación con el planeamiento de desarrollo destinado a la materialización inmediata de las previsiones urbanísticas, el ISE debe estudiar, únicamente, el impacto de la Hacienda Municipal, pues estos instrumentos de ordenación no alteran las determinaciones que afectan al ámbito supramunicipal y debe contener un detalle más particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización, así como una estimación de la capacidad de generación e ingresos públicos y una evaluación temporal del impacto presupuestario en diferentes escenarios de producción inmobiliaria, recesivo, normalizado y expansivo. El ISE de Plan General contendrá (i) impacto en la Hacienda Supramunicipal, (ii) impacto en la Hacienda Municipal y (iii) análisis de suficiencia de suelo para usos productivos, mientras que el planeamiento de desarrollo evaluará el impacto en la Hacienda Pública Municipal y estudiará distintos escenarios temporales de ejecución edificatoria.”

Suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

La exigencia del análisis de la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos la radica, asimismo, la citada Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica (Madrid, Ministerio de Fomento, 2011); página 100; en el ámbito del Planeamiento General; no siendo exigible al planeamiento de desarrollo; y menos en este caso, dadas las características (sobre todo, tamaño) de la actuación que nos ocupa:

“En relación con el planeamiento de desarrollo destinado a la materialización inmediata de las previsiones urbanísticas, el ISE debe estudiar, únicamente, el impacto de la Hacienda Municipal, pues estos instrumentos de ordenación no alteran las determinaciones que afectan al ámbito supramunicipal y debe contener un detalle más particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización, así como una estimación de la capacidad de generación e ingresos públicos y una evaluación temporal del impacto presupuestario en diferentes escenarios de producción inmobiliaria, recesivo, normalizado y expansivo. El ISE de Plan General contendrá (i) impacto en la Hacienda Supramunicipal, (ii) impacto en la Hacienda Municipal y (iii) análisis de suficiencia de suelo para usos productivos, mientras que el planeamiento de desarrollo evaluará el impacto en la Hacienda Pública Municipal y estudiará distintos escenarios temporales de ejecución edificatoria.”

Análisis del impacto en la hacienda municipal.

ANÁLISIS ESTÁTICO.

Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.

Dada la situación de pandemia producida por la COVID19 y que la última liquidación del Presupuesto municipal publicada es, salvo error, la del ejercicio de 2.017; que se puede consultar en:

<http://documentacion.diputacionalicante.es/liquidacion.asp?ejerc=2017&codigo=03099>

, se ha optado por tomar en consideración los presupuestos vigentes para el ejercicio 2.020, lo más cercanos posibles a dicha circunstancia y que se pueden consultar en la página del Gobierno de España¹¹:

<https://serviciostelematicosext.hacienda.gob.es/sgcief/presupuestos2021.aspx/Economica.aspx>

Los datos publicados son:

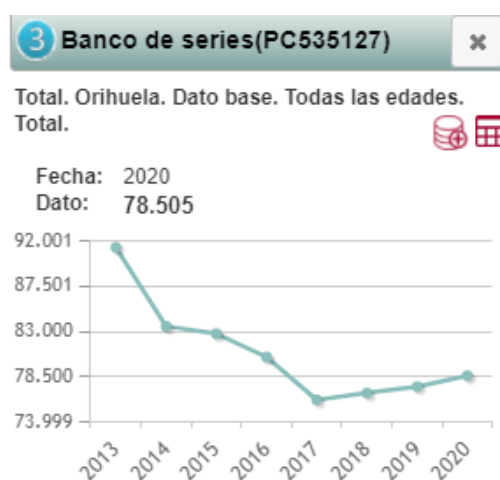
PRESUPUESTO MUNICIPAL AÑO 2020		
Capítulo	Ingresos	Gastos
Capítulo 1	39.596.060,96	30.498.556,96
Capítulo 2	6.182.628,42	38.000.951,33
Capítulo 3	12.059.700,00	494.786,51
Capítulo 4	21.082.425,61	3.878.760,00
Capítulo 5	1.363.500,00	200.000,00

¹¹ Salvo error, dichos presupuestos han sido prorrogados para la anualidad de 2.021.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Capítulo 6	0,00	0,00
Capítulo 7	0,00	155.000,00
Capítulo 8	100.000,00	100.000,00
Capítulo 9	0,00	3.731.273,24,60
Total	80.384.314,99	77.059.328,04

Además; el número de habitantes del municipio en 2.020¹²; dato necesario para conocer la incidencia de ingresos y gastos por habitante; es de 78.505 habitantes y se puede consultar en la página web del INE:



<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=33587>

Con los habitantes y la tabla del Presupuesto Municipal liquidado podemos establecer los parámetros que nos ayudarán a elaborar el presente informe:

GASTOS POR HABITANTE Y CAPÍTULO PRESUPUESTARIO (2020)

¹² Se toma en consideración el dato de 2.020 a efectos de manejar datos homogéneos, ya que el Presupuesto analizado es de 2.020 y es el último dato facilitado por el INE.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

	Capítulo	Gastos	%	€/habitante
Capítulo 1	Gastos de Personal	30.498.556,96	39,58%	388,49 €
Capítulo 2	Gastos de Bienes corrientes y servicios	38.000.951,33	49,31%	484,06 €
Capítulo 3	Gastos Financieros	494.786,51	0,64%	6,30 €
Capítulo 4	Transferencias corrientes	3.878.760,00	5,03%	49,41 €
Capítulo 5	Fondo de contingencia y otros imprevistos	200.000,00	0,26%	2,55 €
Capítulo 6	Inversiones reales	0,00	0,00%	0,00 €
Capítulo 7	Transferencias de capital	155.000,00	0,20%	1,97 €
Capítulo 8	Activos financieros	100.000,00	0,13%	1,27 €
Capítulo 9	Pasivos financieros	3.731.273,24	4,84%	47,53 €
Total		77.059.328,04 €		

INGRESOS POR HABITANTE Y CAPÍTULO PRESUPUESTARIO (2020)

	Capítulo	Ingresos	%	€/habitante
Capítulo 1	Impuestos Directos	39.596.060,96 €	49,26%	504,38 €
Capítulo 2	Impuestos Indirectos	6.182.628,42 €	7,69%	78,75 €
Capítulo 3	Tasas y otros ingresos	12.059.700,00 €	15,00%	153,62 €
Capítulo 4	Transferencias corrientes	21.082.425,61 €	26,23%	268,55 €
Capítulo 5	Ingresos Patrimoniales	1.363.500,00 €	1,70%	17,37 €
Capítulo 6	Enajenación de Inversiones reales	0,00 €	0,00%	0,00 €
Capítulo 7	Transferencias de capital	0,00 €	0,00%	0,00 €
Capítulo 8	Activos financieros	100.000,00 €	0,12%	1,27 €
Capítulo 9	Pasivos financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
Total		80.382.294,99 €		

Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial.

El desarrollo previsto en la modificación Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” es de iniciativa privada y el resultante es un solar con propietario único y un viario y una zona verde que conforman, con el solar, una única área de reparto, una única actuación aislada y una única unidad de ejecución.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

En consecuencia, la iniciativa para la gestión del suelo ordenado tras la aprobación de la modificación Plan la asume el propietario del mismo. Por tanto, la totalidad de los gastos derivados de la implantación de los usos de esta modificación correrán a cargo del propietario del solar resultante, sin que afecten en absoluto a la Hacienda Pública municipal.

Así, el Ayuntamiento de Orihuela no asumirá coste alguno de transformación del solar; y obtendrá:

Viario	1.244,36 m ²
Zona verde	1.011,61 m ²
Equipamiento	436,04 m ²
Cesión incremento aprovechamiento	36,93 m ²
Obras de urbanización (viario + zona verde)	126.978,40 € [PEM]

Estimación de los habitantes de la nueva ordenación.

Previéndose la construcción de un máximo 45 viviendas; la estimación de habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.1 de la LOTUP es de $[45 \times 2,5 =]$ 113 habitantes.

Estimación de los gastos de la nueva ordenación.

La proyección presupuestaria de los gastos corrientes para la nueva ordenación se realiza a partir del parámetro de gasto por habitante.

Realizando las operaciones oportunas; que se reflejan en el cuadro incorporado (en la que se toman en consideración los gastos que dependen directamente de los habitantes); los gastos que previsiblemente ocasionará el mantenimiento y conservación de este nuevo espacio

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

urbano, así como la prestación de servicios públicos a los nuevos ciudadanos vinculados al nuevo espacio urbano se estiman en 108.790,97 €.

PROYECCIÓN GASTOS NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA [€/año]

	Capítulo	Gastos	%	€/habitante
Capítulo 1	Gastos de Personal	43.899,59 €	40,35%	388,49 €
Capítulo 2	Gastos de Bienes corrientes y servicios	54.698,52 €	50,28%	484,06 €
Capítulo 3	Gastos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
Capítulo 4	Transferencias corrientes	5.583,08 €	5,13%	49,41 €
Capítulo 6	Inversiones reales	0,00 €	0,00%	0,00 €
Capítulo 7	Transferencias de capital	0,00 €	0,00%	0,00 €
Capítulo 8	Activos financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
Capítulo 9	Pasivos financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
Total		108.790,97 €		

Estimación de ingresos corrientes de la nueva ordenación, tras la recepción de la urbanización.

Siguiendo la misma operativa; los ingresos que previsiblemente ocasionará el desarrollo urbanístico previsto se estiman en 120.674,46 €¹³.

PROYECCIÓN INGRESOS NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA [€/año]

	Capítulo	Gastos	%	€/habitante
Capítulo 1	Impuestos Directos	56.994,52 €	47,23%	504,38 €
Capítulo 2	Impuestos Indirectos	8.899,27 €	7,37%	78,75 €
Capítulo 3	Tasas y otros ingresos	17.358,72 €	14,38%	153,62 €
Capítulo 4	Transferencias corrientes	30.346,02 €	25,15%	268,55 €

¹³ Aunque en el informe de los Servicios Técnicos Municipales de 12.02.2021, en su punto 6º, se apunta la conveniencia de desglosar los ingresos por impuestos en IBI (por el nuevo desarrollo urbanístico) y luego el resto de impuestos; creemos que la mecánica que se desarrolla ya contempla la repercusión del IBI por el nuevo desarrollo urbanístico; si bien, indirectamente; pues los habitantes tomados en consideración se calculan, con la fórmula legal contenida en la LOTUP, conforme al desarrollo urbanístico previsto, todo ello, claro está, salvo mejor criterio de los servicios técnicos.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Capítulo 5	Ingresos Patrimoniales	1.962,62 €	1,63%	17,37 €
Capítulo 6	Enajenación de Inversiones reales	0,00 €	0,00%	0,00 €
Capítulo 7	Transferencias de capital	0,00 €	0,00%	0,00 €
Capítulo 8	Activos financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
Capítulo 9	Pasivos financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
Total		120.674,46 €		

SALDO FISCAL OBTENIDO DEL ANÁLISIS ESTÁTICO.

Tendremos pues el siguiente saldo fiscal:

Saldo [120.674,46 € - 108.790,97 € =] 11.883,49 €

Ello supone la constatación de la sostenibilidad económica del desarrollo previsto desde el punto de vista del Presupuesto Municipal.

ANÁLISIS DINÁMICO.

Incorporando la variable tiempo (pues el desarrollo no será inmediato) y siguiendo la metodología empleada en la citada Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica podemos plantearnos tres ritmos edificatorios básicos, tras la entrega de la urbanización a la Administración:

a. Escenario normalizado: La edificación se ejecuta a un ritmo adecuado a la demanda media.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Para uso Residencial, se pueden utilizar las siguientes tasas de producción: (1) Como media de los municipios españoles, la demanda de vivienda nueva se sitúa en 8-10 viviendas/1000 habitantes/año.

b. Escenario recesivo: Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria igual o menor a la mitad del correspondiente escenario Normalizado.

c. Escenario expansivo: Se considera que el ritmo de construcción de las edificaciones es igual o superior al doble del normalizado.

Para cada escenario se obtendrá el Saldo Fiscal Anual, como la diferencia entre los ingresos corrientes y gastos corrientes y se calculará el valor actual neto con una tasa de descuento equivalente al coste de financiación bancaria de la tesorería municipal. De esta manera se ponderan financieramente los saldos fiscales de distinto signo que se puedan presentar a lo largo de los ejercicios fiscales analizados.

Además; por coherencia con el ISE; se ha analizado un escenario más, que denominaremos propuesto; que supone la colmatación del desarrollo en cinco años.

Adoptamos como tasa de descuento equivalente del 2,00%.

Los habitantes considerados en el presente informe para analizar el ritmo de construcción en los diferentes escenarios son 78.623, resultado de los considerados estadísticamente más la nueva población de la actuación.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Por tanto; tendríamos:

Escenario normalizado.

Todas las viviendas se construyen en $[45 / ((78.623 / 1000) * 10) =]$ 1 año.

	Año 1	Total
Ingresos		120.674,46 €
	120.674,46 €	
Gastos		108.790,97 €
	108.790,97 €	
Saldo		11.883,49 €

El resultado sería un saldo positivo idéntico al estático, pues la variable tiempo se iguala a 1; por tanto, el saldo sería de 11.883,49 €; lo que supone la sostenibilidad económica de la propuesta en términos de Presupuesto Municipal.

Escenario recesivo.

Todas las viviendas se construyen en dos años.

	Año 1	Año 2	Total
Ingresos			119.467,72 €
	60.337,23 €	59.130,49 €	
Gastos			107.703,07 €
	54.395,49 €	53.307,58 €	
Saldo			11.764,65 €

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

El resultado sería un saldo positivo de 11.764,65 €; lo que supone la sostenibilidad económica de la propuesta en términos de Presupuesto Municipal.

Escenario expansivo.

Todas las viviendas se construyen en 0,5 años.

Al ser inferior el periodo de tiempo a 1; el resultado es el mismo que el Escenario normalizado, al que nos remitimos.

Escenario propuesto.

Además; por coherencia con el ISE; se ha analizado un escenario más, que denominaremos propuesto; que supone la colmatación del desarrollo en cuatro años a contar desde la solicitud de los proyectos.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Total
Ingresos					115.339,69 €
	29.565,24 €	28.973,94 €	28.973,94 €	27.826,57 €	
Gastos					103.459,13 €
	26.653,79 €	26.120,71 €	25.598,30 €	25.086,33 €	
				Saldo	11.880,56 €

El resultado sería un saldo positivo de 11.880,56 €; lo que supone la sostenibilidad económica de la propuesta en términos de Presupuesto Municipal.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Escenario pesimista.

Por último, en simetría con la memoria de viabilidad económica, se ha planteado un escenario incluso más pesimista (en que las obras se prolongaran 8 años desde su inicio¹⁴); siendo incluso en ese escenario, sostenible:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 4	Año 4	Total
Ingresos									71.304,86 €
	14.782,62 €	14.486,97 €	14.486,97 €	13.913,28 €	13.635,02 €	13.362,32 €	13.095,07 €	12.833,17 €	
Gastos									64.021,87 €
	13.326,89 €	13.060,36 €	12.799,15 €	12.543,17 €	12.292,30 €	12.046,46 €	11.805,53 €	11.569,42 €	
								Saldo	7.282,99 €

El resultado sería un saldo positivo de 7.282,99 €; lo que supone la sostenibilidad económica de la propuesta en términos de Presupuesto Municipal.

Conclusiones.

En consecuencia, entendemos que, para el Ayuntamiento de Orihuela, la implantación del uso, fundamentalmente residencial, previsto en la modificación puntual de Plan Parcial que se acompaña, no comportará un desequilibrio patrimonial; antes bien; pone de manifiesto la **sostenibilidad económica** de la modificación propuesta.

¹⁴ Conforme sugiere el informe de los servicios técnicos municipales notificado por resolución de fecha 04.03.2021 para con la memoria de viabilidad económica.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

Es por ello por lo que, a salvo de mejor criterio, entendemos acreditada la sostenibilidad económica de la ordenación propuesta.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

ESTUDIO DE MERCADO Y CÁLCULO COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN ENTRE USOS

Introducción.

Este estudio, realizado a petición del promotor de la actuación, va dirigido a calcular el valor del metro cuadrado de techo y el coeficiente de homogeneización respecto del techo destinado a uso de dotacional privado [parque deportivo] (edificabilidad cuyo cambio de uso a residencial es objeto de la modificación de planeamiento tramitada); para calcular las plusvalías atribuibles al Ayuntamiento de Orihuela.

Valor de mercado del metro cuadrado de suelo con uso residencial.

Encontrándonos en un entorno altamente consolidado y con escasa o nula oferta de suelo vacante; para calcular el valor del techo residencial edificable se ha optado por el método del valor residual estático contenido en la fórmula:

$$VM = (Vs + Vc) GB$$

Donde:

VM es el valor de mercado del metro cuadrado de techo residencial.

Vs es el valor del metro cuadrado de suelo (o de techo, pudiéndose calcular los dos valores).

Vc es el coste del metro cuadrado de construcción de techo residencial.

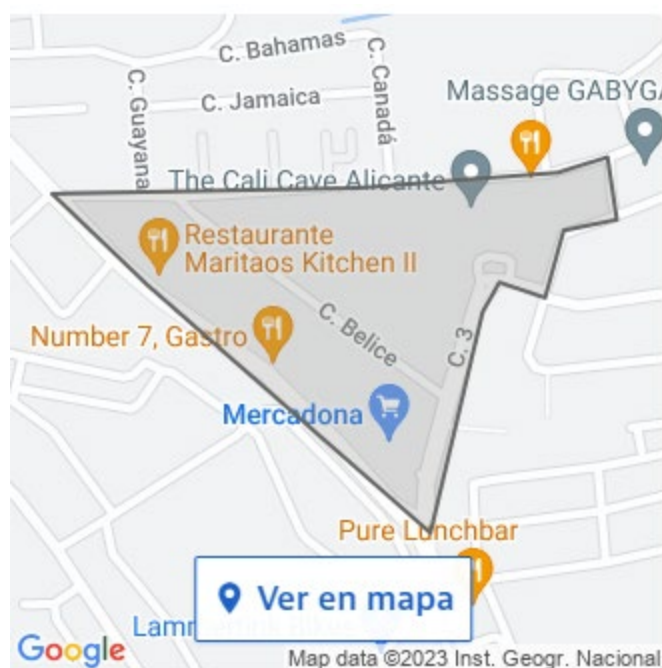
GB son los gastos generales aplicables al proceso de transformación urbanística.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

TOMA DE DATOS.

Dado que, como ya se ha dicho, nos encontramos en un entorno altamente consolidado, para calcular el valor de mercado del metro cuadrado de techo residencial se ha procedido a una toma de datos respecto de vivienda ofertada entre los límites de las calles sitas en Orihuela-Costa: Carretera de San Miguel de Salinas, c/ República Dominicana, c/ Ruperto Chapí y C.3; calles que rebasan el marco de actuación de la modificación puntual y la encierran.

Gráficamente la zona considerada es la siguiente:



Se han encontrado un total de 47 testigos en diversas tipologías y tamaños de vivienda [se acompañan como Anexos]:

Número	Tipología	Situación	Precio	Metros cuadrados construidos
--------	-----------	-----------	--------	---------------------------------

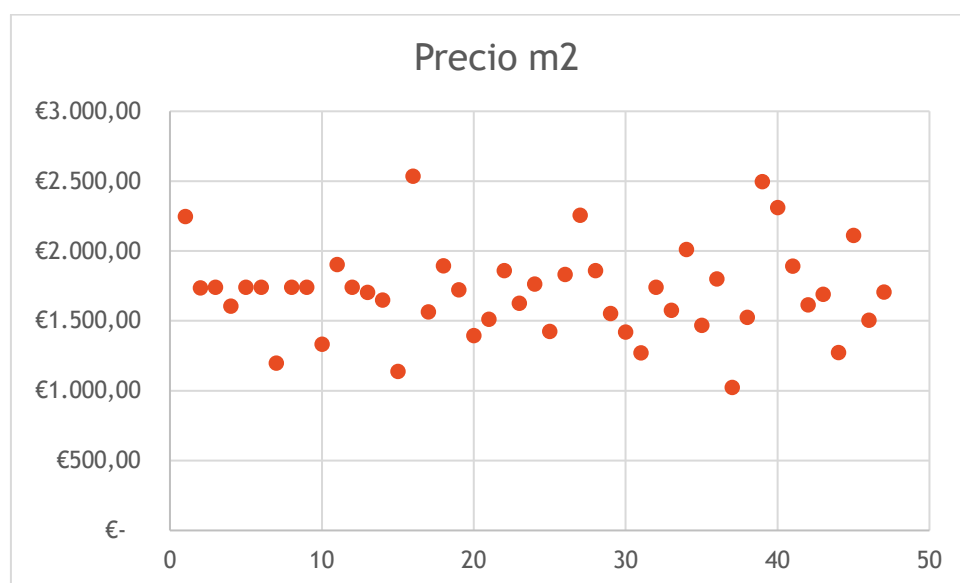
**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

1	Chalet adosado	c/ Belice	134.900,00 €	60,00
2	Chalet adosado	c/ Pablo Casals	164.990,00 €	95,00
3	Chalet adosado	Villamartin - Las Filipinas	115.000,00 €	66,00
4	Chalet independiente	c/ Venezuela	225.000,00 €	140,00
5	Chalet adosado	c/ Belice 46	115.000,00 €	66,00
6	Chalet adosado	c/ Belice	115.000,00 €	66,00
7	Piso	c/ Soria	115.000,00 €	96,00
8	Chalet adosado	c/ Belice	115.000,00 €	66,00
9	Chalet adosado	c/ Belice 46	115.000,00 €	66,00
10	Chalet adosado	c/ Jamaica	139.995,00 €	105,00
11	Chalet adosado	Villamartin - Las Filipinas	159.900,00 €	84,00
12	Chalet adosado	c/ Belice 46	115.000,00 €	66,00
13	Piso	c/ Soria	116.000,00 €	68,00
14	Chalet adosado	Villamartin - Las Filipinas	132.000,00 €	80,00
15	Chalet independiente	Villamartin - Las Filipinas	106.000,00 €	93,00
16	Chalet independiente	Avenida Tiro de Pichón	720.000,00 €	284,00
17	Chalet adosado	c/ República Dominicana 129	144.000,00 €	92,00
18	Piso	Lomas de Campoamor - Las Ramblas	179.969,00 €	95,00
19	Piso	Lomas de Campoamor - Las Ramblas	139.600,00 €	81,00
20	Piso	Villamartin - Las Filipinas	346.000,00 €	248,00
21	Chalet independiente	Carretera San Miguel de Salinas	378.000,00 €	250,00
22	Chalet adosado	Villamartin - Las Filipinas	199.000,00 €	107,00
23	Chalet adosado	c/ Jamaica	139.995,00 €	86,00
24	Piso	c/ Soria	119.950,00 €	68,00
25	Piso	c/ Soria	114.000,00 €	80,00
26	Piso	c/ Soria	165.000,00 €	90,00
27	Chalet independiente	c/ Pirineos	695.000,00 €	308,00
28	Chalet adosado	c/ Guayana	199.000,00 €	107,00
29	Chalet independiente	Villamartin - Las Filipinas	233.000,00 €	150,00
30	Piso	c/ Panamá	145.000,00 €	102,00
31	Chalet adosado	c/ Pintor Botí 20	89.000,00 €	70,00
32	Chalet adosado	Villamartin - Las Filipinas	115.000,00 €	66,00
33	Chalet adosado	c/ del Mar	61.500,00 €	39,00
34	Piso	Lomas de Campoamor - Las Ramblas	179.000,00 €	89,00
35	Piso	Lomas de Campoamor - Las Ramblas	99.900,00 €	68,00
36	Piso	Villamartin - Las Filipinas	135.000,00 €	75,00
37	Chalet adosado	Villamartin - Las Filipinas	125.000,00 €	122,00
38	Chalet adosado	Lomas de Campoamor - Las Ramblas	145.000,00 €	95,00
39	Chalet adosado	Villamartin - Las Filipinas	129.900,00 €	52,00
40	Chalet independiente	Villamartin - Las Filipinas	245.000,00 €	106,00
41	Piso	Lomas de Campoamor - Las Ramblas	179.900,00 €	95,00

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

42	Piso	Villamartin - Las Filipinas	105.000,00 €	65,00
43	Piso	Villamartin - Las Filipinas	109.995,00 €	65,00
44	Chalet adosado	c/ Belice	139.000,00 €	109,00
45	Piso	Villamartin - Las Filipinas	93.000,00 €	44,00
46	Chalet adosado	Villamartin - Las Filipinas	140.000,00 €	93,00
47	Piso	Lomas de Campoamor - Las Ramblas	139.950,00 €	82,00

Los testigos presentan una dispersión dentro de límites razonables:



MARGEN DE NEGOCIACIÓN.

Los precios manejados son precios de oferta; pero nos encontraríamos ante un precio máximo que sería objeto de una negociación entre oferta y demanda.

Como no es posible conocer realmente cual es la negociación a la que cada propietario está dispuesto a acceder, aplicamos el margen de negociación usual del 10% sobre los precios de oferta, que se deflactan en dicha cuantía.

VALOR DE MERCADO DEL METRO CUADRADO EDIFICADO EN USO RESIDENCIAL.

Y, promediando el precio de venta deflactado por el margen de negociación entre los metros cuadrados construidos de cada testigo y, luego, los valores así obtenidos entre sí, tendríamos el valor de mercado del metro cuadrado de techo residencial en la zona objeto de estudio:

VM: 1.536,46 €/m²t

COSTE DE CONSTRUCCIÓN DEL METRO CUADRADO DE TECHO RESIDENCIAL.

Para una zona como la que nos ocupa se ha estimado un coste de construcción del metro cuadrado de techo residencial tipo o promedio de 1.000,00 €.

Es decir, tendríamos:

Vc = 1.000,00 €/m²t

GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE LA PROMOCIÓN.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Usualmente se estima que el importe del componente GB de la fórmula es 1,40, de manera convencional, por lo que tendríamos:

GB = 1,40

LA DEPRECIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES.

Si bien el valor de mercado (VM) lo tenemos calculado, y tendríamos despejada una parte de la ecuación inicialmente propuesta; en el componente del otro lado de la ecuación no podemos asumir que el coste de construcción que hemos calculado sea aplicable a las ofertas que suponen los testigos considerados; pues el coste de construcción propuesto es el de **construcción a nuevo**; y las ofertas lo son de viviendas usadas, con la consiguiente depreciación física que ello supone.

Es decir, el precio de oferta es real, pero cuanto más antigua sea la vivienda, menor es su peso en la conformación del mismo, dada su depreciación física y mayor presencia tiene en ese precio el componente suelo.

Por ello se ha procedido a establecer cuál es la depreciación en los testigos, descartando aquellos de los que se desconocía su antigüedad; y así tenemos:

Número	Tipología	Situación	Precio	metros cuadrados construidos	Precio m2	Antigüedad	Años	Depreciación
2	Chalet adosado	c/ Pablo Casals	164.990,00 €	95,00	1.736,74 €	1988	35	23,63%

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

3	Chalet adosado	Villamartin - Las Filipinas	115.000,00 €	66,00	1.742,42 €	1990	33	21,95%
5	Chalet adosado	c/ Belice 46	115.000,00 €	66,00	1.742,42 €	1990	33	21,95%
6	Chalet adosado	c/ Belice	115.000,00 €	66,00	1.742,42 €	1990	33	21,95%
8	Chalet adosado	c/ Belice	115.000,00 €	66,00	1.742,42 €	1990	33	21,95%
9	Chalet adosado	c/ Belice 46	115.000,00 €	66,00	1.742,42 €	1990	33	21,95%
12	Chalet adosado	c/ Belice 46	115.000,00 €	66,00	1.742,42 €	1990	33	21,95%
13	Piso	c/ Soria	116.000,00 €	68,00	1.705,88 €	2002	21	12,71%
17	Chalet adosado	c/ República Dominicana 129	144.000,00 €	92,00	1.565,22 €	1990	33	21,95%
19	Piso	Lomas de Campoamor - Las Ramblas	139.600,00 €	81,00	1.723,46 €	2003	20	12,00%
23	Chalet adosado	c/ Jamaica	139.995,00 €	86,00	1.627,85 €	2001	22	13,42%
29	Chalet independiente	Villamartin - Las Filipinas	233.000,00 €	150,00	1.553,33 €	2003	20	12,00%
30	Piso	c/ Panamá	145.000,00 €	102,00	1.421,57 €	2004	19	11,31%
31	Chalet adosado	c/ Pintor Botí 20	89.000,00 €	70,00	1.271,43 €	1980	43	30,75%
32	Chalet adosado	Villamartin - Las Filipinas	115.000,00 €	66,00	1.742,42 €	1990	33	21,95%
33	Chalet adosado	c/ del Mar	61.500,00 €	39,00	1.576,92 €	1987	36	24,48%
34	Piso	Lomas de Campoamor - Las Ramblas	179.000,00 €	89,00	2.011,24 €	2011	12	6,72%
35	Piso	Lomas de Campoamor - Las Ramblas	99.900,00 €	68,00	1.469,12 €	2002	21	12,71%
36	Piso	Villamartin - Las Filipinas	135.000,00 €	75,00	1.800,00 €	2007	16	9,28%
38	Chalet adosado	Lomas de Campoamor - Las Ramblas	145.000,00 €	95,00	1.526,32 €	2006	17	9,95%

En el cuadro, los porcentajes de depreciación aplicados son los recogidos en el Anexo II del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, publicado en el BOE nº 270, de 09 de noviembre de 2011; asumiendo para todos los inmuebles que el estado de conservación es normal, ya que ninguna advertencia sobre la necesidad de reparaciones importantes se establece en la descripción de los diferentes testigos tomados en cuenta:

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

ANEXO I

Coefficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales

(Anulado)

ANEXO II

Coefficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

estado de conservación antigüedad	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación antigüedad	normal	regular	deficiente	ruinoso
0%	0.0000	0.1500	0.5000	1.0000	51%	0.3651	0.4773	0.6625	1.0000
1%	0.0051	0.1545	0.5005	1.0000	52%	0.3662	0.4859	0.6676	1.0000
2%	0.0102	0.1587	0.5051	1.0000	53%	0.4055	0.4946	0.7027	1.0000
3%	0.0155	0.1631	0.5077	1.0000	54%	0.4156	0.5034	0.7079	1.0000
4%	0.0206	0.1677	0.5104	1.0000	55%	0.4263	0.5123	0.7131	1.0000
5%	0.0263	0.1725	0.5131	1.0000	56%	0.4368	0.5213	0.7184	1.0000
6%	0.0316	0.1770	0.5159	1.0000	57%	0.4475	0.5303	0.7237	1.0000
7%	0.0375	0.1818	0.5187	1.0000	58%	0.4582	0.5395	0.7291	1.0000
8%	0.0432	0.1867	0.5216	1.0000	59%	0.4691	0.5487	0.7345	1.0000
9%	0.0491	0.1917	0.5245	1.0000	60%	0.4800	0.5580	0.7400	1.0000
10%	0.0550	0.1968	0.5275	1.0000	61%	0.4911	0.5674	0.7455	1.0000
11%	0.0611	0.2019	0.5306	1.0000	62%	0.5022	0.5769	0.7511	1.0000
12%	0.0672	0.2071	0.5336	1.0000	63%	0.5135	0.5864	0.7567	1.0000
13%	0.0735	0.2124	0.5367	1.0000	64%	0.5248	0.5961	0.7624	1.0000
14%	0.0798	0.2178	0.5399	1.0000	65%	0.5363	0.6058	0.7681	1.0000
15%	0.0863	0.2233	0.5431	1.0000	66%	0.5478	0.6156	0.7739	1.0000
16%	0.0929	0.2289	0.5464	1.0000	67%	0.5595	0.6255	0.7797	1.0000
17%	0.0995	0.2345	0.5497	1.0000	68%	0.5712	0.6355	0.7856	1.0000
18%	0.1062	0.2403	0.5531	1.0000	69%	0.5831	0.6456	0.7915	1.0000
19%	0.1131	0.2461	0.5565	1.0000	70%	0.5950	0.6558	0.7975	1.0000
20%	0.1200	0.2520	0.5600	1.0000	71%	0.6071	0.6660	0.8035	1.0000
21%	0.1271	0.2580	0.5635	1.0000	72%	0.6192	0.6763	0.8096	1.0000
22%	0.1342	0.2641	0.5671	1.0000	73%	0.6315	0.6867	0.8157	1.0000
23%	0.1415	0.2702	0.5707	1.0000	74%	0.6438	0.6972	0.8219	1.0000
24%	0.1488	0.2765	0.5744	1.0000	75%	0.6563	0.7078	0.8281	1.0000
25%	0.1563	0.2828	0.5781	1.0000	76%	0.6688	0.7185	0.8344	1.0000
26%	0.1638	0.2892	0.5819	1.0000	77%	0.6815	0.7292	0.8407	1.0000
27%	0.1715	0.2957	0.5857	1.0000	78%	0.6942	0.7401	0.8471	1.0000
28%	0.1792	0.3023	0.5896	1.0000	79%	0.7071	0.7510	0.8535	1.0000
29%	0.1871	0.3090	0.5935	1.0000	80%	0.7200	0.7620	0.8600	1.0000
30%	0.1950	0.3158	0.5975	1.0000	81%	0.7331	0.7731	0.8665	1.0000
31%	0.2031	0.3226	0.6015	1.0000	82%	0.7462	0.7843	0.8731	1.0000
32%	0.2112	0.3295	0.6056	1.0000	83%	0.7595	0.7955	0.8797	1.0000
33%	0.2195	0.3365	0.6097	1.0000	84%	0.7728	0.8069	0.8864	1.0000
34%	0.2278	0.3436	0.6139	1.0000	85%	0.7863	0.8183	0.8931	1.0000
35%	0.2363	0.3508	0.6181	1.0000	86%	0.7998	0.8298	0.8999	1.0000
36%	0.2448	0.3581	0.6224	1.0000	87%	0.8135	0.8414	0.9067	1.0000
37%	0.2535	0.3654	0.6267	1.0000	88%	0.8272	0.8531	0.9136	1.0000
38%	0.2622	0.3729	0.6311	1.0000	89%	0.8411	0.8649	0.9205	1.0000
39%	0.2711	0.3804	0.6355	1.0000	90%	0.8550	0.8768	0.9275	1.0000
40%	0.2800	0.3880	0.6400	1.0000	91%	0.8691	0.8887	0.9345	1.0000
41%	0.2891	0.3957	0.6445	1.0000	92%	0.8832	0.9007	0.9416	1.0000
42%	0.2982	0.4035	0.6491	1.0000	93%	0.8975	0.9128	0.9487	1.0000
43%	0.3075	0.4113	0.6537	1.0000	94%	0.9118	0.9250	0.9559	1.0000
44%	0.3168	0.4193	0.6584	1.0000	95%	0.9263	0.9373	0.9631	1.0000
45%	0.3263	0.4273	0.6631	1.0000	96%	0.9408	0.9497	0.9704	1.0000
46%	0.3356	0.4354	0.6679	1.0000	97%	0.9555	0.9621	0.9777	1.0000

Página 23

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

estado de conservación antigüedad	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación antigüedad	normal	regular	deficiente	ruinoso
47%	0.3455	0.4436	0.6727	1.0000	98%	0.9702	0.9747	0.9851	1.0000
48%	0.3552	0.4519	0.6776	1.0000	99%	0.9851	0.9873	0.9925	1.0000
49%	0.3651	0.4603	0.6825	1.0000	100%	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
50%	0.3750	0.4688	0.6875	1.0000					

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
- Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiéndolas normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

Con ello obtenemos una depreciación promedio del 17,73% en el ámbito estudiado.

EL VALOR DEL METRO CUADRADO DE TECHO RESIDENCIAL.

Con todos estos elementos calculados, despejamos la fórmula inicialmente planteada, donde:

$$V_{st} = [VM/GB] - V_{cd}$$

Siendo:

V_{st} es el valor del metro cuadro del techo potencialmente edificable.

VM es el valor de mercado del metro cuadrado de techo residencial.

GB son los gastos generales aplicables al proceso de transformación urbanística.

V_{cd} es el coste del metro cuadrado de construcción de techo residencial al que se ha aplicado la depreciación promedio por antigüedad.

V_{st} (aquí, el valor del metro cuadrado de techo potencial) y tenemos finalmente que el valor promedio del metro cuadrado de techo residencial en el ámbito de la actuación es de:

$$V_{st} = 274,77 \text{ €/m}^2 \text{techo}$$

EL VALOR DEL METRO CUADRADO DE SUELO INICIAL EN USO RESIDENCIAL.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Dado que en el ámbito de la modificación puntual hay 2.161,00 metros cuadrados de techo cuyo cambio de uso se propone desde equipamiento deportivo privado a residencial y nos encontramos en una actuación que engloba 9.059,67 metros cuadrados de suelo; un sencillo cálculo de multiplicar cada metro de techo por su valor y dividir el resultado entre los metros cuadrados de suelo, nos permite concluir el valor del metro cuadrado de suelo inicial **si tuviese destino residencial**:

$$V_{s_s} = 65,54 \text{ €/m}^2\text{s}$$

El valor del suelo con uso dotacional privado [parque deportivo].

Encontrado ya uno de los componentes que se buscaba, para el cálculo de las plusvalías que deben revertir en la comunidad habrá que establecer el valor del suelo (o del techo) en el momento actual, es decir, cual es el valor del ámbito de modificación considerado manteniendo su destino de **uso dotacional privado [parque deportivo]**.

ENFOQUES CONSIDERADOS.

Para ello se puede acudir a tres enfoques:

El **primero**, consiste en acudir al propio planeamiento de desarrollo del sector, puesto que corresponde a dicho instrumento su determinación al objeto de calcular su aprovechamiento tipo y justificar su ajuste al PGOU.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Respecto de la primera fuente se debe acudir al Plan Parcial del Sector 0- 1 “Las Filipinas” para comprobar a través de sus cálculos si en los mismos se ha operado mediante coeficientes de homogeneización en el cálculo de su aprovechamiento tipo.

Consultado el PGOU de Orihuela se comprueba que no existe coeficientes de homogeneización alguno que relacione dichos usos. La verificación sobre este se realiza a través del cuadro resumen de la ordenación y su comparación con la ficha de planeamiento del Sector 0-1 determinada en el PGOU. A continuación se explica dicho extremo.

El PGOU determina el aprovechamiento tipo del Sector 0-1 como parámetro límite que equipara los derechos y obligaciones entre las diferentes áreas de reparto. Como no puede ser de otro modo, los parámetros del planeamiento general y del planeamiento de desarrollo coinciden, puesto que el segundo se somete a las directrices del primero. A partir de este hecho fáctico, se acude al cuadro resumen del Sector 0-1, puesto que del mismo se extraen las edificabilidades homogeneizadas que se incluyen en el cálculo de su aprovechamiento tipo. Se puede comprobar que en dicho cuadro resumen se ha aplicado como coeficiente de homogeneización entre usos la unidad. Por tanto, según esta primera fuente el coeficiente de homogeneización entre el metro cuadrado de techo residencial lucrativo y metro cuadrado de techo terciario deportivo es la unidad, siendo la misma norma jurídica por estar determinada por un planeamiento aprobado.

Dicha conclusión carece de sentido, pues si el valor de mercado del uso residencial y del dotacional privado [parque deportivo] fuera el mismo la modificación puntual propuesta (que se basa en la inviabilidad económica del uso dotacional privado [parque deportivo]) carecería

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

de objeto y nos encontraríamos no ante un suelo vacante en un entorno consolidado, sino ante un suelo colmatado. Es por ello por lo que este enfoque debe ser descartado.

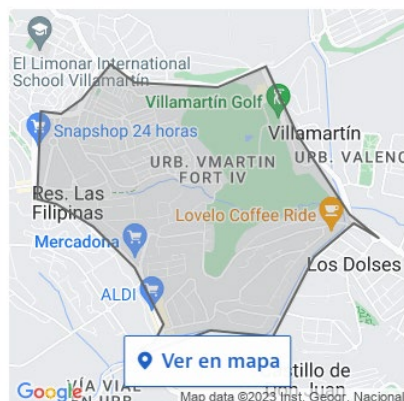
El **segundo**, consiste en sondear la oferta de suelo con destino dotacional privado [parque deportivo] existente en el mercado. Este enfoque también resulta fallido pues no existe oferta de suelo dotacional privado [parque deportivo] en el entorno.

El **tercero**, consistiría en una aproximación similar a la seguida para el residencial. Este enfoque tiene la ventaja de aproximarse al valor de mercado; pero contiene varias dificultades; en primer lugar, la inexistente oferta de instalaciones con destino dotacional privado [parque deportivo]; lo que se suple recurriendo al valor ofertado para los locales comerciales (uno de cuyos destinos podría ser el de gimnasio y/o albergar una pista deportiva e instalaciones complementarias [aseos, duchas, vestuarios, etc.] en su interior; en segundo lugar, la escasa oferta de locales comerciales en la zona.

TOMA DE DATOS.

De hecho, en la zona estudiada para la oferta de viviendas no existe una sola oferta de venta de locales comerciales; por lo que la zona de prospección de los testigos ha tenido que ampliarse como se observa en el siguiente plano:

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

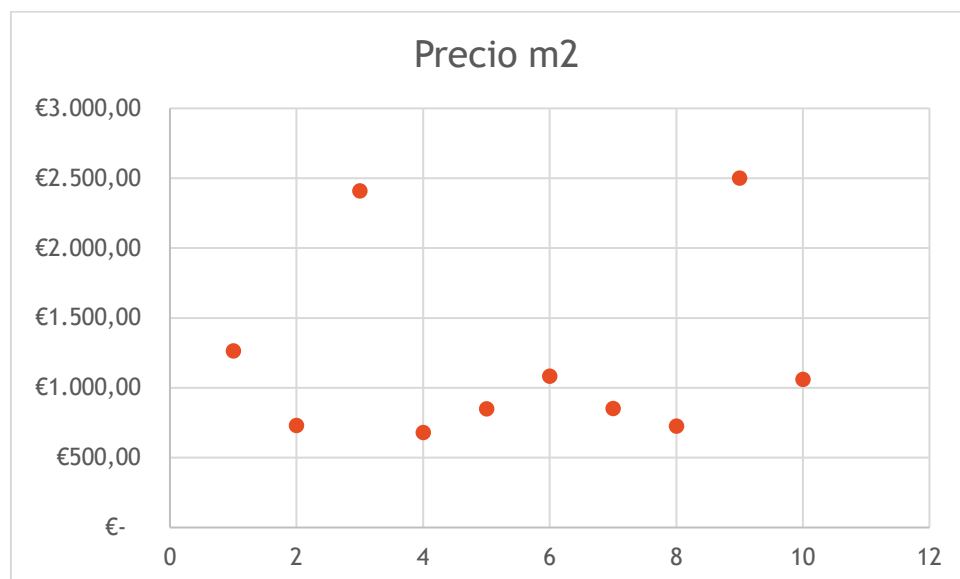


Aun así, pese a la ampliación de la zona, sólo se han encontrado 14 testigos. Sin embargo, han tenido que desecharse los que incorporaban un traspaso de negocio, por contener elementos ajenos a la propia valoración de los inmuebles, restando finalmente 10 testigos [se acompañan como Anexos].

Número	Tipología	Situación	Precio	metros cuadrados construidos
1	Local	Avenida de las brisas 25	460.000,00 €	364,00
2	Local	Avenida de las brisas 6-7	35.000,00 €	48,00
3	Local	Avenida del tiro de pichón s/n	195.000,00 €	81,00
5	Local	c/ Paso de Calais	189.600,00 €	279,00
7	Local	c/ Pico Lobo	99.300,00 €	117,00
8	Local	Lomas de Campoamor - Las Ramblas	65.000,00 €	60,00
11	Local	Lomas de Campoamor - Las Ramblas	191.300,00 €	225,00
12	Local	Carretera de San Miguel de Salinas	66.698,00 €	92,00
13	Local	c/ Tomás Bretón	1.500.000,00 €	600,00
14	Local	Villamartin - Las Filipinas	124.000,00 €	117,00

Como se puede observar, la dispersión del precio medio es mayor que la observada respecto de las viviendas, dada la escasez de testigos:

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



MARGEN DE NEGOCIACIÓN.

Como en los precios de la vivienda, los precios manejados son precios de oferta; pero nos encontraríamos ante un precio máximo que sería objeto de una negociación entre oferta y demanda.

Como no es posible conocer realmente cual es la negociación a la que cada propietario está dispuesto a acceder, aplicamos asimismo el margen de negociación usual del 10% sobre los precios de oferta, que se deflactan en dicha cuantía.

VALOR DE MERCADO DEL METRO CUADRADO EDIFICADO EN USO DOTACIONAL PRIVADO [PARQUE DEPORTIVO].

Y actuando como en el suelo residencial, promediando el precio de venta deflactado por el margen de negociación entre los metros cuadrados construidos de cada testigo y, luego, los valores así obtenidos entre sí, tendríamos el valor de mercado del metro cuadrado de techo para el uso más aproximado o equivalente al dotacional privado [parque deportivo] en la zona objeto de estudio:

VM: 1.093,23 €/m²t

COSTE DE CONSTRUCCIÓN DEL METRO CUADRADO DE TECHO EN USO DOTACIONAL PRIVADO [PARQUE DEPORTIVO]

Respecto de los locales comerciales se estima un coste de construcción promedio de:

Vc = 600,00 €/m²t

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE LA PROMOCIÓN.

Y empleamos nuevamente el valor convencional del componente GB de la fórmula, por lo que tendríamos:

GB = 1,40

LA DEPRECIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A USO DOTACIONAL PRIVADO [PARQUE DEPORTIVO].

En cuanto a la depreciación de las construcciones también existen serias dificultades, pues el número de testigos respecto de los que conocemos la antigüedad de la construcción se reduce a 2:

Número	Tipología	Situación	Precio	Metros cuadrados construidos	Precio m2	Antigüedad	Años	Depreciación
7	Local	c/ Pico Lobo	99.300,00 €	117,00	848,72 €	2003	20	12,00%
8	Local	Lomas de Campoamor - Las Ramblas	65.000,00 €	60,00	1.083,33 €	2006	17	9,95%

Por ello no se ha considerado la depreciación por la distorsión que incorporaría a los datos dada la exigua muestra de testigos.

EL VALOR DEL METRO CUADRADO DE TECHO CON USO DOTACIONAL PRIVADO [PARQUE DEPORTIVO].

Con ello hemos despejamos la fórmula similar a la empleada para el cálculo residencial, donde:

$$V_{st} = [VM/GB] - V_{cd}$$

Siendo:

V_{st} es el valor del metro cuadro del techo potencialmente edificable.

VM es el valor de mercado del metro cuadrado de techo para un uso similar al dotacional privado [parque deportivo].

GB son los gastos generales aplicables al proceso de transformación urbanística.

V_{cd} es el coste del metro cuadrado de construcción de techo de locales.

V_{st} (aquí, el valor del metro cuadrado de techo potencial) y tenemos finalmente que el valor promedio del metro cuadrado de techo de uso dotacional privado [equipamiento deportivo] en el ámbito de la actuación es de:

$$V_{st} = 130,88 \text{ €/m}^2\text{techo}$$

EL VALOR DEL METRO CUADRADO DE SUELO CON USO DOTACIONAL PRIVADO [PARQUE DEPORTIVO].

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Dado que en el ámbito de la modificación puntual hay 2.161,00 metros cuadrados de techo con uso dotacional privado [parque deportivo] y nos encontramos en una actuación que engloba 9.059,67 metros cuadrados de suelo; un sencillo cálculo de multiplicar cada metro de techo por su valor y dividir el resultado entre los metros cuadrados de suelo, nos permite concluir el valor del metro cuadrado de suelo inicial **con uso dotacional privado [parque deportivo]**:

$$V_{s_s} = 31,22 \text{ €/m}^2\text{s}$$

El coeficiente de ponderación entre usos y las plusvalías.

Obtenido el valor del suelo y del techo tanto si consideramos el uso residencial como si consideramos el uso dotacional [parque deportivo]; podemos, por fin, establecer el coeficiente de homogeneización entre dichos usos y calcular la plusvalía que, por efecto de la modificación, debe ser reintegrada al Ayuntamiento de Orihuela:

COEFICIENTE DE PONDERACIÓN ENTRE USOS.

Coeficiente de ponderación entre el uso [DT] dotacional privado [parque deportivo] y el uso [R] residencial, tomando el uso [R] residencial como unidad:

Tendríamos:

Valor metro cuadrado de suelo de uso dotacional privado [parque deportivo] = 43,14 €/m²s

Valor metro cuadrado de suelo de uso residencial = 65,54 €/m²s

Coefficiente ponderación DT/R = 0,6582

Es decir, que cada metro cuadrado de suelo de uso dotacional privado [parque deportivo] tiene un valor aproximado de 2/3 partes de un metro cuadrado de suelo de uso residencial.

CÁLCULO DE PLUSVALÍAS.

El cálculo de las plusvalías se realizaría del siguiente modo:

El Ayuntamiento de Orihuela sería acreedor del 5% del incremento de valor puesto de manifiesto; y así debería percibir, según la modalidad de retribución de dicho excedente que se considere:

- En suelo: $(1 - 0,6582) \times 0,05 \times 6.368,66 = 108,84 \text{ m}^2\text{s}$ [neto o solar]

Donde 1 es el coeficiente del uso residencial

0,6582 es el coeficiente de ponderación entre el uso dotacional privado [parque deportivo] y el residencial.

0,05 es el porcentaje de participación del Ayuntamiento de Orihuela en la plusvalía puesta de manifiesto.

Y 6.367,66 son los metros cuadrados de suelo neto destinado a residencial [solares].

- En techo: $(1 - 0,6582) \times 0,05 \times 2.161,00 = 36,93 \text{ m}^2\text{t}$

Donde 2.161,00 son los metros cuadrados de techo totales con destino residencial de la modificación propuesta.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

- O en metálico: $(1 - 0,6582) \times 0,05 \times 65,54 \times 9.059,67 = 10.147,54 \text{ €}$

Donde 65,54 es el valor (en €) del suelo con uso residencial.

Y 9.059,67 son la totalidad de los metros afectados por la modificación puntual.

La plusvalía en que debe ser compensado el Ayuntamiento de Orihuela por la modificación es el 5% del incremento de valor puesto de manifiesto con la modificación puntual, incremento de valor que se ha determinado en un 0,3418 del valor del suelo para uso residencial.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

Datos-muestra edificación residencial.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Corporación Inmobiliaria
Corporación Inmobiliaria
Corporación Inmobiliaria

Chalet adosado en venta en calle Belice

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

134.900 €

60 m² | 3 hab.

Bungalow



Guardar



Desca



1/25

Características básicas

Chalet adosado
2 plantas
60 m² construidos, 52 m² útiles
3 habitaciones
2 baños
Parcela de 30 m²
Terraza
Balcón
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Orientación sur
Construido en 1990

Equipamiento

Aire acondicionado
Jardín

Certificado energético

En trámite

Comentario del anunciante

Corporación Inmobiliaria la Zenia vende maravilloso Bungalow en Villamartin, una de las zonas más demandadas de Orihuela Costa. Forma parte de una urbanización privada con vistas despejadas con un ambiente muy tranquilo y agradable.

La vivienda dispone de: 1 gran salón-comedor, cocina americana totalmente amueblada y equipada, 3 dormitorios y 2 baño completos, un dormitorio y un baño en la planta superior y 2 dormitorios y 1 baño en planta baja. Cuenta, además, con un gran jardín, un patio trasero y un solárium donde disfrutar del maravilloso clima de la Costa Blanca. Entre sus calidades: Armarios empotrados bomba frío y calor, aire acondicionado.

Excelente zona, a menos de 2 km se encuentran campos de golf. Vivienda rodeada de servicios tales como: el Centro Comercial Zenia Boulevard, así como bares, restaurantes, supermercados, colegios, centros médicos, etc. Además tiene buena comunicación de transporte público y conexión con la AP-7.

Corporación Inmobiliaria es una Agencia Inmobiliaria especialista en la intermediación de compra-venta de inmuebles. Actualmente contamos con una oficina en Orihuela Costa. Son veinticinco años de experiencia los que avalan nuestra profesionalidad y rigor en el desarrollo de nuestra actividad comercial. Actualmente estamos implantados en Murcia capital, Lorca ciudad, Águilas y Costa de Almería, además ponemos a su disposición una amplia cartera de viviendas de primera y segunda mano.

i Anuncio actualizado hace más de un mes

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

Ubicación

Calle Belice

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista

Corporación Inmobiliaria
Profesional
Corporación Inmobiliaria
Profesional

Dúplex en venta en calle Pablo Casals

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

164.990 €95 m² | 2 hab. | Bajo exterior sin ascensor
Guardar
Descargar

Características básicas

95 m² construidos
2 habitaciones
1 baño
Terraza
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Orientación este
Construido en 1988



1/ 24

Edificio

Bajo exterior
Sin ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Zonas verdes

Certificado energético

En trámite

Comentario del anunciante

Corporación Inmobiliaria La Zenia vende en Villamartin maravilloso adosado en la prestigiosa urbanización Verdemar I.

Adosado de 95m2 construidos, distribuidos en: Amplio y luminoso salón-comedor con chimenea, cocina americana totalmente amueblada y equipada, lavadero con acceso directo a un jardín trasero, 2 dormitorios, 1 baño completo y un aseo de cortesía. Porche muy agradable, una magnífica terraza en la habitación principal y un solárium con increíbles vistas. La orientación de la vivienda es muy luminosa y fresca, proporcionando luz natural durante todo el día. Exterior rodeado de numerosa vegetación, además dispone de piscina comunitaria. Entre sus excelentes calidades: chimenea, armarios empotrados, trastero, zona de lavado.. .

Villamartin es una de las áreas costeras más famosas de la Costa Blanca. La oferta de ocio es infinita, supermercados, centros comerciales, bares y restaurantes en primera línea para el disfrute de quienes deciden elegir este lugar para periodos vacacionales o vivir durante todo el año. Tiene unas excelentes comunicaciones de transporte público y cuenta con una gran conexión por carretera con las diferentes playas de sus alrededores, estando la AP-7 a muy pocos kilómetros. Se encuentra a poca distancia de todos los servicios necesarios: Hospitales, centros de salud, farmacias, etc.

Corporación Inmobiliaria es una Agencia especialista en la intermediación de compra-venta de inmuebles. Contamos con una oficina en La Zenia situada en Avda. de la playa 1, en Orihuela Costa. Son veinticinco años de experiencia los que avalan nuestra profesionalidad y rigor en el desarrollo de nuestra actividad comercial. Actualmente estamos implantados en Murcia

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

capital, Lorca ciudad, Águilas y Costa de Almería, además ponemos a su disposición una amplia cartera de viviendas de primera y segunda mano.

i Anuncio actualizado hace más de un mes

Ubicación

Calle Pablo Casals

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista



Región de COSTA BLANCA
Orihuela Costa, Orihuela

Chalet adosado en venta en Villamartín-Las Filipinas

Orihuela Costa, Orihuela

115.000 €

66 m² | 2 hab.

Guardar

Descargar



Características básicas

Chalet adosado
1 planta
66 m² construidos, 62 m² útiles
2 habitaciones
2 baños
Parcela de 110 m²
Terraza
Balcón
Segunda mano/buen estado
Orientación sur
Construido en 1990
No dispone de calefacción

Certificado energético

No indicado

Comentario del anunciante

Adosado con encanto en Villamartin (Orihuela costa) de estilo mediterráneo, muy cerca del

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

campo de golf de Villamartín y club de golf de Campoamor, perfecto para vivir todo el año por su cercanía a todos los servicios básicos supermercados, cafeterías, el centro comercial La Fuente se encuentra a pocos metros de la vivienda donde ahí puedes encontrar variedad de tiendas, pubs y restaurantes variados.

La vivienda se encuentra en una urbanización muy tranquila, rodeada de zonas verdes, perfectas para pasear. Tiene 67 m2 construidos en la planta de abajo: entras desde la calle a un increíble jardín de 110 m2, perfecto para disfrutar del aire libre todo el año. Está distribuida en salón -comedor, amplia habitación de matrimonio, baño y cocina americana.

Tiene una salida desde el salón al porche exterior con otro pequeño jardín con orientación sur.

i Anuncio actualizado hace 2 días

Ubicación

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista



Casa o chalet independiente en venta en venezuela s/n

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

225.000 €140 m² | 3 hab.
Guardar
Descargar

Características básicas

Casa o chalet independiente

140 m² construidos

3 habitaciones

2 baños

Terraza

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Trastero

Orientación norte, sur, este, oeste



Equipamiento

Aire acondicionado

Jardín

Certificado energético

Consumo: **A**Emisiones: **A**[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Chalet independiente de 3 dormitorios con amplio jardín y con solarium con vistas panorámicas, situado cerca de Villamartín.

Esta vivienda se distribuye en dos plantas, totalmente independientes.

Cerca de restaurantes y otros comercios, 5-10 minutos en coche a los campos de golf, a las calas y playas de Campoamor, Cabo Roig y La Zenia y al centro comercial Zenia Boulevard.

i Anuncio actualizado hace 15 días

Ubicación

Venezuela s/n

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista



Chalet adosado en venta en calle Belice, 46

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

115.000 €66 m² | 2 hab.

Características básicas

Chalet adosado
1 planta
66 m² construidos, 62 m² útiles
2 habitaciones
2 baños
Parcela de 110 m²
Balcón
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación sur
Construido en 1990
No dispone de calefacción

Equipamiento

Jardín

Certificado energético

Consumo: **G** 394 kWh/m² añoEmisiones: **F** 67 kg CO₂/m² año

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

Adosado con encanto en Villamartin (Orihuela costa) de estilo mediterráneo, muy cerca del campo de golf de Villamartín y club de golf de Campoamor, perfecto para vivir todo el año por su cercanía a todos los servicios básicos supermercados, cafeterías, el centro comercial La Fuente se encuentra a pocos metros de la vivienda donde ahí puedes encontrar variedad de tiendas, pubs y restaurantes variados.

La vivienda se encuentra en una urbanización muy tranquila, rodeada de zonas verdes, perfectas para pasear. Tiene 67 m2 construidos en la planta de abajo: entras desde la calle a un increíble jardín de 110 m2, perfecto para disfrutar del aire libre todo el año. Está distribuida en salón -comedor, amplia habitación de matrimonio, baño y cocina americana.

Tiene una salida desde el salón al porche exterior con otro pequeño jardín con orientación sur, .

En la zona delantera de la casa con acceso a la planta de arriba, puedes encontrar una escalera con entrada a la planta primera (no aparece en escritura) una amplia habitación con baño, que se puede utilizar como apartamento anexo a la vivienda, perfecto para tener en el caso de que se quiera más intimidad a la hora de tener visitas o simplemente aprovecharlo con loft.

Es una vivienda con muchas posibilidades, tanto para vivir todo el año y también como inversión vacacional. No tiene piscina comunitaria, por lo que es muy económico la comunidad todo el año.

Suma (IBI) 98€ Anuales

Comunidad 416€ Anuales

Somos "Crypto-Friendly", si te interesa hacer la compra con Criptomonedas, no dudes en pedirnos más información.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

i Anuncio actualizado hace 6 días

Ubicación

Calle Belice, 46
Barrio Villamartín-Las Filipinas
Distrito Orihuela Costa
Orihuela
Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Profesional
Tecnohouse Real Estate
Orihuela

Chalet adosado en venta en calle Belice

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

115.000 €

66 m² | 2 hab.

Guardar

Descargar



Características básicas

Chalet adosado
1 planta
66 m² construidos
2 habitaciones
2 baños
Parcela de 110 m²
Terraza
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Orientación sur
Construido en 1990

Equipamiento

Jardín

Certificado energético

Consumo: **G** 394 kWh/m² año

Emisiones: **F** 67 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

Adosado con encanto en Villamartin (Orihuela costa) de estilo mediterráneo, muy cerca del campo de golf de Villamartín y club de golf de Campoamor, perfecto para vivir todo el año por su cercanía a todos los servicios básicos supermercados, cafeterías, el centro comercial La Fuente se encuentra a pocos metros de la vivienda donde ahí puedes encontrar variedad de tiendas, pubs y restaurantes variados.

La vivienda se encuentra en una urbanización muy tranquila, rodeada de zonas verdes, perfectas para pasear. Tiene 67 m2 construidos en la planta de abajo: entras desde la calle a un increíble jardín de 110 m2, perfecto para disfrutar del aire libre todo el año. Está distribuida en salón -comedor, amplia habitación de matrimonio, baño y cocina americana.

Tiene una salida desde el salón al porche exterior con otro pequeño jardín con orientación sur, .

En la zona delantera de la casa con acceso a la planta de arriba, puedes encontrar una escalera con entrada a la planta primera (no aparece en escritura) una amplia habitación con baño, que se puede utilizar como apartamento anexo a la vivienda, perfecto para tener en el caso de que se quiera más intimidad a la hora de tener visitas o simplemente aprovecharlo con loft.

Es una vivienda con muchas posibilidades, tanto para vivir todo el año y también como inversión vacacional. No tiene piscina comunitaria, por lo que es muy económico la comunidad todo el año.

Suma (IBI) 98€ Anuales
Comunidad 416€ Anuales.

i Anuncio actualizado hace 6 días

Ubicación

Calle Belice

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

Urb. Villamartin
Barrio Villamartín-Las Filipinas
Distrito Orihuela Costa
Orihuela
Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Sunterra Real Estate Spain
Sunterra Alicante

Piso en venta en calle Soria

Lomas de Campoamor-Las Ramblas, Orihuela

115.000 € ~~120.000 €~~ ↓ 4%

96 m² | 2 hab. | Bajo



Guardar



Descargar



Características básicas

96 m² construidos
2 habitaciones
2 baños
Terraza
Balcón
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Orientación este, oeste
Construido en 2003

Edificio

Bajo

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina

Certificado energético

En trámite

Comentario del anunciante

Hermoso y espacioso apartamento. Al ingresar al apartamento, encontrará un baño y un amplio salón-comedor con acceso directo al gran balcón. La cocina abierta viene completamente amueblada, al lado de la cocina hay un lavadero. Hay dos amplios dormitorios con armarios empotrados y un segundo baño. El apartamento se beneficia de tener aire acondicionado en el salón-comedor y se vende completamente amueblado. En la urbanización hay muchas plazas de aparcamiento y una gran piscina comunitaria. Este encantador apartamento está ubicado en Lomas de Campoamor, Las Ramblas. Aquí tiene todas las comodidades que necesita, desde supermercados, restaurantes, bares, salón de belleza, tiendas de interior, farmacia, bancos, etc. y a muy poca distancia a pie de dos populares campos de golf.

i Anuncio actualizado hace 5 días

Ubicación

Calle Soria

Barrio Lomas de Campoamor-Las
Ramblas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Profesional
House in Spain Invest
centro, Murcia
1000000

Chalet pareado en venta en calle Belice

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

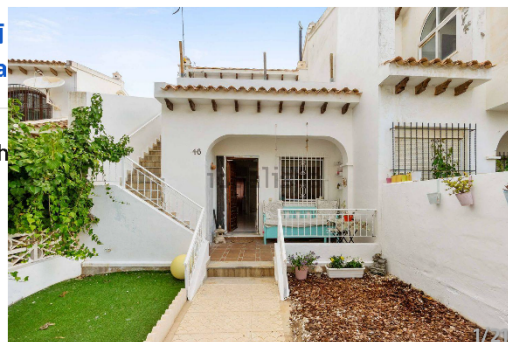
115.000 €

66 m² | 2 hab.

Guardar

Descargar

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hacer preguntas



Características básicas

Chalet pareado
2 plantas
66 m² construidos
2 habitaciones
2 baños
Parcela de 110 m²
Terraza
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Orientación sur
Construido en 1990

Equipamiento

Aire acondicionado

Certificado energético

Consumo: **E**

Emisiones: **E**

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

Adosado con encanto en Villamartin (Orihuela costa) de estilo mediterráneo, muy cerca del campo de golf de Villamartín y club de golf de Campoamor, perfecto para vivir todo el año por su cercanía a todos los servicios básicos supermercados, cafeterías, el centro comercial La Fuente se encuentra a pocos metros de la vivienda donde ahí puedes encontrar variedad de tiendas, pubs y restaurantes variados.

La vivienda se encuentra en una urbanización muy tranquila, rodeada de zonas verdes, perfectas para pasear. Tiene 67 m2 construidos en la planta de abajo: entras desde la calle a un increíble jardín de 110 m2, perfecto para disfrutar del aire libre todo el año. Está distribuida en salón -comedor, amplia habitación de matrimonio, baño y cocina americana.

Tiene una salida desde el salón al porche exterior con otro pequeño jardín con orientación sur, .

En la zona delantera de la casa con acceso a la planta de arriba, puedes encontrar una escalera con entrada a la planta primera (no aparece en escritura) una amplia habitación con baño, que se puede utilizar como apartamento anexo a la vivienda, perfecto para tener en el caso de que se quiera más intimidad a la hora de tener visitas o simplemente aprovecharlo con loft.

i Anuncio actualizado hace 4 días

Ubicación

Calle Belice

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista

Profesional
SolOcasiones.com
SolOcasiones.com
SolOcasiones.com

Chalet adosado en venta en calle Belice, 46

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

115.000 €66 m² | 2 hab.
Guardar
Descargar

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h



Características básicas

Chalet adosado
1 planta
66 m² construidos, 62 m² útiles
2 habitaciones
2 baños
Parcela de 110 m²
Balcón
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación sur
Construido en 1990
No dispone de calefacción

Equipamiento

Jardín

Certificado energético

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Consumo:  394 kWh/m² año

Emisiones:  67 kg CO2/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

Adosado con encanto en Villamartin (Orihuela costa) de estilo mediterráneo, muy cerca del campo de golf de Villamartín y club de golf de Campoamor, perfecto para vivir todo el año por su cercanía a todos los servicios básicos supermercados, cafeterías, el centro comercial La Fuente se encuentra a pocos metros de la vivienda donde ahí puedes encontrar variedad de tiendas, pubs y restaurantes variados.

La vivienda se encuentra en una urbanización muy tranquila, rodeada de zonas verdes, perfectas para pasear. Tiene 67 m2 construidos en la planta de abajo: entras desde la calle a un increíble jardín de 110 m2, perfecto para disfrutar del aire libre todo el año. Está distribuida en salón -comedor, amplia habitación de matrimonio, baño y cocina americana.

Tiene una salida desde el salón al porche exterior con otro pequeño jardín con orientación sur, .

En la zona delantera de la casa con acceso a la planta de arriba, puedes encontrar una escalera con entrada a la planta primera (no aparece en escritura) una amplia habitación con baño, que se puede utilizar como apartamento anexo a la vivienda, perfecto para tener en el caso de que se quiera más intimidad a la hora de tener visitas o simplemente aprovecharlo con loft.

Es una vivienda con muchas posibilidades, tanto para vivir todo el año y también como inversión vacacional. No tiene piscina comunitaria, por lo que es muy económico la comunidad todo el año.

Suma (IBI) 98€ Anuales

Comunidad 416€ Anuales

Somos "Crypto-Friendly", si te interesa hacer la

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

compra con Criptomonedas, no dudes en pedirnos
más información.

i Anuncio actualizado hace 7 días

Ubicación

Calle Belice, 46
Barrio Villamartín-Las Filipinas
Distrito Orihuela Costa
Orihuela
Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Profesional
Costa Villas
San Miguel De Salinas

Chalet adosado en venta en calle Jamaica

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

139.995 €

105 m² | 3 hab.


Guardar


Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas

Chalet adosado
3 plantas
105 m² construidos, 88 m² útiles
3 habitaciones
3 baños
Terraza
Balcón
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Construido en 2001
Calefacción individual: Eléctrica



1/32

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Jardín

Certificado energético

En trámite

Comentario del anunciante

Se compone de un patio ajardinado que conduce a una terraza cerrada, actualmente utilizada como comedor. Esto se abre al salón con un W.C y una espaciosa cocina separada en la parte trasera. En el primer piso hay un elegante baño con ducha y dos dormitorios dobles, el principal tiene puertas que dan a una terraza con vistas abiertas, mientras que el dormitorio trasero tiene vistas a la piscina y los jardines comunitarios. Más escaleras desde el rellano acceden al tercer dormitorio, de nuevo con vistas a la piscina, y un baño con ducha con terraza para tomar el sol privado. La propiedad también se beneficia de aire acondicionado, ventiladores de techo en los dormitorios, frigorífico americano, mosquiteras y uso de la hermosa piscina y jardines comunitarios. Está en muy buenas condiciones y se vende parcialmente amueblado. Con una ubicación ideal para todos los servicios, incluido el centro comercial La Fuente con su variedad de bares y restaurantes, esta propiedad es digna de ver.

Una de las urbanizaciones más establecidas del área local, Villamartín se encuentra entre los municipios más prestigiosos, famoso por su campo de golf de primera clase. Situado aproximadamente a 4,0 km tierra adentro desde la costa este del Mar Mediterráneo y 12 km al suroeste de la ciudad costera de Torrevieja. La comunidad de Villamartin se compone de varias urbanizaciones individuales, incluidas Villacosta, Montegolf, Las Filipinas, El Presidente, Valencias sur y norte, Los Dolses y parte de El Galán, todas construidas alrededor de una plaza central y el complejo de ocio del campo de golf. La plaza de Villamartín es sin duda digna de mención, una plaza española con un patrón de tablero de ajedrez en blanco y negro rodeada de tiendas, bares, cafeterías, bancos y restaurantes. En el calor

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

del verano, el ambiente de la vida nocturna está lleno de vida y ruido. La zona es popular durante todo el año como destino de vacaciones para turistas nacionales e internacionales, atraídos por la proximidad a las playas de arena fina de Orihuela Costa y la abundancia de instalaciones de ocio de calidad ubicadas dentro de la comunidad. La mayoría de la población se compone principalmente de expatriados de habla inglesa y del norte de Europa.

Costa Villas (establecida en 2005, B53860151) es una empresa familiar con sede en Blue Lagoon con más de 15 años de experiencia en ventas de propiedades, especializada principalmente en propiedades dentro del área de Orihuela Costa y el distrito de San Miguel, región de la Costa Blanca. Nuestro equipo tiene un conocimiento fantástico de las áreas locales, el proceso de compra y venta en España, además de todos los aspectos de posventa, incluidas recomendaciones para cotizaciones de construcción, representantes legales, bancos, hipotecas y mucho más. Tenemos una gran selección de propiedades en y alrededor del área inmediata, por lo que si parece que no tenemos lo que está buscando, ¡buscaremos en su nombre hasta que lo tengamos! Somos una empresa pequeña y profesional que puede dedicar tiempo y esfuerzo a encontrar su hogar ideal. Escuchamos sus necesidades y no perdemos su tiempo mostrándole casas que no son adecuadas.

i Anuncio actualizado hace más de un mes

Ubicación

Calle Jamaica

Urb. St James Hill

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista

Profesional
Hansson & Hertzell
car Torrevieja

Chalet adosado en venta en Villamartín-Las Filipinas

Orihuela Costa, Orihuela

159.900 €84 m² | 3 hab.
Guardar
Descargar

Características básicas

Chalet adosado
84 m² construidos
3 habitaciones
3 baños
Terraza
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Orientación oeste

Equipamiento

Aire acondicionado
Jardín

Certificado energético

En trámite

Comentario del anunciante

Hansson & Hertzell se complace en presentar esta fantástica vivienda reformada en Orihuela Costa
Dúplex adosado totalmente reformado con estilo.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Situado en Villamartín. Carretera de San Miguel De Salinas n 118. Piscina comunitaria. Tiene una terraza muy grande de 40 m2 y un patio de 12m2. Tiene dos terrazas más en la primera planta de 8 y 12 m2. 3 habitaciones 3 baños. Muebles exóticos. Máquina de aire con orientación oeste. Vivienda 83m2. Detalles: REF: HH-EB-LCBE-PLATARenovadoaire acondicionadoOrientación Oeste cerca de golf Amueblado.

i Anuncio actualizado hace 4 días

Ubicación

Barrio Villamartín-Las Filipinas
Distrito Orihuela Costa
Orihuela
Baix Segura, Alicante

idealista

Regional
Orihuela
Playa Flamenca
Orihuela

Chalet adosado en venta en calle Belice, 46

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

115.000 €66 m² | 2 hab.
Guardar
Descarga

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h



Características básicas

Chalet adosado
1 planta
66 m² construidos, 62 m² útiles
2 habitaciones
2 baños
Parcela de 110 m²
Balcón
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación sur
Construido en 1990
No dispone de calefacción

Equipamiento

Jardín

Certificado energético

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Consumo:  394 kWh/m² año

Emisiones:  67 kg CO2/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

Adosado con encanto en Villamartin (Orihuela costa) de estilo mediterráneo, muy cerca del campo de golf de Villamartín y club de golf de Campoamor, perfecto para vivir todo el año por su cercanía a todos los servicios básicos supermercados, cafeterías, el centro comercial La Fuente se encuentra a pocos metros de la vivienda donde ahí puedes encontrar variedad de tiendas, pubs y restaurantes variados.

La vivienda se encuentra en una urbanización muy tranquila, rodeada de zonas verdes, perfectas para pasear. Tiene 67 m2 construidos en la planta de abajo: entras desde la calle a un increíble jardín de 110 m2, perfecto para disfrutar del aire libre todo el año. Está distribuida en salón -comedor, amplia habitación de matrimonio, baño y cocina americana.

Tiene una salida desde el salón al porche exterior con otro pequeño jardín con orientación sur, .

En la zona delantera de la casa con acceso a la planta de arriba, puedes encontrar una escalera con entrada a la planta primera (no aparece en escritura) una amplia habitación con baño, que se puede utilizar como apartamento anexo a la vivienda, perfecto para tener en el caso de que se quiera más intimidad a la hora de tener visitas o simplemente aprovecharlo con loft.

Es una vivienda con muchas posibilidades, tanto para vivir todo el año y también como inversión vacacional. No tiene piscina comunitaria, por lo que es muy económico la comunidad todo el año.

Suma (IBI) 98€ Anuales

Comunidad 416€ Anuales

Somos "Crypto-Friendly", si te interesa hacer la

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

compra con Criptomonedas, no dudes en pedirnos más información.
Especialistas en Orihuela Costa.

i Anuncio actualizado hace 10 horas

Ubicación

Calle Belice, 46
Barrio Villamartín-Las Filipinas
Distrito Orihuela Costa
Orihuela
Baix Segura, Alicante

idealista



oficinas y casas
na Torrevieja

Piso en venta en soria

Lomas de Campoamor-Las Ramblas, Orihuela

116.000 €

68 m² | 2 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor

 **Guardar**

 **Desca**

Características básicas

68 m² construidos

2 habitaciones

1 baño

Balcón

Segunda mano/buen estado

Construido en 2002



Edificio

Planta 1ª exterior

Con ascensor

Certificado energético

Consumo:  80 kWh/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

apartamento situado en la Urbanización Lomas de Campoamor (real club de golf de Campoamor), situada en la primera planta del edificio con ascensor, dispone de una superficie total de 68 m2

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

distribuidos en salón comedor con terraza, cocina con galería, dos dormitorios, así como baño y aseo, El apartamento cuenta con piscina comunitaria. El campo de golf de Campoamor es uno de los más populares de la zona, con seguridad privada durante todo el año. A solo 10 minutos a pie se encuentra el centro comercial de La Fuente, donde encontrará todo tipo de servicios, como restaurantes, cafeterías y supermercados. Y a tan solo 6 minutos de Mercadona.

i Anuncio actualizado hace más de un año

Ubicación

soria

Barrio Lomas de Campoamor-Las

Ramblas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista

Solimar Estates Costa Blanca C.B.
Solimar Estates Costa Blanca C.B.

Casa o chalet en venta en Villamartín-Las Filipinas

Orihuela Costa, Orihuela

132.000 €80 m² | 3 hab.
Guardar
Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h
chat.



Características básicas

Casa o chalet
80 m² construidos
3 habitaciones
3 baños
Terraza
Balcón
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación sur, este

Equipamiento

Aire acondicionado
Jardín

Certificado energético

En trámite

Comentario del anunciante

Un bungalow estilo Lola de 2 dormitorios y 2 baños con orientación sureste y un apartamento separado de 1 dormitorio y 1 baño ubicado en Res. Pueblo Príncipe, Villamartín, Costa Blanca Sur. Esta hermosa propiedad renovada se ofrece a la venta en muy buenas condiciones, amueblada y muy brevemente consta de lo siguiente En la planta baja hay un salón/comedor con aire acondicionado frío y caliente y una chimenea eléctrica en la pared, una cocina moderna de planta abierta totalmente equipada con un lavadero separado con ducha, 2 dormitorios dobles, ambos con armarios empotrados y techos. ventiladores y el dormitorio principal tiene puertas que dan al jardín trasero, 1 cuarto de baño moderno, una terraza delantera extendida con toldo y un jardín delantero embaldosado. Desde la terraza hay unas escaleras exteriores que conducen al apartamento tipo estudio independiente, que consta brevemente de lo siguiente Un gran salón/comedor/dormitorio, una pequeña cocina, un trastero, un gran cuarto de baño moderno y un balcón soleado de buen tamaño. Tenga en cuenta que no hay piscina comunitaria con esta propiedad, lo que significa que tiene gastos de comunidad muy bajos de solo 220 € por año. Esta propiedad se encuentra a pocos minutos a pie del supermercado Mercadona y del centro comercial La Fuente, donde encontrará numerosos bares, tiendas, restaurantes, supermercado, supermercado Aldi, farmacia, parada de taxis, parada de autobús, etc. Los campos de golf de Campoamor y Las Ramblas están a solo 500 m y Villamartín Plaza y el campo de golf están a solo 5 minutos en coche. Las doradas playas de Orihuela Costa están a solo 5 minutos en coche, al igual que el centro comercial Zenia Boulevard. Puede tomar el autobús desde el centro comercial La Fuente hasta la playa y Zenia Boulevard. El aeropuerto de Alicante está a 50 minutos en coche y Murcia Corvera está a 35 minutos en coche. * Los muebles

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

o elementos eléctricos (incluidos los equipos de aire acondicionado) incluidos en la venta se venden como artículos de segunda mano sin garantía. Toda la información se proporciona solo como guía * ¿Por qué elegir las regiones de la Costa Blanca y Murcia de España? Los precios de las propiedades en estas regiones ofrecen una excelente relación calidad-precio, pero sea rápido, ya que los precios están aumentando rápidamente. ¿Por qué elegir Solmar Estates? Ya sea que esté buscando comprar o vender una propiedad, Solmar Estates son sus expertos locales en propiedades de reventa con una verdadera pasión por las propiedades españolas. Estamos establecidos en España desde 2005 y somos una empresa totalmente legal y totalmente asegurada y correctamente registrada con el gobierno de Valencia. También somos orgullosos miembros de la API – Agente de la Propiedad Inmobiliaria – una asociación que ha estado presente en el sector inmobiliario español durante muchos años. Ser parte de la API es una opción que toman los Agentes de Bienes Raíces que incluye obligaciones en capacitación, experiencia y un extenso código ético. La membresía API brinda las máximas garantías a nuestros compradores y vendedores sobre nuestra operación y calificaciones. Hemos construido nuestro negocio familiar basado firmemente en la honestidad, la integridad y la excelente atención y servicio al cliente. Nos enorgullecemos de comprender las necesidades de nuestros clientes y nos esforzamos por garantizar que su experiencia visual sea relajada, sin presiones y, sobre todo, agradable. Si está planeando un viaje de visualización a España, no pierda su valioso tiempo concertando citas con numerosos agentes, lo que puede llevar mucho tiempo y ser costoso. Cuando ve con Solmar Estates, podemos mostrarle la mayoría de las propiedades que puede ver anunciadas. Eliminamos la preocupación y el estrés del proceso de compra o venta al ofrecer servicios legales multilingües (transmisión de compra y venta, números NIE, poder not.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

i Anuncio actualizado hace 6 días

Ubicación

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista

VITANIA
Casas Costa Españavitanial home solutions
participa vitania home solutions
por revisar

Casa o chalet independiente en venta en Villamartín-Las Filipinas

Orihuela Costa, Orihuela

106.000 €93 m² | 2 hab.
Guardar
Descargar

1/23



Características básicas

Casa o chalet independiente
1 planta
93 m² construidos, 90 m² útiles
2 habitaciones
2 baños
Terraza
Segunda mano/para reformar
Construido en 2003
No dispone de calefacción

Equipamiento

Jardín

Certificado energético

Consumo:  215 kWh/m² año
Emisiones:  15 kg CO₂/m² año
[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

La casa en Orihuela Costa, situada en la zona de Villamartin, es una encantadora propiedad de dos plantas que ofrece un ambiente acogedor y cómodo. Con dos habitaciones con armarios empotrados, esta casa es perfecta para una familia pequeña o una pareja que busque una residencia de vacaciones en la costa.

Al entrar a la casa, se encuentra un amplio salón-comedor con una acogedora chimenea, perfecta para las noches frescas de invierno. El salón es amplio, creando un espacio ideal para relajarse o para recibir a amigos y familiares. Desde el salón-comedor se accede a un jardín de unos 30 metros cuadrados, que ofrece un espacio al aire libre para disfrutar del clima mediterráneo, con una zona de terraza para cenar al aire libre o para relajarse bajo el sol.

La casa cuenta con una cocina independiente. La cocina ofrece espacio de almacenamiento y encimeras para preparar deliciosas comidas caseras.

La casa tiene dos habitaciones con armarios empotrados, lo que proporciona un amplio espacio de almacenamiento. Ambas habitaciones ofrecen un ambiente acogedor para descansar después de un día de actividades en la zona. Además, la casa cuenta con dos baños completos, uno con bañera y otro con ducha, que ofrecen comodidad y privacidad para los residentes y sus invitados.

La propiedad está situada en una zona residencial tranquila en Orihuela Costa, una zona popular para los amantes del golf, ya que cuenta con numerosos campos de golf de calidad cerca.

También está cerca de las playas de la Costa Blanca y de los servicios locales, como tiendas, restaurantes y supermercados, lo que la convierte en una ubicación excelente y deseable.

En resumen, esta casa en Orihuela Costa en la zona

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

de Villamartín es una encantadora propiedad de dos plantas con dos habitaciones, salón-comedor con chimenea, cocina y dos baños.

Con un jardín y una ubicación excelente, ofrece un lugar acogedor y cómodo para disfrutar de la vida en la costa.

i Anuncio actualizado hace 22 días

Ubicación

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Casa o chalet independiente en venta en avenida Tiro de Pichón

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

720.000 €

284 m² | 6 hab.

 Guardar

 Descarga

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hacer

Características básicas

Casa o chalet independiente
2 plantas
284 m² construidos
6 habitaciones
5 baños
Parcela de 826 m²
Terraza
Balcón
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Construido en 1996
Calefacción central



Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Jardín

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**Certificado energético**

No indicado

Comentario del anunciante

(Villas Fox Ref: 25017) Constructed floor size = 284.00 m2 Plot size = 826.00 m2 Year of construction = 1996 Una villa simplemente magnífica que ofrece muchos toques lujosos como sauna, ascensor, pasillo con escalera de caracol, gran rellano superior y terraza para tomar el sol, gran bar junto a la piscina... ¡sin mencionar la piscina de 12 x 6 metros con tobogán!

Los visitantes de esta increíble propiedad no pueden dejar de sorprenderse e impresionarse con una villa tan maravillosa, que ha sido decorada con mucho gusto y ofrece un excelente alojamiento para una familia numerosa y sus invitados.

Construido en 1996 en una parcela de más de 800 m2 y con un tamaño de construcción de aproximadamente 284 m2, y a pocos pasos de una gran selección de bares y restaurantes en el cercano centro comercial La Fuente, y muy cerca en coche de muchos campos de golf, cursos y playas (a solo 5 km u 8 minutos en coche de la playa de Aguamarina en Campoamor, por ejemplo).

La propiedad ofrece internamente un total de 6 dormitorios, 5 baños, amplio salón, gran cocina, vestíbulo, sauna, elegante escalera interna más ascensor, gran terraza con orientación sur-este con vistas a la piscina, amplio nivel de rellano superior que funciona como una sala de estar adicional, comedor y una cocina que también tiene mucho espacio para cenar. El dormitorio principal es particularmente impresionante, con baño en suite, vestidor, ventanas de patio hasta el suelo con excelentes vistas y acceso directo a la terraza solárium.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Una de las características más bonitas de estas propiedades (¡y hay muchas!) Es la terraza exterior cubierta (veranda) con arcos que miran hacia el área de la piscina, que es un lugar ideal para relajarse a la sombra. La piscina de 12 x 6 metros es, por supuesto, aproximadamente el doble del tamaño de las piscinas más estándar de 8 x 4 metros. Hay un baño y una ducha junto a la piscina, e incluso un bar con barbacoa lo suficientemente grande como para que todos se sienten y disfruten de un cóctel: ¡solo tiene que decidir quién va a ser el barman y cuánto darles una propina!

Una descripción tan breve de una propiedad tan impresionante nunca le hará justicia, por lo que esperamos que las fotografías demuestren las cualidades y características incluidas en esta villa tan especial.

Villas Fox SL son agentes de ventas especializados para propiedades sobresalientes en la región sur de la Costa Blanca. ¡Llámenos hoy para analizar cómo podemos hacer realidad sus sueños de propiedad española!

Servicios generales

10 minutos en coche de la playa
2 aeropuertos a 45 minutos en coche
Listado directo con Villas Fox
Magníficas vistas
Calefacción
Cerca de bares y restaurantes.
Cerca de campos de golf
Cerca de escuelas
Supermercado cercano
Espacio suficiente en la cocina para mesa de comedor (cocina-comedor)
Orientación sureste
Servicios interiores
Ascensor
Parcialmente amueblado
Cocina separada

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Servicios exteriores

Balcón

bar

Piscina climatizada

Sin vecinos (privado)

piscina privada

Estacionamiento privado para dos o tres autos.

Sauna

Terraza

Servicios de electrodomésticos

Aire acondicionado.

i Anuncio actualizado hace más de 2 meses

Ubicación

Avenida Tiro de Pichón

Barrio Villamartín-Las Filipinas

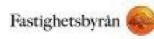
Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Profesional
Fastighetsbyrån Torrevieja
Torrevieja

Casa o chalet en venta en calle República Dominicana, 129

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

144.000 €

92 m² | 2 hab.

 Guardar

 Desca



Características básicas

Casa o chalet
92 m² construidos
2 habitaciones
2 baños
Terraza
Segunda mano/buen estado
Construido en 1990

Certificado energético del edificio terminado

Consumo:  228 kWh/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

Agradable adosado en Villamartin-Las Filipinas con terraza, patio trasero y solárium perfectos para disfrutar del sol. Cuenta con dos dormitorios, un aseo y un baño. La vivienda se encuentra entre tres campos de golf: Villamartin, Las Ramblas y Campoamor. Muy buena ubicación cerca de

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

supermercados, restaurantes, farmacia y demás servicios.

i Anuncio actualizado hace más de 7 meses

Ubicación

Calle República Dominicana, 129
Barrio Villamartín-Las Filipinas
Distrito Orihuela Costa
Orihuela
Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Profesional
Orihuela
Canosa De Segura

Ático en venta en Lomas de Campoamor-Las Ramblas

Orihuela Costa, Orihuela

179.969 €

95 m² | 2 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor | Garaje incluido

 Guardar

 Descartar

Características básicas

95 m² construidos, 85 m² útiles
2 habitaciones
2 baños
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Trastero
Calefacción individual



Edificio

Planta 1ª exterior
Con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Zonas verdes

Certificado energético

No indicado

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**Comentario del anunciante**

Impresionante ático en la privilegiada urbanización de Campoamor Golf.

El apartamento consta de 2 dormitorios dobles con 2 baños en suite, salón / comedor, cocina con trastero y una gran terraza con impresionantes vistas al mar.

Se vende amueblado e incluye aire acondicionado en todas las habitaciones.

Disfrute de la piscina comunitaria y la zona ajardinada, a tan solo unos metros de la propiedad.

Este apartamento se encuentra a poca distancia del campo de golf de Campoamor, en una urbanización tranquila con seguridad privada y cerca de todos los servicios, como restaurantes, bares, supermercados, bancos.. . a 5 minutos en coche de las playas de Orihuela Costa.

Muy cerca de los campos de golf de GOLF DE CAMPOAMOR. LAS RAMBLAS, VILLAMARTIN Y LAS COLINAS.

i Anuncio actualizado hace 16 días

Ubicación

Barrio Lomas de Campoamor-Las

Ramblas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Profesional Costa Mediterránea
y Orihuela

Piso en venta en Lomas de Campoamor-Las Ramblas

Orihuela Costa, Orihuela

139.600 €

81 m² | 2 hab. | Bajo exterior con ascensor | Garaje incluido


Guardar


Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas

81 m² construidos
2 habitaciones
2 baños
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Orientación norte
Construido en 2003
No dispone de calefacción

Edificio

Bajo exterior
Con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Zonas verdes



Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**Certificado energético**Consumo: Emisiones: [Ver etiqueta de calificación energética](#)**Comentario del anunciante**

Espectacular Apartamento n venta en Lomas de Campoamor, Orihuela Costa, estupendamente ubicando en una zona residencial tranquila y vigilada las 24 horas y con VISTAS AL MAR MEDITERRANEO. Cerca de todos los servicios básicos que una ciudad puede ofrecer, tales como tiendas, supermercados, farmacias y gran variedad de bares y restaurantes. A tan solo 3.5km de las mejores playas de Orihuela Costa con aguas limpias, tranquilas y arena blanca. Buenas comunicaciones a través de la Autovía AP-7 que te permitirá desplazarte con facilidad a otras grandes ciudades como Guardamar del Segura, Alicante, Murcia, etc.

Apartamento en planta baja con 81.75m2 que se distribuyen en un amplio salón comedor unido a una preciosa cocina americana, acceso a una galería interior con zona de lavandería, dos dormitorios dobles, dos baños independientes y acceso a una Maravillosa terraza con vistas al MAR MEDITERRANEO. Acceso a las preciosas zonas comunitarias con jardines y una gran piscina. Plaza de aparcamiento en el exterior para vecinos.

TAMBIEN DISPONIBLE EN PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA.

 **Anuncio actualizado hace más de 8 meses**

Ubicación

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

Barrio Lomas de Campoamor-Las
Ramblas
Distrito Orihuela Costa
Orihuela
Baix Segura, Alicante

idealista

Profesional Costa Mediterránea
Orihuela

Piso en venta en Villamartín-Las Filipinas

Orihuela Costa, Orihuela

346.000 €248 m² | 3 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor | Garaje incluido
Guardar
Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h



Características básicas

248 m² construidos, 97 m² útiles
3 habitaciones
2 baños
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Orientación oeste
Construido en 2020
Calefacción individual

Edificio

Planta 2ª exterior
Con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Zonas verdes

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**Certificado energético**Consumo: Emisiones: [Ver etiqueta de calificación energética](#)**Comentario del anunciante**

Moderno Apartamento en venta en Villamartín, Orihuela Costa, a 3km de las mejores playas de la zona, Cala Capitán, playa Flamenca, etc. Urbanización bien ubicada con buenas comunicaciones atan sólo 1 minuto de la autopistaAP-7y rodeado de una gran oferta de ocio y servicios básicos, a 1,5 km del campo de Golf y a 2 km del centro comercialLa Zenia Boulevard con todas las tiendas que puedas imaginar y gran variedad de restaurantes y bares de todo tipo.

Apartamento en primeraplanta en un bloque residencial con bonitas zonas comunitarias, con una gran piscinacon bonitas zonas verdes ajardinadas alrededor. Vivienda de 97.10m²que se distribuyen en un amplio salón comedor unido a una bonita cocina americana, tres dormitorios dobles, uno de ellos en suite con baño incorporado, un baño independiente y acceso a dos bonitas terrazas que suman 130.30m.

i Anuncio actualizado hace más de 3 meses

Ubicación

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista

Albamar Group
Real Estate

Casa o chalet independiente en venta en carretera San Miguel de Salinas

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

378.000 €250 m² | 6 hab. | Garaje incluido

Guardar



Descargar

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hacer preguntas al vendedor



Características básicas

Casa o chalet independiente
250 m² construidos
6 habitaciones
3 baños
Terraza
Balcón
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación sur, este

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Jardín

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**Certificado energético**Consumo: Emisiones: [Ver etiqueta de calificación energética](#)**Comentario del anunciante**

CHALET INDEPENDIENTE de 800 m2 de parcela250 m2 de obra6 dormitorios3 baños1 aseo. Salón con chimenea y aire acondicionado. Comedor Cocina independiente. Despensa Sótano Zona de lavandería, 2 terrazas, 2 garajes abiertos (carports) Calefacción central de gasoil. Piscina privada. Vistas al mar. Situado entre 3 campos de golf a 1,5 km de Mercadona y Aldi. A 1,5 km de C. C. La Fuente a 10 min de la playa. A 10 min de C. C. La Zenia Boulevard. Posibilidad de alquiler con opción a compra: 180.000€ pago inicial escriturando con cláusula resolutoria 1.500€ alquiler mensual Plazo de 2 años para completar la compra.

 **Anuncio actualizado hace más de un mes**

Ubicación

Carretera San Miguel de Salinas
Barrio Villamartín-Las Filipinas
Distrito Orihuela Costa
Orihuela
Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Regional Property
Istanbul Property
Türkiye

Casa o chalet en venta en Villamartín-Las Filipinas

Orihuela Costa, Orihuela

199.000 €

107 m² | 2 hab.

Guardar

Descargar

Características básicas

Casa o chalet

107 m² construidos, 83 m² útiles

2 habitaciones

2 baños

Parcela de 219 m²

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Orientación sur



Equipamiento

Aire acondicionado

Jardín

Certificado energético

Consumo: **E**

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

Esta bonita villa se encuentra en la zona de Orihuela Costa, Villamartín, una zona privilegiada

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

rodeada de tres magníficos campos de golf (Villamartín, Las Ramblas y Campoamor), ya cinco minutos de las mejores playas de Orihuela Costa.

A pocos minutos a pie podemos encontrar todo tipo de servicios como bares, restaurantes y tiendas de todo tipo.

La casa tiene una gran sala de estar con una solución de cocina abierta, cuarto de lavado y baño en el primer piso.

En la planta de arriba hay 2 dormitorios y otro baño. desde un dormitorio tiene una gran terraza soleada.

Hay suficiente espacio para crear una piscina separada en el jardín si lo desea.

Se vende amueblado y equipado, el aire acondicionado está instalado en todas las habitaciones.

Esto realmente es una ganga, póngase en contacto hoy y le diremos más.

IBI: 243,28 euros al año.

i Anuncio actualizado hace más de 2 meses

Ubicación

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista

TecnHouse Real Estate
Profesional
huelafano

Chalet adosado en venta en calle Jamaica

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

139.995 €86 m² | 3 hab.

1/41

Características básicas

Chalet adosado
2 plantas
86 m² construidos
3 habitaciones
3 baños
Parcela de 26 m²
Terraza
Balcón
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Orientación norte
Construido en 2001
Calefacción individual: Eléctrica

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Jardín

Certificado energético

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

En trámite

Comentario del anunciante

Otra propiedad de primera calidad de TECNOHOUSE cerca del centro comercial La fuente y del campo de golf de Campoamor.

Nos complace presentar esta casa adosada de 3 habitaciones y 2 baño y 1 aseo, ubicada en urbanización St James Hill. En la parte delantera de la propiedad hay puertas que conducen a un patio pavimentado y escalones que conducen a la terraza. La terraza se ha ampliado para un conservatorio que los actuales propietarios utilizan como comedor independiente. A través de la puerta principal se accede a la sala de estar de buen tamaño con aire acondicionado, baño y cocina en la planta baja. La zona de la cocina se ha ampliado para proporcionar un lavadero y está totalmente equipada con frigorífico/congelador americano, lavavajillas y lavadora.

Las escaleras lo llevan al primer piso donde encontrará 2 habitaciones dobles y el baño familiar. El 1er dormitorio está equipado con aire acondicionado y tiene armarios empotrados y puertas francesas a un balcón de buen tamaño que tiene una vista despejada enfrente.

El segundo dormitorio nuevamente es un doble de buen tamaño con un ventilador de techo, armarios y mira hacia el área de la piscina comunitaria. El baño familiar consta de una moderna ducha a ras de suelo, inodoro y lavabo.

Las escaleras al 3er piso lo llevan al 3er dormitorio doble que tiene armarios, literas dobles/individuales y ventana con vistas a la zona de la piscina. El cuarto de baño es de buen tamaño y se suministra con un calentador de agua separado. Desde este piso hay otra puerta que lo lleva a la segunda terraza que se encuentra en la parte delantera de la propiedad y tiene vistas panorámicas.

La propiedad tiene acceso a una hermosa piscina

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

comunitaria y viene parcialmente amueblada, es decir, camas, armarios, cajones y sofás, todo en muy buenas condiciones.

Ofrecemos una valoración gratuita, sin venta ni tarifa, comisión competitiva, sin complicaciones, sin trucos y definitivamente sin cargos ocultos.

Nosotros cubrimos

Ventas, alquileres a corto y largo plazo, y todo tipo de Seguros

Oficina Cabo Roig.

i Anuncio actualizado hace más de un mes

Ubicación

Calle Jamaica

Urb. St. James Hill, Las Filipinas

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista

Profesional Property Specialists
Spain Property Specialists
Orihuela

Ático en venta en calle Soria

Lomas de Campoamor-Las Ramblas, Orihuela

119.950 € ~~124.950 €~~ ↓ 4%68 m² | 2 hab. | Planta 4ª interior con ascensor

Guardar



Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas

68 m² construidos, 67 m² útiles

2 habitaciones

2 baños

Balcón

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Calefacción individual: Eléctrica

Acceso y vivienda adaptados para
personas con movilidad reducida

Edificio

Planta 4ª interior

Con ascensor

Equipamiento

Piscina

Zonas verdes

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**Certificado energético**

Consumo: D 152 kWh/m² año

Emisiones: D 31 kg CO2/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

Esta descripción ha sido traducida automáticamente y puede que no sea muy precisa. [Ver descripción en el idioma original](#)

powered by  Google Translate

Este espacioso apartamento en la última planta consta de 2 dormitorios dobles, un baño familiar y un aseo independiente. Una cocina moderna bellamente renovada y una sala de estar / comedor. Una terraza con zona de barbacoa. La piscina comunitaria ajardinada está a pocos pasos de distancia. Situado en la popular y codiciada zona de Campoamor Golf, el apartamento está a un corto paseo del Centro Comercial La Fuente para acceder a todos los servicios. Las gloriosas playas con bandera azul de Orihuela Costa, así como una excelente selección de campos de golf, están a solo unos minutos en coche. Tanto el aeropuerto de Murcia como el de Alicante se encuentran a 40 minutos en coche, lo que lo

i Anuncio actualizado hace 11 días

Ubicación

Calle Soria

Urb. Lomas de Campoamor

Barrio Lomas de Campoamor-Las

Ramblas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista

Profesional Homes
Todo para tu hogar

Piso en venta en calle Soria

Lomas de Campoamor-Las Ramblas, Orihuela

114.000 €80 m² | 2 hab. | Planta 2ª exterior sin ascensor
Guardar
Descartar

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hacer preguntas al vendedor



Características básicas

80 m² construidos, 77 m² útiles

2 habitaciones

2 baños

Terraza

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Orientación sur

No dispone de calefacción

Edificio

Planta 2ª exterior

Sin ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina

Certificado energético

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

En trámite

Comentario del anunciante

Bonito y cuidado apartamento en Orihuela Costa, zona Villamartín, 80 m2 de superficie, 2 habitaciones dobles, dos baños, cocina equipada, carpintería interior de madera, carpintería exterior de aluminio<-climalit. Perfecto para entrar a vivir. Se vende amueblado, aire acondicionado, armarios empotrados, muy luminoso, bien orientado, cuenta con chimenea, terraza y una piscina comunitaria. Rodeado de todos los servicios necesarios: autobuses, centros médicos, colegios, campos de golf, hospitales, parques, supermercados, muy cerca del mayor centro comercial de Alicante. Zenia Boulevard y playas estupendas en toda la zona. Tiene vistas despejadas y zona infantiles.

i Anuncio actualizado hace 4 días

Ubicación

Calle Soria

Urb. La Fuente

Barrio Lomas de Campoamor-Las

Ramblas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



ABFinanciál Real Estate
Asesoría Financiera

Piso en venta en calle Soria

Lomas de Campoamor-Las Ramblas, Orihuela

165.000 €

90 m² | 2 hab. | Bajo exterior sin ascensor

 Guardar

 Descarga

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hacer preguntas



Características básicas

- 90 m² construidos, 80 m² útiles
- 2 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Balcón
- Segunda mano/buen estado
- No dispone de calefacción
- Solo acceso exterior adaptado para personas con movilidad reducida

Edificio

- Bajo exterior
- Sin ascensor

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**Certificado energético**

No indicado

Comentario del anunciante

PENTHOUSE de lujo con vistas al mar! ubicado en Orihuela Costa Alicante, es un lugar perfecto para disfrutar de mañanas y atardeceres mágicos. La vivienda consta de 2 dormitorios 2 baños 1 salon 1 cocina, 1 galería, 1 balcón. La distribución del apartamento hace que este sea espacioso y cuente con buena luz natural. La comunidad tiene piscina, es una vivienda que cuenta con buena ubicación y cercanía al mar, a su alrededor podemos encontrar restaurantes, bares, bancos y muy cerca al campo de golf.

La propiedad se vende amoblada.

i Anuncio actualizado hace 7 horas

Ubicación

Calle Soria

Barrio Lomas de Campoamor-Las

Ramblas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Casa o chalet independiente en venta en calle los Pirineos

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

695.000 €

308 m² | 3 hab. | Garaje incluido

Villa



Si tienes alguna duda recuerda que puedes hacer



Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 308 m² construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Parcela de 1.765 m²
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Orientación sur, este
- No dispone de calefacción

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Certificado energético

En trámite

i Anuncio actualizado hace más de 10 meses

Ubicación

Calle los Pirineos

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista

notar

Profesional Costa Blanca
Notario Costa Blanca
tarifas Costa Blanca

Casa o chalet en venta en calle Guayana

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

199.000 €

107 m² | 2 hab.

 Guardar

 Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas

Casa o chalet

107 m² construidos, 83 m² útiles

2 habitaciones

2 baños

Parcela de 219 m²

Terraza

Segunda mano/buen estado



Certificado energético

No indicado

Comentario del anunciante

Ahora te presentamos esta bonita villa con orientación sur en Villamartín, Orihuela Costa. La villa se encuentra en una ubicación perfecta para los amantes del golf, ya que hay tres fantásticos campos de golf para elegir cerca (Villamartín, Las Ramblas y Campoamor). Cinco minutos en coche y

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

se encuentra en algunas de las mejores playas de Orihuela Costa. Varios restaurantes, bares y tiendas se encuentran a poca distancia. También hay buenas oportunidades de comunicación en autobús cerca.

Adentro de la puerta, lo recibe una amplia sala de estar con un plan abierto tanto a la cocina como al comedor, que es perfecto para socializar y socializar. En la planta baja también hay un lavadero y un baño. En la planta superior hay dos dormitorios y un baño. Desde el dormitorio se sale a la gran terraza soleada. Un lugar perfecto para disfrutar del sol, tomar una taza de café o leer un buen libro.

En la parcela hay aparcamiento privado y hay mucho espacio para construir una piscina si se desea. La villa se vende completamente amueblada y con aire acondicionado en todas las habitaciones.

¡Bienvenido a contactarnos hoy si está interesado en una visita!

i Anuncio actualizado hace 5 días

Ubicación

Calle Guayana

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

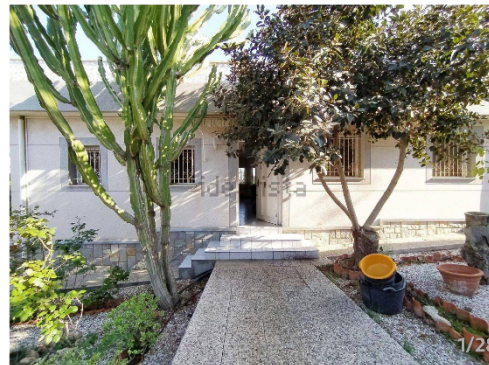
Baix Segura, Alicante

idealista

Regional Mediterranean Houses
SA MEDITERRANEAN HOUSES
Orihuela

Casa o chalet en venta en Villamartín-Las Filipinas

Orihuela Costa, Orihuela

233.000 €150 m² | 3 hab.
Guardar
Desca

Características básicas

Casa o chalet

150 m² construidos, 120 m² útiles

3 habitaciones

2 baños

Parcela de 800 m²

Terraza

Segunda mano/para reformar

Armarios empotrados

Trastero

Orientación norte, oeste

Construido en 2003

Calefacción individual

Equipamiento

Aire acondicionado

Jardín

Certificado energético

En trámite

Comentario del anunciante

C-764 Chalet independiente de 3 dormitorios y 2 baños situado en Las Filipinas (Orihuela Costa) de 150 m2 de vivienda y 800m2 de parcela. La vivienda cuenta con 3 dormitorios, 2 baños, un amplio salón comedor, un solárium muy amplio. La parcela se encuentra enlosada en su mayor parte, dispone de piscina privada (desmontable), zona de barbacoa y cenador. Se entrega totalmente amueblada y lista para entrar a vivir con electrodomésticos incluidos. Equipado también con calefacción con un depósito de 800 litros y aire acondicionado frío / calor en el dormitorio principal. Situada en una zona habitada todo el año donde podremos encontrar todo tipo de servicios como, supermercados, farmacias, bares, restaurantes y campos de golf a tan sólo 5 minutos caminando. Y a 10 minutos en coche tendremos las fantásticas playas de la zona.

¡Es una oportunidad fantástica, no dude en visitarlo!

i Anuncio actualizado hace más de 2 meses

Ubicación

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista

villas 4 spain
villas 4 spain
Cristina Quesada

Ático en venta en calle Panama

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

145.000 €102 m² | 3 hab. | Planta 1ª exterior sin ascensor | Garaje incluido
Guardar
Descargar

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hacer



1/47

Características básicas

102 m² construidos, 100 m² útiles
3 habitaciones
2 baños
Terraza
Balcón
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación norte, oeste
Construido en 2004
Calefacción individual: Eléctrica

Edificio

Planta 1ª exterior
Sin ascensor

Equipamiento

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Aire acondicionado

Piscina

Certificado energético

Consumo:  75 kWh/m² año

Emisiones:  8 kg CO2/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

Apartamento de 3 dormitorios y 2 baños con azotea y piscina comunitaria Garaje incluido VillaMartin Cerca del golf Apartamento Ideal Para Aficionados a la Playa y al Golf Ubicado en Villamartin Orihuela, a 2 km de Villamartin Plaza y Villamartin golf Resort, Apartamento de 3 habitaciones que ofrece jardín y piscina comunitaria, aire acondicionado y parking privado con trastero. El apartamento tiene 3 Balcones y vistas al mar, salón comedor, TV y cocina equipada con nevera y horno, y 2 baños con bañera/ducha en ambos. Villamartín tiene muchas playas estupendas cerca, como Torrevieja, Playa Flamenca, La Zenia, Guardamar y Cabo Roig. Tanto el aeropuerto de Alicante como el aeropuerto internacional de Murcia San Javier están muy cerca. Muchos turistas vienen a Villamartín porque está cerca de tres campos de golf de campeonato: Campoamor, Las Ramblas y Villamartín.

 **Anuncio actualizado hace más de un mes**

Ubicación

Calle Panama

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista

MAGELLAN
Orihuela

Chalet adosado en venta en calle Pintor Botí, 20

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela



89.000 €70 m² | 2 hab.
Guardar
Desca

Características básicas

Chalet adosado
2 plantas
70 m² construidos, 65 m² útiles
2 habitaciones
2 baños
Parcela de 100 m²
Terraza
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Orientación oeste
Construido en 1980
No dispone de calefacción
Solo acceso exterior adaptado para personas con movilidad reducida



Certificado energético

Consumo: Emisiones: [Ver etiqueta de calificación energética](#)

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**Comentario del anunciante**

Esta casa adosada está convenientemente ubicada cerca de supermercados y un centro comercial, todos a poca distancia a pie. Está orientado al oeste con un jardín privado. En el interior hay un amplio salón y cocina con un aseo en la planta baja. Desde la cocina se encuentra una práctica área de lavandería cubierta. Arriba hay dos dormitorios de buen tamaño con un baño y una tercera habitación más pequeña. El dormitorio principal da a un balcón de tamaño decente. Al estar en una ubicación muy céntrica, muchas playas, campos de golf y el bulevar de la Zenia están a poca distancia en coche.

i Anuncio actualizado hace más de 2 meses

Ubicación

Calle Pintor Botí, 20

Urb. Villacosta Club

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



PROPERTIES
Molina

Chalet adosado en venta en Villamartín-Las Filipinas

Orihuela Costa, Orihuela

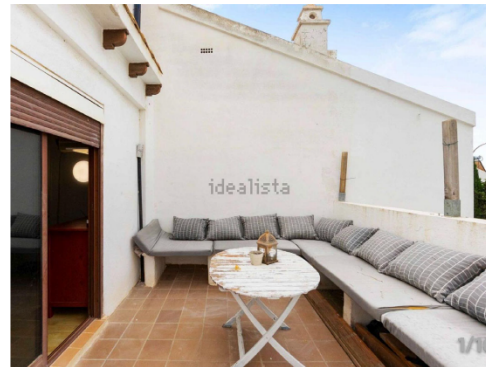
115.000 €

66 m² | 2 hab.

 **Guardar**

 **Desca**

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h



Características básicas

Chalet adosado
66 m² construidos
2 habitaciones
2 baños
Parcela de 110 m²
Terraza
Balcón
Segunda mano/buen estado
Trastero
Orientación sur, este
Construido en 1990

Equipamiento

Jardín

Certificado energético

En trámite

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**Comentario del anunciante**

Casa adosada está en Villamartin (Orihuela costa), muy cerca del campo de golf de Villamartín y club de golf de Campoamor.

La vivienda se encuentra en una urbanización tranquila, rodeada de zonas verdes.

Superficie construida es 66 m2 en la planta baja. Está distribuida en salón -comedor, 1 dormitorio, baño y cocina americana. Tiene un jardín de 110 m2.

Tiene una salida desde el salón al porche exterior con otro pequeño jardín con orientación sur.

En la zona delantera de la casa con acceso a la planta de arriba hay una amplia habitación con baño que no aparece en la escritura.

La casa perfecta para vivir todo el año por su cercanía a todos los servicios tales como supermercados, cafeterías, el centro comercial La Fuente.

IBI: 98€

i Anuncio actualizado hace 2 días

Ubicación

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Profesional
huelafana

Chalet adosado en venta en calle del Mar

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

61.500 €

39 m² | 1 hab.

Guardar

Desca

Características básicas

Chalet adosado
39 m² construidos
1 habitación
1 baño
Balcón
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Orientación sur
Construido en 1987



Equipamiento

Aire acondicionado

Certificado energético

En trámite

Comentario del anunciante

Bungalow Planta Alta en la zona del club de golf
Villamartín.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

40m2. de superficie, una habitación doble, un baño y cocina equipada.

Orientación sur

Propiedad reformada

Carpintería interior de lacado blanco, baldosa, carpintería exterior de aluminio / climalit.
Extras: agua, aire acondicionado, armarios empotrados, luminoso, luz, muebles, techos altos, terraza, trastero.

Autobuses, centros comerciales, centros médicos, colegios, costa, parques, supermercados.

i Anuncio actualizado hace más de un mes

Ubicación

Calle del Mar

Urb. Villamartin

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista



Piso en venta en Lomas de Campoamor-Las Ramblas

Orihuela Costa, Orihuela

179.000 €

89 m² | 2 hab. | Planta 3ª exterior con ascensor

 Guardar

 Descarga

Características básicas

89 m² construidos, 80 m² útiles

2 habitaciones

2 baños

Terraza

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Orientación este

Construido en 2011

Calefacción central



Edificio

Planta 3ª exterior

Con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina

Certificado energético

No indicado

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**Comentario del anunciante**

Elisa properties se complace de ofrecer este apartamento que se encuentra a poca distancia del campo de golf de Campoamor, y Las Ramblas en una urbanización tranquila con vigilancia privada y cerca de todos los comodidades como restaurantes, bares, supermercados, Villamartin Plaza, La Fuente, Solo a 5 minutos en coche de las playas de Orihuela Costa.

El apartamento consta de 2 dormitorios dobles con 2 baños en suite, salón/comedor, cocina con trastero y una gran terraza con preciosas vistas al mar. Se vende amueblado y dispone de aire acondicionado en todas las estancias. Disfruta de la piscina y el jardín comunitario, a escasos metros de la propiedad.

Muy cerca de los campos de golf de GOLF DE CAMPOAMOR. LAS RAMBLAS, VILLAMARTÍN Y LAS COLINAS.

i Anuncio actualizado hace 5 días

Ubicación

Barrio Lomas de Campoamor-Las
Ramblas
Distrito Orihuela Costa
Orihuela
Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Profesional Amanda Properties
Amanda Properties Spain S.L

Piso en venta en Lomas de Campoamor-Las Ramblas

Orihuela Costa, Orihuela

99.900 €

68 m² | 2 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor



Guardar



Descargar

Características básicas

68 m² construidos, 65 m² útiles

2 habitaciones

2 baños

Terraza

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Construido en 2002

No dispone de calefacción



Edificio

Planta 1ª exterior

Con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina

Certificado energético

No indicado

Comentario del anunciante

Amplio piso en primera planta en edificio con ascensor, aparcamiento libre en la calle residencial, piscina comunitaria con zonas verdes, parques infantiles.

A tan solo 5 minutos andando se encuentran supermercados y el centro comercial La Fuente con multitudes de bares y restaurantes, tiendas, abiertos todos el año.

La vivienda tiene una amplia entrada estilo hall con un armario doble empotrado (ideal para guardar el equipamiento de golf - para los apasionados de este deporte) y de alli partimos a una cocina americana con galeria, salon comedor que da paso a una terraza, 1 aseo, 2 dormitorios con ventanas al exterior y un baño completo.

Muy luminoso, Aire acondicionado frio /calor, el edificio esta equipado con instalacion al internet por fibra optica, ideal para vivir todo el año o compartir vacaciones.

Es una Zona con mucha demanda (por la cercanía hacia los dos campos de golf mas famosos de la

i Anuncio actualizado hace más de 2 meses

Ubicación

Barrio Lomas de Campoamor-Las

Ramblas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Profesional
MUNFORT
Plan De La Horadada

Piso en venta en Villamartín-Las Filipinas

Orihuela Costa, Orihuela

135.000 €

75 m² | 2 hab. | Bajo exterior con ascensor

 **Guardar**

 **Descargar**



Características básicas

75 m² construidos
2 habitaciones
2 baños
Terraza
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Orientación oeste
Construido en 2007
Calefacción individual: Eléctrica

Edificio

Bajo exterior
Con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Zonas verdes

Certificado energético

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

En trámite

Comentario del anunciante

Bonito piso de 2 dormitorios CON LICENCIA TURISTICA, terraza, piscina y jardín comunitario, sala polideportiva Jardín d'Alba en Villamartin-Orihuela Costa

VIVIENDA (Ref. Munfort V284)

Situado en el muy agradable complejo residencial Jardín D'Alba, a un paso del campo de golf de Villamartin, del centro comercial La Fuente, sus bares y restaurantes. Se accede al complejo a través de una puerta segura con código. El piso está en la planta baja y tiene orientación oeste, con la puesta de sol, que es muy agradable y permite disfrutar al máximo de la terraza. El piso tiene LICENCIA TURÍSTICA, una ventaja muy importante cuando se alquila para vacaciones. Una vez pasada la puerta, encontrará a su izquierda un cuarto de baño con ducha, seguido de la cocina abierta y equipada. A continuación se abre el bonito salón-comedor, con aire acondicionado y acceso a la terraza a través de ventanas correderas. Hay un dormitorio principal con armarios empotrados y aire acondicionado, un segundo dormitorio con dos camas individuales y el segundo cuarto de baño con bañera. Aproveche la piscina, el gimnasio y la sauna, este complejo y piso es el lugar perfecto para unas vacaciones perfectas en familia o con amigos, o para alquilar.

COMUNIDAD

Esta residencia es muy popular por su ubicación y comodidades, piscina, gimnasio, sauna y vigilancia, y también está magníficamente situada, cerca de todas las tiendas, centros comerciales y campos de golf.

ZONA

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Villamartín se encuentra en una exclusiva zona residencial del sur de la Costa Blanca, bellamente diseñada en torno a un campo de golf consolidado, uno de los más emblemáticos de España. La urbanización cuenta con agradables plazas, centros comerciales y restaurantes donde podrá disfrutar de una amplia variedad gastronómica. La playa está a sólo 10 minutos. Cabo Roig y Playa Flamenca ofrecen playas de bandera azul, arena dorada y aguas cristalinas. El hospital más cercano es el Hospital Universitario de Torrevieja (a 4 km), y el Hospital Quirónsalud Torrevieja se encuentra a pocos minutos. La ciudad también cuenta con aeropuertos como el Aeropuerto Internacional de la Región de Murcia (a 35 km) y el Aeropuerto de Alicante (a 47 km).

Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI - SUMA): 12 € / Mes

Gastos comunes: 42 € / Mes

Distancia al mar: 7 Km

Este anuncio y el contenido visual no son vinculantes, deben considerarse a título informativo y pueden estar sujetos a errores y/o cambios. Consulte MUNFORT para más detalles[IW].

i Anuncio actualizado hace más de un mes

Ubicación

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Profesional
Martínez Rincón
Orihuela
Alicante

Chalet adosado en venta en Villamartín-Las Filipinas

Orihuela Costa, Orihuela

125.000 €

122 m² | 2 hab.

Guardar

Desca



Características básicas

Chalet adosado

1 planta

122 m² construidos, 110 m² útiles

2 habitaciones

2 baños

Terraza

Balcón

Segunda mano/para reformar

No dispone de calefacción

Certificado energético

No indicado

Comentario del anunciante

Propiedad en proceso de subasta al alza hasta el día 20 de junio de 2023.

Esta propiedad inmobiliaria es un adosado que se encuentra ubicada en una zona residencial muy conocida por sus grandes campos verdes de golf.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

La vivienda cuenta con 110m² distribuidos entre dos habitaciones, dos baños y un salón amplio. Además dispone también de dos terrazas situadas en la segunda planta y a parte solárium.

Aunque necesita ser renovada, esta casa tiene mucho potencial gracias a su excelente ubicación dentro del complejo turístico e ideal como inversión o primer hogar. Esta urbanización está completamentente equipada con todo tipo de servicios necesarios (supermercados, farmacias parque infantiles etc).

No dude contactarnos si desea tener más

i Anuncio actualizado hace más de un mes

Ubicación

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista

Profesional
Martínez Rincón
Orihuela

Chalet adosado en venta en Lomas de Campoamor-Las Ramblas

Orihuela Costa, Orihuela

145.000 €95 m² | 2 hab.

1/56

Características básicas

Chalet adosado
3 plantas
95 m² construidos, 82 m² útiles
2 habitaciones
2 baños
Parcela de 30 m²
Terraza
Balcón
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Orientación sur, oeste
Construido en 2006
Calefacción individual: Gas natural

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Jardín

Certificado energético

Consumo: 

Emisiones: 

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

Coqueto y luminoso adosado en una de las mejores urbanizaciones de la zona.

Ven a disfrutar del sol, sus amplias terrazas y la tranquilidad de la zona.

Estarás rodeado de zona ajardinada y muy próximas al campo de golf.

La vivienda esta distribuida en 3 plantas, en la planta baja podrás disfrutar de un amplio salón con salida al porche que da acceso a la zona comunitaria, cocina americana totalmente equipada y aseo. En la primera planta esta la habitación principal con armarios empotrados y salida a una amplia terraza para disfrutar de tus veladas. El dormitorio secundario es amplio con armarios empotrados y un baño completo. En la última planta dispones de un amplio solárium de 17 m2 donde podrás tomar el sol y disfrutar de las vistas.

Zonas comunes ajardinadas y piscina, bien comunicado con el campo de golf, con instalaciones de padel y tenis, donde podrás disfrutar tu y los tuyos de un entorno privilegiado y lleno de tranquilidad.

La vivienda se vende con mobiliario exceptuando el mobiliario exterior

Aire acondicionado

Piscina

Jardín.

 Anuncio actualizado hace 19 días

Ubicación

Barrio Lomas de Campoamor-Las Ramblas

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista



Casa o chalet en venta en Villamartín-Las Filipinas

Orihuela Costa, Orihuela

129.900 €

52 m² | 2 hab.

 **Guardar**

 **Desca**

Características básicas

Casa o chalet
52 m² construidos
2 habitaciones
1 baño
Parcela de 112 m²
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados



Certificado energético

En trámite

Comentario del anunciante

Bungalow 52 m² en Orihuela Costa, Alicante Se vende bungalow estilo Lola de 2 dormitorios con orientación sur totalmente reformado en la urbanización de Pueblo Príncipe en Villamartín. Ubicada a pocos minutos a pie del centro comercial La Fuente y de muchos otros servicios, como supermercados, banco, parada de autobús, etc. La propiedad ha sido completamente renovada con nuevos pisos, cocina, baño y

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

ventanas y puertas de PVC.

La vivienda consta de un salón con cocina abierta más lavadero al lado, 2 dormitorios con armarios empotrados y un baño con plato de ducha. Las puertas del patio del segundo dormitorio conducen al jardín trasero. Al frente de la propiedad hay un jardín privado con porche cubierto y escaleras externas que conducen al solárium en la azotea con armario de almacenamiento. No hay piscina comunitaria, por lo que las tarifas anuales son muy bajas y el impuesto municipal es de solo 98 € por año.

La propiedad está idealmente situada a solo 200 metros de un supermercado Mercadona ya pocos minutos a pie del centro comercial La Fuente, que alberga una variedad de bares, restaurantes, tiendas y una parada de autobús. Las playas de Orihuela Costa y el centro comercial Zenia Boulevard se encuentran a menos de 10 minutos en coche. Con fácil acceso a 3 campos de golf de campeonato, incluidos Campoamor, Las Ramblas y Villamartín. Se vende amueblado con aire acondicionado.

i Anuncio actualizado hace más de 4 meses

Ubicación

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Professional Real Estate
Vincent Real Estate
Benijófar

Casa o chalet independiente en venta en Villamartín-Las Filipinas

Orihuela Costa, Orihuela

245.000 €

106 m² | 3 hab. | Garaje incluido



Guardar



Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h



Características básicas

Casa o chalet independiente
2 plantas
106 m² construidos
3 habitaciones
2 baños
Parcela de 227 m²
Balcón
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Orientación oeste

Equipamiento

Aire acondicionado
Jardín

Certificado energético

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

En trámite

Comentario del anunciante

Esta villa independiente de tres dormitorios con orientación oeste en Los Altos se encuentra en las afueras de Orihuela Costa. Aproximadamente 15 minutos a pie del centro comercial con las principales cadenas de supermercados, farmacias, tiendas, restaurantes y JYSK. El hospital está en la puerta y las playas de la costa y Torrevieja están a solo 5 minutos en coche. Dentro de un radio de 15 minutos en coche tiene una variedad de campos de golf de primera calidad. Se accede a la propiedad a través de una espaciosa área acristalada, que ofrece un amplio espacio para cenar/entretenerse, con unidad de aire acondicionado; salón/comedor con aparato de aire acondicionado; cocina independiente equipada con puerta que da a un recinto cerrado, ideal para lavadero y acceso al exterior; dormitorio doble, baño con ducha. El primer piso tiene otros dos dormitorios dobles, el principal con terraza, donde puede disfrutar de vistas al lago salado y vistas lejanas al mar; baño familiar con bañera de

i Anuncio actualizado hace más de un mes

Ubicación

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista

TORREVIEJA REAL ESTATE
Torrevieja TORREVIEJA REAL ESTATE

Ático en venta en Lomas de Campoamor-Las Ramblas

Orihuela Costa, Orihuela

179.900 €

95 m² | 2 hab. | exterior con ascensor | Garaje incluido

Guardar

Descargar

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hacer preguntas



Características básicas

95 m² construidos, 85 m² útiles
2 habitaciones
2 baños
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Trastero

Edificio

exterior
Con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Zonas verdes

Certificado energético

En trámite

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**Comentario del anunciante**

Atico 95 m² en Orihuela Costa, Alicante
Impresionante PENTHOUSE en la privilegiada urbanización de Campoamor Golf.

El apartamento consta de 2 dormitorios dobles con 2 baños en suite, salón / comedor, cocina con trastero y una gran terraza con impresionantes vistas al mar.

Se vende amueblado e incluye aire acondicionado en todas las habitaciones.

Disfrute de la piscina comunitaria y la zona ajardinada, a tan solo unos metros de la propiedad.

Este apartamento se encuentra a poca distancia del campo de golf de Campoamor, en una urbanización tranquila con seguridad privada y cerca de todos los servicios, como restaurantes, bares, supermercados, bancos.. . a 5 minutos en coche de las playas de Orihuela Costa.

Muy cerca de los campos de golf de GOLF DE CAMPOAMOR. LAS RAMBLAS, VILLAMARTIN Y LAS COLINAS.

i Anuncio actualizado hace más de 9 meses

Ubicación

Barrio Lomas de Campoamor-Las Ramblas
Distrito Orihuela Costa
Orihuela
Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Profesional
Solimar Estates Costa Blanca C.B.
Orihuela

Piso en venta en Villamartín-Las Filipinas

Orihuela Costa, Orihuela

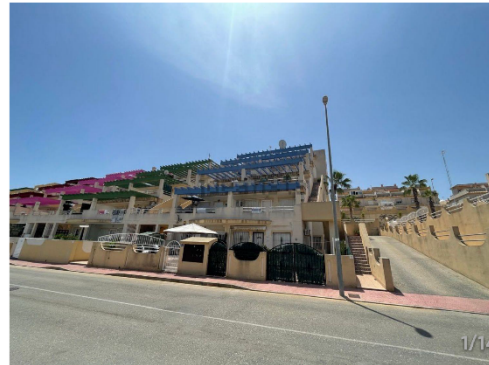
105.000 €

65 m² | 2 hab. | exterior


Guardar


Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h
chat.



Características básicas

65 m² construidos

2 habitaciones

1 baño

Balcón

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Edificio

exterior

Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina

Certificado energético

En trámite

Comentario del anunciante

Un apartamento de 2 dormitorios y 1 baño en el primer piso junto a la piscina comunitaria ubicado en Res. Vista Golf, Villamartín, Costa Blanca. Esta hermosa propiedad se ofrece a la venta en buenas condiciones y muy brevemente consta de lo siguiente Salón/comedor con A/C frío y calor, cocina americana totalmente equipada, 2 dormitorios dobles ambos con A/C frío y calor, el dormitorio principal tiene armarios empotrados, 1 baño familiar, terraza delantera cubierta, preciosa piscina comunitaria, estacionamiento subterráneo y mucho más. Esta propiedad se encuentra a pocos pasos de todos los servicios, a 5 minutos en coche de la playa de La Zenia o puede subirse al autobús local, a menos de 5 minutos en coche de 4 campos de golf. 50 minutos al aeropuerto de Alicante y 35 minutos al aeropuerto de Murcia Corvera. ¿Por qué elegir Solmar Estates? Ya sea que esté buscando comprar o vender una propiedad, Solmar Estates son sus expertos locales en propiedades de reventa con una verdadera pasión por las propiedades españolas. Estamos establecidos en España desde 2005 y somos una empresa totalmente legal y totalmente asegurada y correctamente registrada con el gobierno de Valencia. También somos orgullosos miembros de la API – Agente de la Propiedad Inmobiliaria – una asociación que ha estado presente en el sector inmobiliario español durante muchos años. Ser parte de la API es una opción que toman los Agentes de Bienes Raíces que incluye obligaciones en capacitación, experiencia y un extenso código ético. La membresía API brinda las máximas garantías a nuestros compradores y vendedores sobre nuestra operación y calificaciones. Hemos construido nuestro negocio familiar basado firmemente en la honestidad, la integridad y la excelente atención y servicio al cliente. Nos enorgullecemos de comprender las necesidades de nuestros clientes y nos esforzamos por garantizar que su experiencia visual sea relajada, sin

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

presiones y, sobre todo, agradable. Si está planeando un viaje de visualización a España, no pierda su valioso tiempo concertando citas con numerosos agentes, lo que puede llevar mucho tiempo y ser costoso. Cuando ve con Solmar Estates, podemos mostrarle la mayoría de las propiedades que puede ver anunciadas. Eliminamos la preocupación y el estrés del proceso de compra o venta al ofrecer servicios legales multilingües (transmisión de compra y venta, números NIE, poder notarial, cuentas bancarias, hipotecas españolas, conexión de servicios públicos, declaraciones de impuestos, cambio de moneda, etc.) Si tiene una propiedad para vender, utilizaremos los últimos sistemas, técnicas de marketing y medios de publicidad digital en línea para garantizar que su propiedad tenga la exposición más amplia posible a los mercados potenciales más grandes: las propiedades siempre son necesarias para los clientes en espera. Solmar Estates: sus expertos inmobiliarios locales.

i Anuncio actualizado hace 18 días

Ubicación

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Costa Blanca Homes in Spain
Costa Blanca Homes in Spain
Costa Blanca Homes in Spain

Piso en venta en Villamartín-Las Filipinas

Orihuela Costa, Orihuela

109.995 €

65 m² | 2 hab.

Guardar

Descargar

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hacer preguntas al anunciante



Características básicas

65 m² construidos

2 habitaciones

1 baño

Terraza

Balcón

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Orientación este, oeste

Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina

Zonas verdes

Certificado energético

En trámite

Comentario del anunciante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Esta descripción ha sido traducida automáticamente y puede que no sea muy precisa. [Ver descripción en el idioma original](#)

powered by  Google Translate

Apartamento en planta baja con gran espacio exterior y espacio para una piscina privada. Esta propiedad muy bien mantenida consta de una terraza de dos niveles y un jardín con el jardín inferior capaz de albergar una piscina privada de buen tamaño. Enorme terraza que podría adaptarse a un salón interior y exterior moderno y utilizable, salón de buen tamaño con gran cocina abierta, 2 dormitorios dobles y baño familiar. Se vende completamente amueblado con todos los extras incluyendo A/C. Fantástica zona de piscina comunitaria, si busca un espacio exterior soleado, cerca de todos los servicios y fácil aparcamiento, esto lo tiene todo.

i Anuncio actualizado hace 7 días

Ubicación

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista

LUX SPAIN 2022 Profesional
Orihuela LUX SPAIN 2022

Chalet pareado en venta en calle Belice

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

139.000 €

109 m² | 3 hab.

Guardar

Descargar

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hacer preguntas al agente

Características básicas

Chalet pareado
2 plantas
109 m² construidos, 100 m² útiles
3 habitaciones
3 baños
Terraza
Balcón
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación este, oeste
Calefacción individual: Eléctrica



Equipamiento

Aire acondicionado
Jardín

Certificado energético

En trámite

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Comentario del anunciante

Precioso Dúplex, en una zona exclusiva!

Dormitorios 3

Baños 3

Cocina abierta

Salón comedor

Trastero

Jardín 2

Terraza 1 con barbacoa

Estado perfecto

Superficie construido 109 m2

Centro Comercial La Zenia Boulevard: 1,5 km

Restaurantes, Cafeterías, Bancos, Supermercado:

500 metros

Playa La Zenia: 3 km

Distancia a aeropuerto Alicante: 50 km

Distancia Campos del Golf: 2,5 km.

i Anuncio actualizado hace más de un mes

Ubicación

Calle Belice

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista



Profesional House
Referencia 104

Piso en venta en Urb. Villacosta I, Villamartín-Las Filipinas

Orihuela Costa, Orihuela

93.000 €

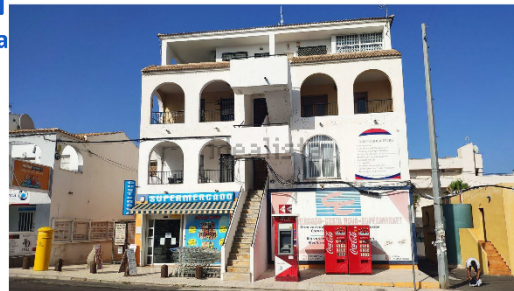
44 m² | 2 hab. | Planta 2ª exterior sin ascensor

 Guardar

 Descartar

Características básicas

44 m² construidos
2 habitaciones
1 baño
Terraza
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Orientación oeste



1/14

Edificio

Planta 2ª exterior
Sin ascensor

Certificado energético

En trámite

Comentario del anunciante

La vivienda dispone de dos dormitorios, de los cuales uno dispone de armario empotrado, cuarto de baño completo, cocina independiente, salón comedor con chimenea de obra y amplia terraza

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

con vistas a la monte y campos de golf. La carpintería de la vivienda es en madera lacada color pino tanto para las puertas de paso como para el armario empotrado de uno de los dormitorios al igual que las ventanas del inmueble como su puerta de entrada principal. El mobiliario de la cocina es del mismo color, madera lacado en color pino. La vivienda se ubica en la segunda planta de un edificio de tres alturas sin ascensor. La vivienda se ubica en la zona conocida como vista costa próximo al centro comercial de La Fuente y de los campos de golf de Las Ramblas y Real Campo de Golf de Campoamor. La vivienda está a menos de 500m del supermercado de Mercadona y a 10min del colegio internacional del Limonar. La zona disfruta de servicios diversos

i Anuncio actualizado hace más de 3 meses

Ubicación

Urb. Villacosta I
Barrio Villamartín-Las Filipinas
Distrito Orihuela Costa
Orihuela
Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Regional Property
Istanbul Property
for review

Chalet adosado en venta en Villamartín-Las Filipinas

Orihuela Costa, Orihuela

140.000 €

93 m² | 2 hab.

 **Guardar**

 **Desca**



Características básicas

Chalet adosado
93 m² construidos
2 habitaciones
1 baño
Parcela de 100 m²
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados

Equipamiento

Aire acondicionado
Jardín

Certificado energético

No indicado

Comentario del anunciante

La vivienda está totalmente reformada y esta en un estado perfecto.

Consta de 2 habitaciones, un baño completo y un

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

aseo.

Salón / Comedor con chimenea de leña

Cocina americana con electrodomésticos

Trastero, Solárium con vistas despejadas, Terraza acristalada, Porche acristalado

Gran terraza frontal y pequeña terraza en la parte trasera de la vivienda

Totalmente amueblado.

Es ideal para una familia de 4 o 2 parejas o visitas inesperadas.

Espacio suficiente para relajarse y disfrutar buenos ratos con los suyos.

Bares, restaurantes, tiendas, paradas de bus, Bancos se encuentran a unos pasos.

El famoso centro comercial de La Zenia Boulevard con 150 tiendas diferentes (Zara, C&A, Media Markt, Leroy Merlin, H&M, Mango, Botticelli, Massimo Dutti, Conforama, Deichmann, Adidas, PRIMARK, Supermercado Al Campo. y en la primera planta restaurantes; Mc Donalds, Hollywood, Tapas, Bufé chino y mucho más) a unos 10 minutos con el coche.

La vivienda se encuentra entre los tres famosos campos de golf; Villamartin, Las Ramblas y Campoamor. Una zona tranquila y segura con todos los servicios cerca.

La distancia al aeropuerto de Alicante es de 50km y las playas 5km.

No se pierda esta extraordinaria oportunidad de inversión.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

i Anuncio actualizado hace más de 5
meses

Ubicación

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Costa Blanca Property Store
Orihuela Costa Property Store

Piso en venta en Lomas de Campoamor-Las Ramblas

Orihuela Costa, Orihuela

139.950 €

82 m² | 2 hab.

Guardar

Descargar

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hacer preguntas al anunciante



1/20

Características básicas

- 82 m² construidos
- 2 habitaciones
- 2 baños
- Segunda mano/buen estado

Certificado energético

No indicado

Comentario del anunciante

Esta descripción ha sido traducida automáticamente y puede que no sea muy precisa. [Ver descripción en el idioma original](#)

powered by Google Translate

Este apartamento en primera planta de 2 dormitorios y 2 baños en Campoamor Golf está situado a un minuto a pie del supermercado Mercadona local ya solo 3 minutos del popular

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

centro comercial La Fuente.

Un ascensor o escaleras desde la entrada te lleva al primer piso a un gran rellano comunitario.

ESPACIO VITAL

Al entrar en esta propiedad hay un cuarto de baño justo enfrente con cabina de ducha, inodoro y lavabo con pedestal. También a la izquierda hay un armario de almacenamiento del piso al techo.

A la derecha hay una amplia y luminosa sala de estar de planta abierta y un área de cocina totalmente equipada.

Hay aire acondicionado frío y caliente en el salón y ventiladores de techo tanto en el salón como en los dos dormitorios.

En la parte trasera de la cocina hay una galería o cuarto de servicio donde está conectada la lavadora y más almacenamiento valioso.

Hay gas de red conectado a esta propiedad, por lo que hay agua caliente instantánea y la caldera también se encuentra en el lavadero.

Las puertas corredizas dobles de vidrio conducen desde el salón a una terraza con mesa y sillas y vistas hacia el concurrido supermercado y la escena de la calle.

Un amplio pasillo desde la sala de estar conduce al baño familiar con bañera y ducha, inodoro y tocador con lavabo empotrado y almacenamiento debajo.

Los dos dormitorios también son accesibles desde este pasillo. Ambos dormitorios tienen armarios empotrados, ventanas y son muy generosos en cuanto a tamaño. El dormitorio principal también tiene una caja fuerte empotrada en el armario.

POTENCIAL DE ALQUILER

Esta propiedad tiene un potencial de alquiler comprobado, ideal para vacaciones con una piscina

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

comunitaria bien cuidada con excelentes vistas y muchas opciones de restaurantes y bares en la puerta.

UBICACIÓN

Hay una selección de playas limpias, arenosas y familiares a solo 5 minutos en automóvil.

4 campos de golf; Las Ramblas, Campoamor, Las Colinas y Villamartín están a 10 minutos.

El conocido bulevar La Zenia también está a solo 5 minutos en coche.

Tanto el aeropuerto internacional de Alicante como el de Murcia se encuentran a unos 40 minutos en coche por autopista.

i Anuncio actualizado hace 26 días

Ubicación

Barrio Lomas de Campoamor-Las
Ramblas
Distrito Orihuela Costa
Orihuela
Baix Segura, Alicante

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

Datos-muestra edificación locales comerciales.

idealista



Kinu5 inmobiliaria
Pinar de La Horadada



Local en venta en avenida de las Brisas, 25

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

460.000 €

394 m² | 1.168 €/m²

 **Guardar**

 **Desca**

Comentario del anunciante

Local comercial de 394 m2, dividido actualmente en dos locales comerciales, ya alquilados (parafarmacia y rotulos /rent a car). Además de una amplia zona diáfana en exterior destinada a compra venta y alquiler de vehículos en la actualidad situado enfrente de la famosa y concurrida plaza de villamartin (con una gran cantidad de negocios consolidados desde hace años), a pocos metros de campo del golf y al lado del próximo plan parcial pau-7 (con una proyección de 3000 viviendas para construcción) sin duda, una gran oportunidad de negocio y revalorización de inmuebles.



1/26

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Kinu5** por chat.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Características básicas

394 m² construidos
Segunda mano/buen estado
Distribución 2 estancias
2 escaparates

Edificio

Bajo

Certificado energético

En trámite

i Anuncio actualizado hace 18 días

Ubicación

Avenida de las Brisas, 25
Barrio Villamartín-Las Filipinas
Distrito Orihuela Costa
Orihuela
Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Particular
Bobby

Referencia del anuncio
100119542



Local en venta en avenida de las Brisas, 6 , 7

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

35.000 €

48 m² | 729 €/m²



Comentario del anunciante

¡Compra al contado 35000€! con un contrato nuevo de 5 años o pago adelantado 10000€ con un contrato de pago de menos de 2 años bajo la supervisión de mi empresa.



Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Bobby** por chat.

Características básicas

- 48 m² construidos, 40 m² útiles
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 2 aseos o baños, adaptados para minusválidos
- Situado en centro comercial
- 4 escaparates

Edificio

Planta 2ª

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Fachada de 2 m. lineales

Equipamiento

Calefacción

Aire acondicionado

Sistema de alarma

Salida de humos

Cocina completamente equipada

Puerta de seguridad

Certificado energético

Consumo: 

Emisiones: 

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

 **Anuncio actualizado hace más de 3 meses**

Ubicación

Avenida de las Brisas, 6 , 7

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista



Profesional Villas
Costa Villas
San Miguel De Salinas



Local en venta en Av. Tiro de Pichon s/n

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

195.000 €

81 m² | 2.407 €/m²


Guardar


Descarga

Comentario del anunciante

Vendido como un solo edificio, actualmente está dividido en 2 unidades. La primera planta tiene una entrada con escaleras de mármol que conducen a lo que hasta hace poco era una peluquería en la sala principal. Hay un W. C y un área donde estaban los lavabos, pero fácilmente se podría reinstalar una pequeña cocina. Las puertas del patio acceden a una pequeña terraza. La planta baja independiente está en buenas condiciones con una habitación principal y una pequeña habitación en la parte trasera. Hay un trastero y un W. C. También hay iluminación característica y aire acondicionado por conductos nuevo. La propiedad podría fácilmente convertirse en una si se necesitaran locales más grandes. Ambas unidades ya tienen interesados en alquiler, lo que resulta tranquilizador para cualquier inversor. Cerca de Villamartín en Orihuela Costa, Villacosta está a 2 minutos a pie del popular centro comercial La Fuente en una dirección y del supermercado



Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Costa Villas** por chat.

Características básicas

81 m² construidos
2 plantas
Segunda mano/buen estado
Distribución 2 estancias
Situado a pie de calle
Hace esquina
Última actividad: Agencia
Inmobiliaria // Peluquería

Edificio

Bajo
Fachada de 5 m. lineales

Equipamiento

Aire acondicionado
Sistema de alarma

Certificado energético

En trámite

i Anuncio actualizado hace 4 días

Ubicación

Av. Tiro de Pichon s/n
Urb. Villacosta I
Barrio Villamartín-Las Filipinas
Distrito Orihuela Costa
Orihuela
Baix Segura, Alicante

idealista



Servihabitat
Cornellà De Llobregat



Local en venta en Calle Paso de Calais

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

189.600 € ~~237.100 €~~ ↓ 20%

279 m² | 680 €/m²


Guardar


Descar

Comentario del anunciante

Local comercial situado en la primera planta del Centro Comercial La Fuente. No dispone de distribución interior y consta de 1 terraza. Dispone de buena comunicación mediante carreteras.



Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Departamento** por chat.

Características básicas

279 m² construidos, 260 m² útiles

Segunda mano/buen estado

Construido en 2008

Edificio

Planta 1ª

Equipamiento

Almacén/archivo

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

Certificado energético

No indicado

i Anuncio actualizado hace 6 días

Ubicación

Calle Paso de Calais

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista

Haya Real Estate
Madrid

Local o nave en venta en calle Pico Lobo

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

99.300 € ~~102.400 €~~ ↓ 3%117 m² | 849 €/m²
Guardar
Descargar

Comentario del anunciante

Local comercial en la planta baja de un edificio plurifamiliar bajo rasante sin ascensor en el municipio de Orihuela, provincia de Alicante.

Local destinado a fines comerciales con acceso y directo a la vía pública. El local cuenta con una amplia zona diáfana, varias estancias y con un baño. Tiene 110 metros cuadrados aproximadamente. Fue construido en el año 2003.

El inmueble se encuentra en una zona tranquila, rodeado por viviendas residenciales. Cuenta con fácil acceso a la carretera y otros nudos de comunicación. Cercano a establecimientos y comercios de la zona.

Características básicas

117 m² construidos, 110 m² útiles

Segunda mano/buen estado



1/17

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

1 aseos o baños

Edificio

Bajo

Certificado energético

No indicado

i Anuncio actualizado hace 11 días

Ubicación

Calle Pico Lobo

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista



Welcome Estates
Welcome Estates
Welcome Estates



Local en venta en Lomas de Campoamor-Las Ramblas

Orihuela Costa, Orihuela

65.000 €

60 m² | 1.083 €/m²

Guardar

Descarga

Comentario del anunciante

Bar muy bien presentado situado en un concurrido centro comercial con un conjunto completo de libros disponibles. Los actuales propietarios han estado operando con éxito durante más de 8 años y han decidido seguir adelante. El precio incluye accesorios y accesorios basados en el volumen de negocios, además, el alquiler al propietario es de aproximadamente 900 € al mes más servicios públicos. El bar es bien conocido como The Champagne Bar y es mejor conocido por fiestas privadas, cócteles, entretenimiento vivido y sus fantásticos servicios de entretenimiento. Situado en el Centro Comercial La Fuente en la zona muy solicitada de Villamartin/Campoamor, esta ubicación es ideal para captar tanto las multitudes de turistas en el verano y la lealtad de los lugareños en el invierno.



El Centro La Fuente es un amplio y extenso

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

complejo de restauración y ocio situado en la parte interior de Orihuela Costa, no lejos de La Zenia. Está situado entre las zonas residenciales de Campoamor y Villamartín y es muy popular entre los expatriados británicos. La zona es muy solicitada por los golfistas de vacaciones, ya que está rodeada por tres fantásticos campos de 18 hoyos. Si hay un golfista ávido en la familia, podrían salir a disfrutar de un buen partido de golf, mientras que todos los demás miembros de la familia están disfrutando del Centro de La Fuente o las playas cercanas. Más allá de la carretera de La Fuente es un supermercado Aldi y justo arriba de que son un montón de otras tiendas. Hay tiendas de golf, agentes inmobiliarios, un dentista, tienda de alquiler de coches, una casa de apuestas y otro banco. Hay el también enorme 'Chino' tienda de comestibles a unos 30 segundos a pie a la izquierda de La Fuente y un poco más arriba de la colina es un supermercado Mercadona totalmente equipada con un montón de aparcamiento para los clientes. ¡No dude en ponerse en contacto con nosotros para más detalles o para solicitar una visita!

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Welcome Estates** por chat.

Características básicas

60 m² construidos
Segunda mano/buen estado
1 aseos o baños

Certificado energético

No indicado

i Anuncio actualizado hace 23 días

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

Ubicación

Barrio Lomas de Campoamor-Las

Ramblas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista

SolvíaSolvía inmobiliaria
Madrid**Local o nave en venta en Urb. Urb Lomas de Campoamor, Lomas de Campoamor-Las Ramblas**

Orihuela Costa, Orihuela

191.300 €225 m² | 850 €/m²
Guardar
Desca

1/1

Comentario del anunciante

Local comercial para usos comerciales en venta con una superficie de 225 m², situado en la localidad de Orihuela Costa, provincia de Alicante. El espacio comercial cuenta con una superficie de 225 m² y se sitúa en la planta baja de un edificio construido en 2006, se distribuye en varias estancias y tiene su acceso directo e independiente desde la calle. El inmueble se ubica a 7 km del casco urbano de Orihuela Costa, comunicado mediante la autopista AP-7 a 10 minutos. La zona dispone del equipamiento variado, supermercados, restaurantes, campo de golf, etc. Con nuestros servicios podrá encontrar el local que necesita. Empiece ahora mismo pidiendo más información. Un responsable cercano a usted le atenderá personalmente.

Características básicas225 m² construidos

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Segunda mano/buen estado

Edificio

Bajo

Certificado energético del edificio terminado

Consumo:  118 kWh/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

 Anuncio actualizado hace un día

Ubicación

Urb. Urb Lomas de Campoamor
Barrio Lomas de Campoamor-Las
Ramblas
Distrito Orihuela Costa
Orihuela
Baix Segura, Alicante

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

idealista

aliseda
Inmobiliaria

Aliseda inmobiliaria
Madrid



Local en venta en carretera San Miguel de Salinas

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

66.698 €

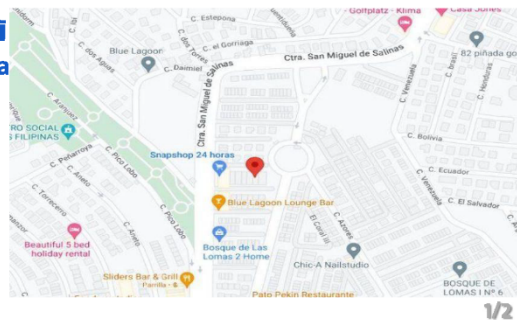
92 m² | 725 €/m²

 **Guardar**

Desca

Comentario del anunciante

Local comercial en venta ubicado en CTRA SAN MIGUEL DE SALINAS, ORIHUELA. Superficie de 91 m².



Oportunidad de inversión: inmueble procedente de ejecución hipotecaria sin posesión. Consulte con nuestro Agente Comercial la información adicional sobre el inmueble y las condiciones especiales de compraventa. El precio del inmueble ha sido fijado en atención a que el inmueble se adquiera por el comprador en estado de ocupado por lo que no aplicaría dicho precio si en el momento de formalización de la escritura pública el inmueble se encontrara libre de ocupantes. Imposibilidad de visita interior. Las fotografías pueden no corresponderse con el estado actual del inmueble.

Características básicas

92 m² construidos

Segunda mano/buen estado

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Edificio

Bajo

Certificado energético

No indicado

i Anuncio actualizado hace 9 horas

Ubicación

Carretera San Miguel de Salinas

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista



Iberor Homes
Orihuela



Local en venta en calle Tomás Bretón

Villamartín-Las Filipinas, Orihuela

1.500.000 €

600 m² | 2.500 €/m²

 **Guardar**

 **Descargar**

Comentario del anunciante

Se vende pequeño centro comercial en la entrada de Villamartin frente al campo de Golf.

Consistente en 3 locales comerciales de 500 mts2 totales más terrazas, y 500 mts2 de garaje subterráneo.

Los tres locales se desglosa en

1. Pizzeria paga una renta de 1.000. € al mes.
2. Sport Bar, paga una renta de 1.500. € mensuales.
3. Pub Irlandés, paga una renta mensual de 1.000. € al mes.

Tiene una hipoteca subrograble.

Características básicas

600 m² construidos, 500 m² útiles
Segunda mano/buen estado



Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Distribución diáfana

Edificio

Bajo

Certificado energético

No indicado

i Anuncio actualizado hace 19 días

Ubicación

Calle Tomás Bretón

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

idealista



Local o nave en venta en Villamartín-Las Filipinas

Orihuela Costa, Orihuela

240.000 €

127 m² | 1.890 €/m²

 **Guardar**

 **Descargar**

Comentario del anunciante

Local 127 m² en Orihuela Costa, Alicante Se vende local comercial en Villamartin Plaza, el local se encuentra dando a calle y actualmente es una peluquería en funcionamiento. Tiene 127 m2 contruidos distribuidos en diferentes estancias.



1/11

Características básicas

127 m² contruidos

Segunda mano/buen estado

Distribución 3 estancias

Certificado energético

En trámite

 **Anuncio actualizado hace más de 5 meses**

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

Ubicación

Barrio Villamartín-Las Filipinas

Distrito Orihuela Costa

Orihuela

Baix Segura, Alicante

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

FIJACIÓN DE INDICADORES DEL SEGUIMIENTO DE SU EJECUCIÓN

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

No aplica.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Se incorporan los siguientes planos de ordenación estructural referidos al ámbito de la modificación puntual:

Planos de ordenación estructural.

- 18 Plano 3. Reparcelación tras la modificación - Fincas resultantes.
- 19 Plano 5. Plan Parcial tras la modificación - Zonificación.
- 20 Plano 5. Plan Parcial tras la modificación - Parcelario.



FINCAS RESULTANTES					
PROPIETARIOS	PARCELAS ADJUDICADAS	SUPERFICIES ADJUDICADAS	EDIFICABILIDAD ADJUDICADA	TOTAL SUPERFICIES	TOTAL EDIFICABILIDAD
VARIOS PROPIETARIOS (División horizontal) (Ver listado)	URB. EL PRESIDENTE Manzanas 16 a 24 y Parc. 8-1	60.137 m2	17.865 m2	60.137 m2	17.865 m2
VARIOS PROPIETARIOS (División horizontal) (Ver listado)	URB. PUEBLO PRINCIPE Manzanas 12,13 y 14	15.721,75 m2	7.861 m2	15.721,75 m2	7.861 m2
BANCO ESPAÑOL DE CREDITO	8-2 3-2	2.000 m2 4.604 m2	500 m2 4.791 m2	6.604 m2	5.291 m2
NOYRA CONSTRUCCIONES,S.L.	15-1	1.079 m2	540 m2	1.079 m2	540 m2
CERÁMICAS DIAGO, S.A.	9-3	1.545 m2	1.608 m2	1.545 m2	1.608 m2
TABISAM, S.L.	9-2	1.167 m2	10.581 m2	10.167 m2	10.581 m2
LUJAGAMAR	11- 1a 11-4b 15-2	1.446,50 m2 1.446,50 m2 1.781,00 m2	1.505 m2 1.505 m2 891 m2	4.674 m2	3.901 m2
KANNE GUNTER KARL Y HEINECKE HANS JOACHIM	1-1	6.563 m2	6.930 m2	23.903 m2	24.875 m2
	1-2	5.852 m2	6.090 m2		
	1-3	3.474 m2	3.615 m2		
	2	5.141 m2	5.360 m2		
	11-3	2.873 m2	2.880 m2		
ERNA S.A.	3-1a	1.523 m2	1.585 m2	13.074 m2	14.402 m2
	3-1b	1.523 m2	1.585 m2		
	ZS	6.800 m2	10.586 m2		
	ZD-3	3.228 m2	646 m2		
JOSE GALLARDO FERRANDEZ Y PEDRO MOYA MORINO	ZD-5	4.200 m2	100 m2	4.200 m2	100 m2
AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA	3-3	5.425 m2	5.645 m2	8.906 m2	9.269 m2
	9-1 11-2	2.019 m2 1.462 m2	1.505 m2 891 m2		
SANTA CRUZ URBANA S.L.	25	6.367,66 m2	2.161 m2	6.367,66 m2	2.161 m2
ATLAS 2000 S.L.	ZD-4b (2)	1.064 m2	26 m2	1.064 m2	26 m2
TOTAL SUELO LUCRATIVO				157.440,41 m2	98.477 m2
RED VIARIA CESION PUBLICA (*)		41.268,25 m2		42.512,61 m2	
RED VIARIA CESION PUBLICA 2 (*)		1.244,36 m2			
PARQUE / JARDIN CESION PUBLICA (*)	PJ	1.011,61 m2		1.011,61 m2	
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL MULTIPLE	QM	436,04 m2		436,04 m2	
ZONAS SERVICIOS DE CESION PUBLICA	DA (Depósito agua) CT1 (Transformador 1) CT2 (Transformador 2)	900 m2 100 m2 50 m2		1.050 m2	
TOTAL DE TOTALES				202.450,67 m2	98.477 m2

(*) A los cuales hay que añadir 1.113 m2 de la Red Viaria (RV) ubicados fuera del Sector pero adscritos al mismo (actualmente ejecutado y cedido gratuitamente al Patrimonio Municipal de Suelo).

(2) Esta finca se corresponde con el resto de la antigua ZD-4 (3.564 m2), a saber: 3564 - 2.500= 1.064 m2

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 01 "LAS FILIPINAS" PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a

P.G.O.M.U. DE ORIHUELA

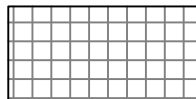
DOCUMENTACION CON EFICACIA NORMATIVA PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL

Nº PLANO 3 DESIGNACION: PROYECTO REPARCELACION TRAS MODIFICACION FINCAS RESULTANTES ESCALA: 1/2000

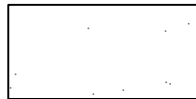
PROMOTOR SANTA CRUZ URBANA S.L. ARQUITECTO JAVIER MORA ARQUITECTURA S.L.P. FECHA: 15 DE ENERO 2024




LEYENDA



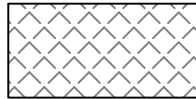
ZONA RESIDENCIAL (A) (0,50)18.581,75 m2



ZONA RESIDENCIAL (B) (1,0407)..183.255,66 m2



ZONA RESIDENCIAL (C) (0,25) 58.557 m2

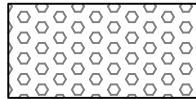


ZONA ESCOLAR35.354 m2

PREESCOLAR 4.354 m2

E.G.B22.000 m2

B.U.P 9.000 m2



ZONA SOCIAL6.800 m2

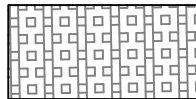
ADMINIST. C. ANCIANOS SUP. PARCELA SUP. EDIFICABLE

RECREATIVO Y RELIGIOSO 3.300 m2 6.339m2

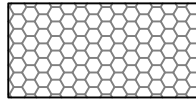
SANITARIO 1.100 m2 2.113m2

ASISTENCIAL 1.100 m2 2.113m2


CULTURAL 1.300 m2 2.496m2



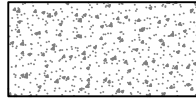
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL MULTIPLE (QM).....436,04 m2



ZONA COMERCIAL8.708 m2




ZONA DEPORTIVA8.492 m2




ZONA VERDE

JARDINES 35.839,61 m2

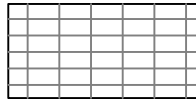
AREAS DE JUEGO.....13.062 m2



RED VIARIA.....88.652,61 m2



DELIMITACION DEL SECTOR



SERVICIOS

D.P. DEPURADORA.....400 m2

D.A. DEPOSITO AGUA.....900 m2

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 01 "LAS FILIPINAS"
PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a

P.G.O.M.U. DE ORIHUELA

DOCUMENTACION CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL

Nº PLANO
5

DESIGNACION:
PLAN PARCIAL TRAS MODIFICACION- ZONIFICACION

ESCALA:
1/2000

PROMOTOR
SANTA CRUZ URBANA S.L.

ARQUITECTO
JAVIER MORA ARQUITECTURA S.L.P.

FECHA:
ENERO 2024



MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
Nº	MANZANA		
1	15.889 m2	16.536 m2	163
2	5.141 m2	5.351 m2	52
3	13.074 m2	13.607 m2	131
4	9.150 m2	9.523 m2	94
5	27.620 m2	28.745 m2	282
6	20.376 m2	21.206 m2	209
7	27.914 m2	29.051 m2	340
8	4.445 m2	4.626 m2	46
8-a	304 m2	76 m2	4
8-b	2.000 m2	500 m2	6
9	28.185 m2	28.998 m2	289
10	9.245 m2	9.622 m2	95
11	16.274 m2	16.937 m2	159
12	5.346 m2	2.673 m2	51
13	4.195,25 m2	2.098 m2	44
14	6.180,50 m2	3.090 m2	57
15	2.860 m2	4.430 m2	25
16	3.102 m2	775 m2	6
17	6.420 m2	1.605 m2	16
18	7.350 m2	1.837 m2	18
19	5.000 m2	1.250 m2	10
20	7.041 m2	1.760 m2	11
21	5.650 m2	1.412 m2	13
22	6.190 m2	1.547 m2	16
23	7.900 m2	1.975 m2	19
24	7.175 m2	1.794 m2	16
25	6.367,66 m2	2.161 m2	45
Z. Social	6.800 m2	10.586 m2	
Z. Comercial	8.708 m2	8.708 m2	
Z. Dep. 1A	3.228 m2	646 m2	
Z. Dep. 1B	1.064 m2	26 m2	
Z. Dep. 2	4.200 m2	100 m2	
Z. Escol.	35.354 m2		
Equipamiento (QM)	436,04 m2		
Dotacional Múltiple			
Z. V. 1	41.266 m2		
Z. V. 2	6.624 m2		
Z. V. 3	1.011,61 m2		
Red Viaria	87.408,25 m2		
Red Viaria 2	1.244,36 m2		
Servicios DP-DA	1.300 m2		
TOTAL	459.038,67 M2 (1)	230.251 M2	2.217

(1) A los cuales hay que añadir 1.113 m2 de la Red Viaria (RV) ubicados fuera del Sector pero adscritos al mismo (actualmente ejecutado y cedido gratuitamente al Patrimonio Municipal de Suelo).

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 01 "LAS FILIPINAS"
PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a

P.G.O.M.U. DE ORIHUELA

DOCUMENTACION CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL

Nº PLANO
6

DESIGNACION:
PLAN PARCIAL TRAS MODIFICACION- PARCELARIO

ESCALA:
1/2000

PROMOTOR
SANTA CRUZ URBANA S.L.

ARQUITECTO
JAVIER MORA ARQUITECTURA S.L.P.


FECHA:
ENERO 2024

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

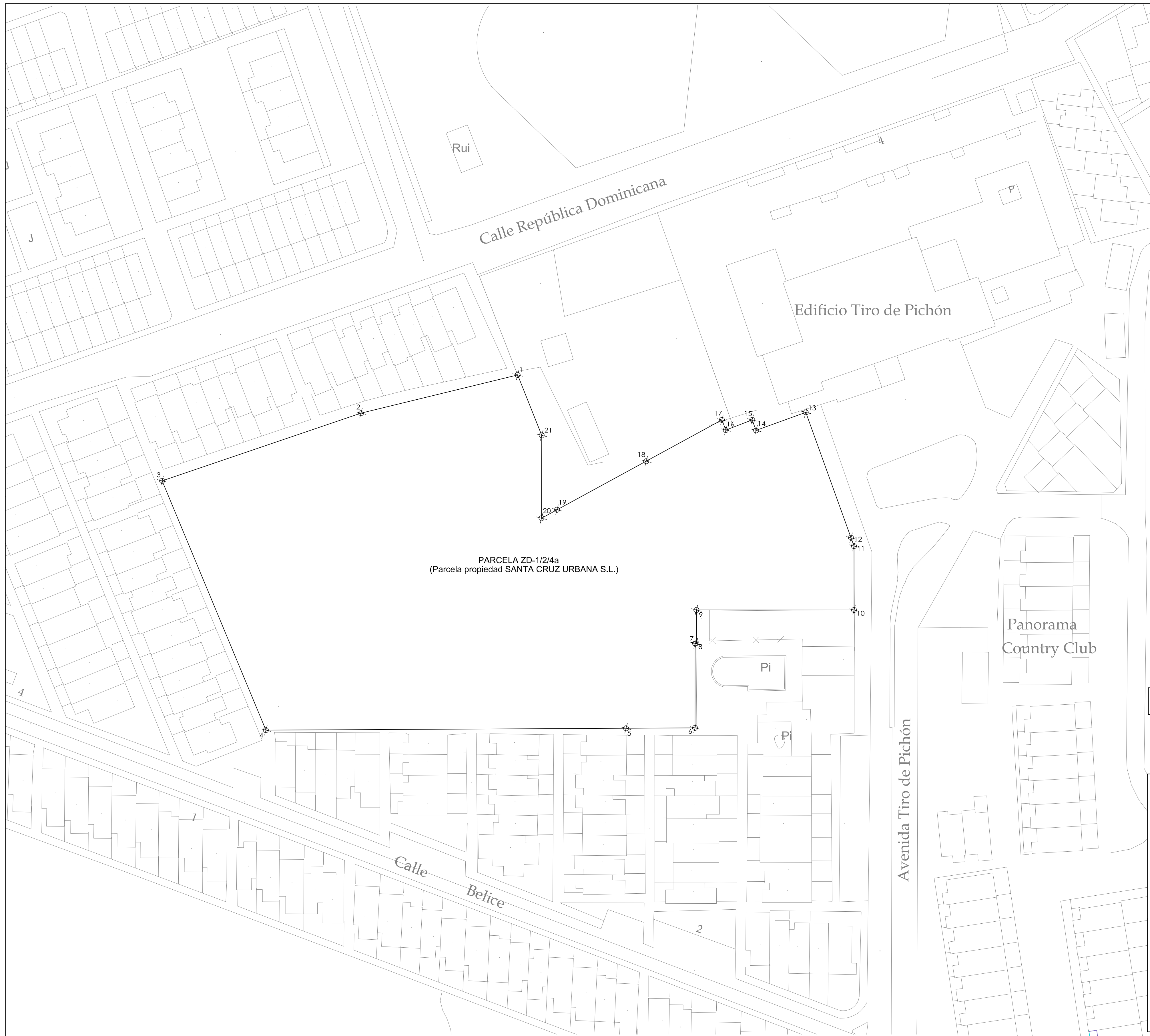
PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Se incorporan los siguientes planos de ordenación pormenorizada referidos al ámbito de la modificación puntual:

Planos de ordenación pormenorizada.

- 21 Plano 1. Delimitación parcela ZD1-2-4a.
- 22 Plano 2. Plano de ordenación.
- 23 Plano 3. Plano de justificación de estándares.
- 24 Plano 4. Plano de justificación huella de la edificación.



COORDENADAS DE LOS VERTICES		
PARCELA AMBITO DE LA MODIFICACION		
VERTICE	X	Y
1	696122.58	4200989.84
2	696085.28	4200990.26
3	696036.80	4200986.51
4	696045.76	4200924.67
5	696126.60	4200904.42
6	696142.07	4200900.55
7	696146.94	4200919.48
8	696147.22	4200919.41
9	696149.14	4200926.89
10	696184.48	4200917.84
11	696188.14	4200932.17
12	696187.95	4200934.19
13	696185.01	4200964.91
14	696172.84	4200963.73
15	696172.56	4200966.30
16	696166.08	4200965.53
17	696165.78	4200968.03
18	696146.44	4200963.13
19	696123.66	4200957.35
20	696119.71	4200956.35
21	696124.50	4200974.92

COORDENADAS UTM 30 ETRS89

TOTAL PARCELA ZD 1/2/4a 9.059,67 m2

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 01 "LAS FILIPINAS"
PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a

P.G.O.M.U. DE ORIHUELA

DOCUMENTACION CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA

Nº PLANO
1

DESIGNACION:
DELIMITACION PARCELA (ZD1/2/4a)

ESCALA:
1/500

PROMOTOR
SANTA CRUZ URBANA S.L.

ARQUITECTO
JAVIER MORA ARQUITECTURA S.L.P.

FECHA:
ENERO 2024



COORDENADAS DE LOS VERTICES PARCELA AMBITO DE LA MODIFICACION		
VERTICE	X	Y
1	696122.58	4200989.84
2	696085.28	4200990.26
3	696036.80	4200986.51
4	696045.76	4200924.67
5	696126.60	4200904.42
6	696142.07	4200900.55
7	696146.94	4200919.48
8	696147.22	4200919.41
9	696149.14	4200926.89
10	696184.48	4200917.84
11	696188.14	4200932.17
12	696187.95	4200934.19
13	696185.01	4200964.91
14	696172.84	4200963.73
15	696172.56	4200966.30
16	696166.08	4200965.53
17	696165.78	4200968.03
18	696146.44	4200963.13
19	696123.66	4200957.35
20	696119.71	4200956.35
21	696124.50	4200974.92

COORDENADAS DE LOS VERTICES PARCELA USO RESIDENCIAL "B"		
VERTICE	X	Y
1	696122.58	4200989.84
2	696085.28	4200990.26
3	696036.80	4200986.51
4	696045.76	4200924.67
5	696126.60	4200904.42
22	696132.80	4200929.19
23	696137.76	4200929.81
24	696126.12	4200947.66
19	696123.66	4200957.35
20	696119.71	4200956.35
21	696124.50	4200974.92

COORDENADAS DE LOS VERTICES VIARIO		
VERTICE	X	Y
9	696149.14	4200926.89
10	696184.48	4200917.84
11	696188.14	4200932.17
12	696187.95	4200934.19
25	696147.59	4200944.53
18	696146.44	4200963.13
19	696123.66	4200957.35
24	696126.12	4200947.66
23	696137.76	4200929.81

COORDENADAS UTM 30 ETRS89

COORDENADAS DE LOS VERTICES ZV (PJ)		
VERTICE	X	Y
12	696187.95	4200934.19
13	696185.01	4200964.91
14	696172.84	4200963.73
15	696172.56	4200966.30
16	696166.08	4200965.53
17	696165.78	4200968.03
18	696146.44	4200963.13
25	696147.59	4200944.53

COORDENADAS DE LOS VERTICES EQUIPAMIENTO (EQ)		
VERTICE	X	Y
5	696126.60	4200904.42
6	696142.07	4200900.55
7	696146.94	4200919.48
8	696147.22	4200919.41
9	696149.14	4200926.89
23	696137.76	4200929.81
22	696132.80	4200929.19

PARCELA USO RESIDENCIAL `B`		6.367,66 m2
VIARIO		1.244,36 m2
ZV (PJ)		1.011,61 m2
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL MULTIPLE (QM)		436,04 m2
TOTAL		9.059,67 m2

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 01 "LAS FILIPINAS"
PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a

P.G.O.M.U. DE ORIHUELA

DOCUMENTACION CON EFICACIA NORMATIVAPLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA

Nº PLANO
2

DESIGNACION:
PLANO DE ORDENACION

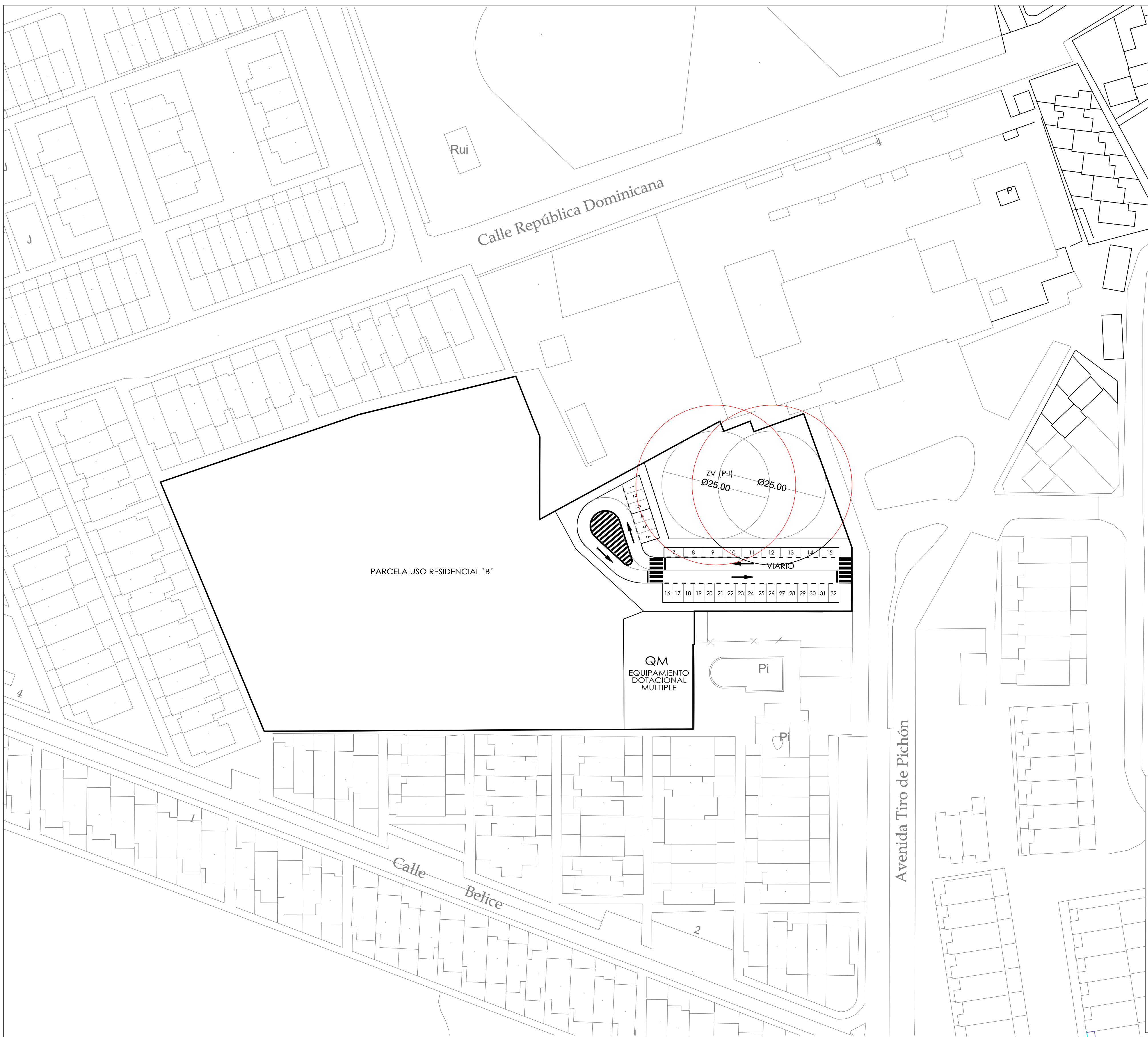
ESCALA:
1/500

PROMOTOR
SANTA CRUZ URBANA S.L.

ARQUITECTO
JAVIER MORA ARQUITECTURA S.L.P.



FECHA:
ENERO 2024



JUSTIFICACION ZONA VERDE

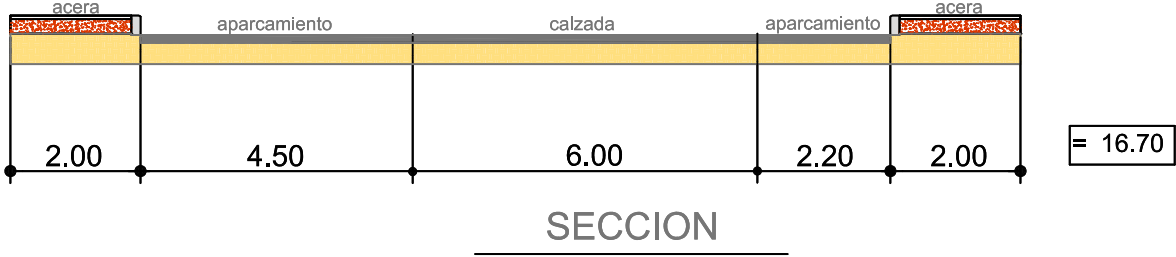
Z.V. COMPUTABLE
(1.003,94 m²)

Z.V. NO COMPUTABLE
(7,67m²)

ZV (P.J)
Ø25.00

Ø25.00

Z.V. COMPUTABLE	1.003,94 m²
Z.V. NO COMPUTABLE	7,67 m²
TOTAL	1.011,61 m²



PARCELA USO RESIDENCIAL `B´	6.367,66 m2
VIARIO	1.244,36 m2
ZV (P.J)	1.011,61 m2
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL MULTIPLE (QM)	436,04 m2
TOTAL	9.059,67 m2

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 01 "LAS FILIPINAS"
PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a

P.G.O.M.U. DE ORIHUELA

DOCUMENTACION CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA

Nº PLANO
3

DESIGNACION:
PLANO DE JUSTIFICACION DE ESTANDARES

ESCALA:
1/500

PROMOTOR
SANTA CRUZ URBANA S.L.

ARQUITECTO
JAVIER MORA ARQUITECTURA S.L.P.

FECHA:
ENERO 2024



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 01 "LAS FILIPINAS"
PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a

P.G.O.M.U. DE ORIHUELA

DOCUMENTACION CON EFICACIA NORMATIVA PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA

Nº PLANO 4	DESIGNACION: PLANO DE JUSTIFICACION DE HUELLAS DE LA EDIFICACION
---------------	---

ESCALA:
1/500

PROMOTOR SANTA CRUZ URBANA S.L.	ARQUITECTO JAVIER MORA ARQUITECTURA S.L.P.
------------------------------------	---

FECHA:
ENERO 2024

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

NORMAS URBANÍSTICAS.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

Sufren alteración para adaptarse a la modificación pretendida las páginas **48,53,55,57,60 y 61** de las Ordenanzas del Plan Parcial vigente.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Las páginas 48, 53, 54 y 55 de las Ordenanzas del Plan Parcial vigente sufren una alteración para incorporar el uso de equipamiento; debiendo quedar redactadas del siguiente modo:

Donde la página 48 dice:

Como usos permitidos, se determinan que podrán ser aquellos compatibles con el fundamental, concretándose en este Plan los usos:

- Cultural y de reunión.
- Deportivo y espectáculos.
- Comercial y de oficinas .
- Religioso.
- Docente.
- Artesanal compatible con vivienda.

Ahora dirá:

Como usos permitidos, se determinan que podrán ser aquellos compatibles con el fundamental, concretándose en este Plan los usos:

- Cultural y de reunión.
- Deportivo y espectáculos.
- Comercial y de oficinas .
- Religioso.
- Docente.
- Artesanal compatible con vivienda.

-Cualquiera d ellos previstos en la Ley y en el Plan General para el Equipamiento dotacional múltiple [QM]

Donde la página 53 dice:

2.2.3 CONDICIONES GENERAL DE USO:

De acuerdo con las N.S.P.M. se considerarán usos permitidos los siguientes:

- Residencial.
- Hotelero.
- Sanitario y asistencial.
- Cultural y de reunión.
- Comercial y de oficinas.
- Religioso.
- Docente.
- Artesanal compatible con vivienda.
- Administrativo.
- Club de ancianos.

Ahora dirá:

2.2.3 CONDICIONES GENERAL DE USO:

De acuerdo con las N.S.P.M. se considerarán usos permitidos los siguientes:

- Residencial.
- Hotelero.
- Sanitario y asistencial.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

- Cultural y de reunión.
- Comercial y de oficinas.
- Religioso.
- Docente.
- Artesanal compatible con vivienda.
- Administrativo.
- Club de ancianos.
- **Cualquiera de los previstos en la Ley y en el Plan General para el Equipamiento dotacional múltiple [QM]**

Donde la página 55 dice:

..... Equipamiento comercial.

..... Equipamiento social.

- Red viaria.

Ahora dirá:

..... Equipamiento comercial.

..... Equipamiento social.

..... Equipamiento dotacional múltiple [QM]

- Red viaria.

La página 57 de las Ordenanzas del Plan Parcial vigente sufre una alteración para respetar la edificabilidad sobre la parcela preexistente; debiendo quedar redactada del siguiente modo:

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Donde dice:

EDIFICABILIDAD SEGÚN ZONA RESIDENCIAL

RESIDENCIAL A: 0,50 M²/M² SUELO PARCELA NETA.

RESIDENCIAL B: 1,099 M²/M² SUELO PARCELA NETA.

RESIDENCIAL C: 0,25 M²/M² SUELO PARCELA NETA.

Ahora dirá:

EDIFICABILIDAD SEGÚN ZONA RESIDENCIAL

RESIDENCIAL A: 0,50 M²/M² SUELO PARCELA NETA.

RESIDENCIAL B: 1,099 M²/M² SUELO PARCELA NETA excepto PARCELA RES 25 que será de 0,3394 M²/M² SUELO PARCELA NETA

RESIDENCIAL C: 0,25 M²/M² SUELO PARCELA NETA.

Las páginas 60 y 61 de las Ordenanzas del Plan Parcial, punto 2.3.10, vigente sufren una alteración para incorporar la regulación del EQUIPAMIENTO DOTACIONAL MÚLTIPLE (identificándolo con el EQUIPAMIENTO SOCIAL preexistente); debiendo quedar redactada del siguiente modo:

Donde dice:

2.3.10: EQUIPAMIENTO SOCIAL:

Ahora dirá:

2.3.10: EQUIPAMIENTO DOTACIONAL MÚLTIPLE Y EQUIPAMIENTO SOCIAL

Donde la página 61 dice:

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

C.) CONDICIONES DE USO:

Los usos permitidos son:

- Sanitarios y asistencial.
- Administrativo.
- Religioso.
- Espectáculos y recreativos.
- Club de ancianos.
- Cultural.

Los demás usos se consideran incompatibles.

En los planos se han indicado y diferenciado los usos siguientes:

- Administrativo, Clubs de Ancianos y Recreativo
- Religioso .
- Sanitario.
- Cultural.
- Asistencial.

Ahora dirá:

C.) CONDICIONES DE USO:

Los usos permitidos son:

- Sanitarios y asistencial.
- Administrativo.
- Religioso.
- Espectáculos y recreativos.
- Club de ancianos.
- Cultural.

- Cualquiera de los admitidos por el Plan General y la Ley para el Equipamiento dotacional múltiple [QM].

Los demás usos se consideran incompatibles.

En los planos se han indicado y diferenciado los usos siguientes:

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

- Administrativo, Clubs de Ancianos y Recreativo
- Religioso .
- Sanitario.
- Cultural.
- Asistencial.

- Equipamiento dotacional múltiple [QM]

Se adjunta copia de las páginas modificadas en su redacción actual y de las páginas tras su modificación para mayor clarificación del resultado de la modificación de la Ordenanza:

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

Páginas Ordenanzas Plan Parcial vigente (a sustituir).

1. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.



1.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO:

En el P.G.O.M. de Orihuela, el suelo objeto del presente proyecto, está clasificado como "Suelo Urbanizable Programado, 1ª Cuatrienio". fijandose su uso fundamental como:

- Residencial.

Como usos permitidos, se determinan que podrán ser aquellos compatibles con el fundamental, concretándose en este Plan los usos:

- Cultural y de reunión.
- Deportivo y espectáculos.
- Comercial y de oficinas.
- Religioso.
- Docente.
- Artesanal compatible con vivienda.

1.2 ESTUDIOS DE DETALLE:

La ordenación propuesta se considera suficiente para la actuación directa, previa urbanización, en cada manzana, sin necesidad de tramitación de Estudio de detalle alguno.

En el caso de apertura de calles de tráfico rodado ó peatonal en el interior de las manzanas aquí definidas será preciso redacar un estudio de detalle que, afectará a la

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



2.2.2 CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS:

El volumen máximo se determinará para cada zona, en sus respectivas Ordenanzas Particulares.

Las condiciones higiénicas y de habitabilidad serán las establecidas por las normas del P.G.O.M. de Orihuela y en su defecto, las dispuestas por la Generalidad Valenciana.

2.2.3 CONDICIONES GENERAL DE USO:

De acuerdo con las N.S.P.M. se considerarán usos permitidos los siguientes:

- Residencial.
- Hotelero.
- Sanitario y asistencial.
- Cultural y de reunión.
- Comercial y de oficinas.
- Religioso.
- Docente.
- Artesanal compatible con vivienda.
- Administrativo.
- Club de ancianos.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

..... Equipamiento comercial.

..... Equipamiento social.



- Red viaria.

2.3.2. ZONA RESIDENCIAL A.

A.) DEFINICION:

Es aquella zona de dominio y uso privado, destinada a la edificación de viviendas.

B.) TIPOLOGIA:

Las tipologías autorizadas en esta zona son la vivienda unifamiliar aislada o adosada. No autorizándose la edificación abierta. Las determinaciones para cada una de las dos tipologías autorizadas son las señaladas por las correspondientes Normas del P.G.O.M.

2.3.3 ZONA RESIDENCIAL B:

A.) DEFINICION:

Identica al caso anterior; zona de dominio y uso privado, destinada a la edificación de viviendas.

B.) TIPOLOGIA:

Son las permitidas por el artículo 110 sobre las "Normas de volumen de los sectores residenciales de la zona costera". Es decir vivienda unifamiliar aislada o adosada;

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**



CUADRO SOBRE MEDICIONES DE EDIFICACION SEGUN ZONAS

Zona	típología	parcela	ocupacion	retranqueos	altura
resid.		mínima	máxima	mínimos	máxima
A, B y C	Aislada	500 m ²	50%	5 m.	2 pl. 7m.
A y B	Adosada	1.000 m ²	50%	5 m.	2 pl. 7m.
B	Edif.	1.000 m ² .	50%	5 m.	4 plantas
	abierta			entre bloque	13,50m.
				1/3 de la suma	
				de las alturas.	

EDIFICABILIDAD SEGUN ZONA RESIDENCIAL

RESIDENCIAL A: 0,50 M²/M² SUELO PARCELA NETA.

RESIDENCIAL B: 1,099 M²/M² SUELO PARCELA NETA.

RESIDENCIAL C: 0,25 M²/M² SUELO PARCELA NETA.

2.3.5 NORMAS COMUNES ZONAS RESIDENCIALES:

De la edificabilidad máxima sobre la parcela neta, podrá destinarse a otros usos permitidos, un máximo del 20%.

Para la construcción de piscinas, habrán de respetarse un retranqueo mínimo a lindes de 1 m.

La altura máxima de los cerramientos en medianeras y línea de fachada, no superará 1,20 m. en fabrica de obra, pudiendo excederse esta altura con elementos vegetales.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



B.) CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

Se permitirá una edificabilidad 0,024 m²/m² para servicio complementario al deportivo, (duchas, aseos, taquillas).

C.) CONDICIONES DE USO:

El uso fundamental será el deportivo, tolerándose el servicio complementarios (duchas, aseos, taquillas, bar), debiendo ir resueltos en un edificio único, y guardar la suficiente dignidad constructiva.

Se consideran prohibidos los demás usos.

2.3.9 EQUIPAMIENTO COMERCIAL

A.) DEFINICIÓN:

Son aquellos locales de dominio y uso privado, destinados a la compraventa al por menor, de las mercancías necesarias para la vida del sector.

B.) CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Edificab. máxima: 1,00 m² const./m² parc. neta.
- Altura máxima: 2 p. (7 m).
- Ocupación máxima: 50% de la parcela.
- Separ. a linde y entre edificaciones: 5 metros.

2.3.10. EQUIPAMIENTO SOCIAL:

A.) DEFINICIÓN:

Es aquella zona de dominio y uso público o privado,

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

destinada a equipamiento comunitario y social.



B.) CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Edificabilidad máxima: 1,573 m² constr./m² parc.neta.
- Altura máxima: 4 plantas.
- Ocupación máxima: 50%.
- Separación a linderos: 5m.
- Separación entre edificaciones: 1/3 suma de alturas.

C.) CONDICIONES DE USO:

Los usos permitidos son:

- Sanitarios y asistencial.
- Administrativo.
- Religioso.
- Espectáculos y recreativos.
- Club de ancianos.
- Cultural.

Los demás usos se consideran incompatibles.

En los planos se han indicado y diferenciado los usos siguientes:

- Administrativo, Clubs de Ancianos y Recreativo
- Religioso.
- Sanitario.
- Cultural.
- Asistencial.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

Páginas Ordenanzas Plan Parcial modificado (sustituyen a las anteriores).

1. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

1.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO:

En el P.G.O.M. de Orihuela, el suelo objeto del presente proyecto, está clasificado como "Suelo Urbanizable Programado, 1ª Cuatrienio". Fijándose su uso fundamental como:

- Residencial.

Como usos permitidos, se determinan que podrán ser aquellos compatibles con el fundamental, concretándose en este Plan los usos:

- Cultural y de reunión.

- Deportivo y espectáculos.

- Comercial y de oficinas .

- Religioso.

- Docente.

- Artesanal compatible con vivienda.

- **Cualquiera de los admitidos por el Plan General y la Ley para el Equipamiento dotacional múltiple [QM].**

1.2 ESTUDIOS DE DETALLE:

La ordenación propuesta se considera suficiente para la actuación directa, previa urbanización, en cada manzana, sin necesidad de tramitación de Estudio de detalle alguno.

En el caso de apertura de calles de tráfico rodado o peatonal en el interior de las manzanas aquí definidas será preciso redactar un estudio de detalle que, afectará a la

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**2.2.2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.**

El volumen máximo se determinará para cada zona, en sus respectivas Ordenanzas Particulares .

Las condiciones higiénicas y de habitabilidad serán las establecidas por las normas del P.G.O.M. de Orihuela y en su defecto, las dispuestas por la Generalidad Valenciana.

2.2.3 CONDICIONES GENERAL DE USO:

De acuerdo con las N.S.P.M. se considerarán usos permitidos los siguientes:

- Residencial.
- Hotelero.
- Sanitario y asistencial .
- Cultural y de reunión .
- Comercial y de oficinas .
- Religioso.
- Docente.
- Artesanal compatible con vivienda.
- Administrativo.
- Club de ancianos.
- **Cualquiera de los admitidos por el Plan General y la Ley para el Equipamiento dotacional múltiple [QM].**

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

..... Equipamiento comercial.

..... Equipamiento social.

..... **Equipamiento dotacional múltiple.**

- Red viaria.

2.3.2. ZONA RESIDENCIAL A.

A.) DEFINICION:

Es aquella zona de dominio y uso privado, destinada a la edificación de viviendas.

B.) TIPOLOGIA:

Las tipologías autorizadas en esta zona son la vivienda unifamiliar aislada o adosada. No autorizándose la edificación abierta. Las determinaciones para cada una de las dos tipologías autorizadas son las señaladas por las correspondientes Normas del P.G.O.M.

2.3.3 ZONA RESIDENCIAL B:

A.) DEFINICION:

Idéntica al caso anterior; zona de dominio y uso privado, destinada a la edificación de viviendas.

B.) TIPOLOGÍA:

Son las permitidas por el artículo 110 sobre las "Normas de volumen de los sectores residenciales de la zona costera". Es decir vivienda unifamiliar aislada o adosada;

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

CUADRO SOBRE MEDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN ZONAS.

Zona residencial	Tipología	Parcela mínima	Ocupación máxima	Retranqueos mínimos	Altura máxima
A, B y C	Aislada	500 m ²	50%	5 m.	2 pl. 7 m.
A y B	Adosada	1.000 m ²	50%	5 m.	2 pl. 7 m.
B	Edificación abierta	1.000 m ²	50%	5 m.	4 plantas
				Entre bloque 1/3 de la suma de las alturas	13,50 m.

EDIFICABILIDAD SEGÚN ZONA RESIDENCIAL

RESIDENCIAL A:	0,50 M ² /M ² SUELO PARCELA NETA
RESIDENCIAL B:	1,099 M ² /M ² SUELO PARCELA NETA; EXCEPTO EN ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS PARCELAS ZD1, ZD2 Y ZD4a, QUE SERÁ DE 0,3394 M ² /M ² SUELO PARCELA NETA
RESIDENCIAL C:	0,25 M ² /M ² SUELO PARCELA NETA

2.3.5 NORMAS COMUNES ZONAS RESIDENCIALES:

De la edificabilidad máxima sobre la parcela neta; podrá destinarse a otros usos permitidos, un máximo del 20%.

Para la construcción de piscinas, habrán de respetarse un retranqueo mínimo a lindes de 1 m.

La altura máxima de los cerramientos en medianeras y línea de fachada no superará 1,20 m. en fábrica de obra; pudiendo excederse esta altura con elementos vegetales.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

B.) CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

Se permitirá una edificabilidad $0,024 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para servicio complementario al deportivo, (duchas, aseos, taquillas).

C.) CONDICIONES DE USO:

El uso fundamental será el deportivo, tolerándose los servicios complementarios (duchas, aseos; taquillas, bar), debiendo ir resueltos en un edificio único, y guardar la suficiente dignidad constructiva.

Se consideran prohibidos los demás usos.

2.3.9 EQUIPAMIENTO COMERCIAL

A.) DEFINICIÓN:

Son aquellos locales de dominio y uso privado, destinados a la compraventa al por menor, de las mercancías necesarias para la vida del sector.

B.) CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Edificab. máxima: $1,00 \text{ m}^2 \text{ const.}/\text{m}^2 \text{ pare. neta.}$
- Altura máxima: 2 p. (7 m).
- Ocupación máxima: 50% de la parcela.
- Separ. a linde y entre edificaciones: 5 metros.

2.3.10. EQUIPAMIENTO DOTACIONAL MÚLTIPLE Y EQUIPAMIENTO SOCIAL:

A.) DEFINICION:

Es aquella zona de dominio y uso público o privado,

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

destinada a equipamiento público, comunitario y/o social.

B.) CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Edificabilidad máxima: 1,573 m² construidos/m² parcela neta.
- Altura máxima: 4 plantas.
- Ocupación máxima: 50%.
- Separación a linderos: 5m.
- Separación entre edificaciones: 1/ 3 suma de alturas.

C.) CONDICIONES DE USO:

Los usos permitidos son:

- Sanitarios y asistencial.
- Administrativo.
- Religioso.
- Espectáculos y recreativos.
- Club de ancianos.
- Cultural.

- Cualquiera de los admitidos por el Plan General y la Ley para el Equipamiento dotacional múltiple [QM].

En los planos se han indicado y diferenciado los usos siguientes:

- Administrativo, Clubs de Ancianos y Recreativo
- Religioso .
- Sanitario.
- Cultural.
- Asistencial.

- Equipamiento dotacional múltiple.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

FICHA DE ZONA

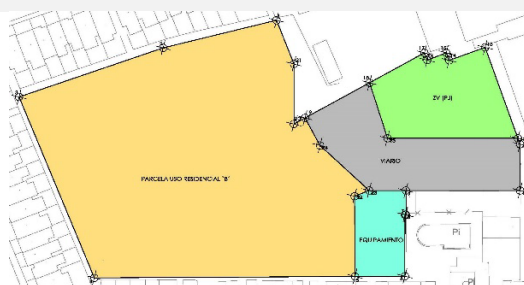
**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

Se establece una nueva Unidad de Ejecución, coincidente con el ámbito del cambio de uso;
cuya ficha de zona es la siguiente:

FICHA DE ZONA NUEVA UNIDAD EJECUCIÓN (3)

FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN	Modificación Plan Parcial Sector 0-1 "Las Filipinas" Parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a
NOMBRE DE LA ZONA	Unidad de Ejecución 3
CLASIFICACIÓN	Suelo Urbano
CÓDIGO ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-RE
SUP. DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m ² suelo)	9.059,67
USO DOMINANTE	Residencial
USOS PERMITIDOS	Vivienda unifamiliar aislada o adosada, edificación abierta Despachos profesionales (sólo 20% edificabilidad máxima)
USOS NO PERMITIDOS	Restantes
DENSIDAD	Media
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo / m ² suelo)	0,2385
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² techo / m ² suelo)	0,3394
POBLACIÓN MÁXIMA	113

PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



PROTECCIONES	No procede
AFECCIONES	No procede
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	No procede
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	Las recogidas en usos permitidos
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	Serán aplicables las previstas en el Plan General y en el Plan Parcial

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

FICHA DE GESTIÓN DE LA NUEVA UNIDAD DE EJECUCIÓN (3)

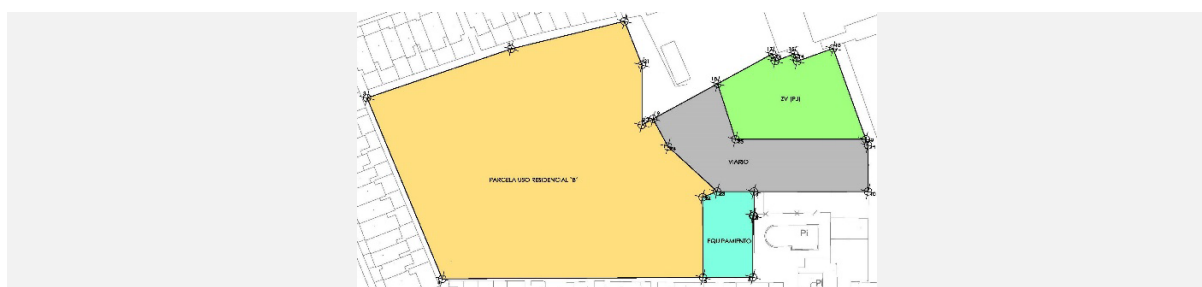
**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

Se establece una nueva Unidad de Ejecución, coincidente con el ámbito del cambio de uso;
cuya ficha de gestión es la siguiente:

FICHA DE GESTIÓN DE LA NUEVA UNIDAD EJECUCIÓN (3)

FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN	Modificación Plan Parcial Sector 0-1 "Las Filipinas" Parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	Suelo Urbano Residencial
ZONA DE ORDENACIÓN	Residencial B
USO DOMINANTE	Residencial
USOS COMPATIBLES	Vivienda unifamiliar aislada o adosada, edificación abierta Despachos profesionales (sólo 20% edificabilidad máxima)
USOS INCOMPATIBLES	Restantes
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	Única Área de Reparto

PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUP. DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m ² suelo)	9.059,67	IEB (m ² techo / m ² suelo)	0,2385
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	0,00	IER (m ² techo / m ² suelo)	0,3394
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	1.244,36	IET (m ² techo / m ² suelo)	0,00
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	1.011,61	IEI (m ² techo / m ² suelo)	0,00
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	436,04	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² techo)	2.161,00
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² techo)	216,10
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	PORCENTAJE RESERVA VPP (%)	10,00%
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	Núm. DE VIVIENDAS TOTAL [Máximo]	45
SUP. EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	Núm. DE HABITANTES ESTIMADOS	113
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² suelo)	0,00	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA BRUTA	45
SUPERFICIE COMPUTABLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m ² suelo)	9.059,67	SUP. PARCELA NETA USO RESIDENCIAL	6.367,66

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Ya ordenado

CONDICIONES DE GESTIÓN

Figura de planeamiento: Programa Actuación Integrada **Gestión** Indirecta

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 “Las Filipinas” de Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.

El ámbito ordenado constituye una única actuación integrada y una única unidad de ejecución. La ejecución del viario y la zona verde; así como las conexiones a los servicios será a cargo de los propietarios. **Se deberá atribuir o compensar al Ayuntamiento de Orihuela el excedente de aprovechamiento, un 5% del incremento de valor de la edificabilidad de la modificación, es decir, 36,93 m²t (108,84 m²s [neto o solar]), en los modos admitidos en la LOTUP, incluido la monetización de dicho excedente. Asimismo, se deberá prever la reserva de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta en un porcentaje mínimo del 10% de la edificabilidad residencial total. El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del tramo de red de alcantarillado y la sustitución de la tubería de suministro de agua potable existente según informe de la compañía suministradora, Hidraqua, de 21/12/2021 y plano contenido en el mismo que se incorpora; y también los condicionantes en la extensión del servicio de suministro de energía contenidos en el informe de Iberdrola de fecha 22/12/2021, que igualmente se incorporan.**

El uso residencial venta libre y el uso residencial vivienda de protección pública tendrán el mismo coeficiente, siendo igual a 1.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**



Servicio Municipal de Aguas
Plaza de Caturia nº2 bajo
CP 03300 Orihuela

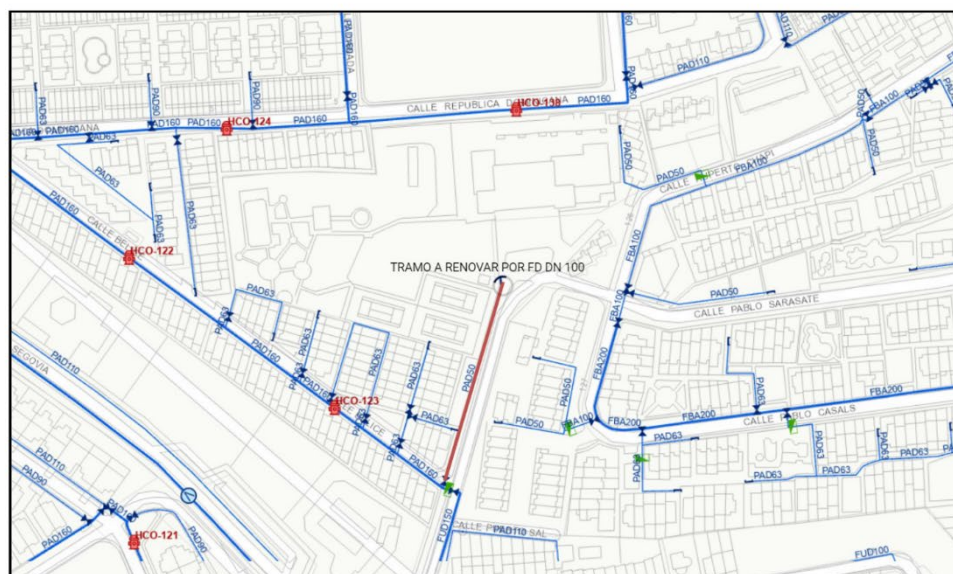
Teléfono de atención al cliente: 900 210 100
Teléfono de averías 24 h.: 900 101 270
www.hidraqua.es

HIDRAQUA, S.A.	
ENTRADA	Fecha:
SALIDA	X Fecha: 21/12/2021
Nº REGISTRO:	2021 / 608

Ejecución de tramo de red de alcantarillado para servicio de la parcela:



Renovación de red de PEAD DN 50 mm. existente por tubería de fundición DN 100 mm. C40:



**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**



**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9040751310

Fecha: 22/12/2021

CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Potencia Solicitada: 315,130 kW.

Tensión: 20.000 V.

PUNTO DE CONEXIÓN:

La entrega de energía se hará a 20.000 V., según lo señalado en el plano adjunto.

CRITERIOS GENERALES

Por su distinta naturaleza, los trabajos a realizar se han clasificado en dos partidas diferenciadas¹:

1. Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, que son necesarios para incorporar las nuevas instalaciones. De acuerdo a la normativa vigente, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad de suministro, deben ser realizados obligatoriamente por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U..
2. Trabajos necesarios para la nueva extensión de red desde la red de distribución existente hasta el primer elemento propiedad del solicitante. Usted puede elegir que estos trabajos sean ejecutados por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada contratada por usted, o bien por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U..

DETALLE DE TRABAJOS A REALIZAR

1. Propuesta de Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones la red de distribución:
Trabajos de acceso a Red de Distribución de M.T. existente, para conexión de la Red Subterránea de Media Tensión a ejecutar. Consistente: En dos juegos de empalmes Trifásicos.
2. Propuesta de Trabajos necesarios para la nueva extensión de red:
Línea Subterránea de Media Tensión, Centro de Transformación, y Red Subterránea de Baja Tensión, a construir y ceder a ID-E Redes Eléctricas Inteligentes. S.A.U.

PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES:

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, las instalaciones de nueva extensión de red que vayan a ser utilizadas por más de un consumidor deberán quedar en propiedad de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., libres de cargas y gravámenes. En caso de que sean realizadas por ustedes y tras la aceptación del correspondiente documento de cesión, I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. será la nueva titular de dichas instalaciones siendo responsable de su operación y mantenimiento.

OBSERVACIONES:

Para la realización de estos trabajos, deberán cumplirse las Condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, las Especificaciones Técnico Administrativas adjuntas y los Manuales Técnicos de Distribución aprobados por la Administración competente.

¹ Dicha clasificación se efectúa en cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, 27 de diciembre.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**



**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9040751310

Fecha: 22/12/2021

Dentro del proyecto que debe facilitarnos de las nuevas infraestructuras eléctricas necesarias para el desarrollo de su solicitud, debe quedar recogida la referente a los equipos de AUTOMATIZACIÓN, TELEGESTIÓN Y/O TELECOMUNICACIONES de los distintos Centros de Transformación o Seccionamiento que se hayan definido.

Se adjunta como anexo información general del diseño de los equipos necesarios para las instalaciones de distribución de Iberdrola. Se incluyen modelos, fabricantes e instaladores autorizados.

Previamente a la redacción definitiva del proyecto rogamos se pongan en contacto con el gestor técnico del expediente para cerrar el diseño de estos equipos.

Una vez que nos remitan toda la documentación y comuniquen la aceptación del punto de conexión, especificando la referencia del expediente que consta en el encabezado, procederemos a realizar el presupuesto correspondiente donde se valorará por una parte los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución y por otra parte, los trabajos necesarios para la nueva extensión de red, debiendo comunicar por su parte de manera expresa en el plazo de tres meses a contar desde la recepción del presupuesto, su decisión respecto a la ejecución de la obra.

Si no puede aportar la documentación necesaria para que podamos realizar el presupuesto, o bien no quiere que se lo enviemos, deberá indicarlo por escrito, para poder avanzar con la solución definitiva.

DETALLE DE DOCUMENTACIÓN A FACILITAR POR EL SOLICITANTE:

A continuación se concretan y detallan a nivel general, los documentos necesarios para poder precisar con mayor detalle la solución técnica y enviarles el Presupuesto y Pliego de Condiciones Técnicas correspondientes:

- a) Para instalaciones en baja tensión (BT) y media tensión (MT) en zonas urbanizadas no sujetas a proyecto de urbanización:
 - Plano de ubicación del punto de suministro/generación con coordenadas, con escala entre 1/10.000 y 1/25.000.
 - Plano de ubicación de la CPM o de la/s CGP/s con coordenadas a escala 1/1.000.
 - Planos de sección y planta de los viales, cuando existan, entre el punto de suministro y el punto de conexión informado por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES. Incluyendo servicios (1:50) Agua, AP, gas, alcantarillado, etc. b
 - Si la solicitud es para promoción de varios suministros:

En construcción vertical:

- Plano de sótano, de las plantas baja y primera (1/20, 1/50) y CT, cuando existan.
- N° de viviendas por bloque, escalera y grado de electrificación.
- Tipo de calefacción tanto instalada como preinstalada.
- Superficie destinada a locales de uso de servicios (oficinas, comercios, etc.)
- Potencia necesaria para servicios generales (ascensores, bombas, recarga vehículo eléctrico, etc.)
- Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES)

En construcción horizontal:

- N° de viviendas, y grado de electrificación.
- Tipo de calefacción tanto instalada como preinstalada.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**



**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9040751310

Fecha: 22/12/2021

- Superficie destinada a locales de uso de servicios (oficinas, comercios, etc.)
 - Potencia necesaria para servicios generales (ascensores, bombas, recarga vehículo eléctrico, etc.)
 - Potencia de alumbrado en viales.
 - Superficie destinada a usos industriales.
 - Densidad de potencia (W/m2) y superficie, en edificios de características especiales.
 - Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de)
- b) Para instalaciones en BT y MT en zonas no urbanizadas y no sujetas a proyecto de urbanización:
- Plano de ubicación del punto de suministro/generación con coordenadas, con escala entre 1/10.000 y 1/25.000.
 - Plano de ubicación de la CPM o de la/s CGP/s con coordenadas a escala 1/1.000.
 - Planos de sección y planta de los viales, cuando existan, entre el punto de suministro y el punto de conexión informado por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES. Incluyendo servicios, si existiesen.
 - Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES)
- c) Para instalaciones en BT/MT/alta tensión (AT) sujetas a proyecto de urbanización, además de las anteriores:
- Fecha de publicación de las bases reguladoras de la Actuación Urbanística, aprobación del proyecto de urbanización o de cualquier otro que contemple y justifique la tramitación del desarrollo de ese suelo.
 - Estudio de cargas eléctricas, atendiendo a los máximos de edificabilidad previstos en el Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o ficha urbanística correspondiente, adjuntando justificación documental de estos parámetros en soporte digital.
 - Plano parcelario con viales y parcelas edificables, reflejando las edificabilidades asignadas a cada parcela, así como las demandas eléctricas previstas de acuerdo con el estudio de cargas realizado. El plano será preferentemente a escala 1:500 o 1:1000. En este plano se deberán incorporar las coordenadas UTM (X-Y) de cada parcela resultante.
 - Instalaciones eléctricas particulares existentes a modificar (en el caso de que existan), preferentemente señaladas en el plano parcelario, así como posible ubicación de centros de transformación y desarrollo de las Líneas Subterráneas de Baja Tensión correspondientes.

Los datos personales recogidos en su solicitud serán tratados por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. con la finalidad de gestionar la misma, siendo las bases legales del tratamiento, el interés legítimo de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. en su tramitación, su obligación legal de atenderla y, en su caso, la relación contractual que se formalice como consecuencia de ella. El titular de los datos y/o su representante legal tienen derecho a acceder a sus datos personales objeto de tratamiento, así como solicitar la rectificación de los datos inexactos o, en su caso, solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, además de ejercer el derecho de oposición y limitación al tratamiento y de portabilidad de los datos. Podrán ejercer dichos derechos enviando un escrito a la Oficina Puntos Suministros, Apartado de Correos nº 61147, 28080 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte o mediante correo electrónico al Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica atencionderechos@i-de.es. En el caso de que no fueran atendidos sus derechos puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Sus datos personales no serán comunicados a ningún tercero ajeno a I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., salvo que los mismos le sean requeridos por imperativo legal y serán conservados durante la tramitación de su solicitud, la vigencia de la relación contractual que se formalice, en su caso, como consecuencia de la misma y el plazo necesario para cumplir con las obligaciones legales de custodia de la información. Asimismo, sus datos se podrán mantener debidamente bloqueados durante el tiempo que sea exigido por la normativa aplicable.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**



**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9040751310

Fecha: 22/12/2021

CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Potencia Solicitada: 315,130 kW.

Tensión: 20.000 V.

PUNTO DE CONEXIÓN:

La entrega de energía se hará a 20.000 V., según lo señalado en el plano adjunto.

CRITERIOS GENERALES

Por su distinta naturaleza, los trabajos a realizar se han clasificado en dos partidas diferenciadas²:

3. Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, que son necesarios para incorporar las nuevas instalaciones. De acuerdo a la normativa vigente, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad de suministro, deben ser realizados obligatoriamente por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U..
4. Trabajos necesarios para la nueva extensión de red desde la red de distribución existente hasta el primer elemento propiedad del solicitante. Usted puede elegir que estos trabajos sean ejecutados por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada contratada por usted, o bien por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U..

DETALLE DE TRABAJOS A REALIZAR

3. Propuesta de Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones la red de distribución:

Trabajos de acceso a Red de Distribución de M.T. existente, para conexión de la Red Subterránea de Media Tensión a ejecutar. Consistente: En dos juegos de empalmes Trifásicos.

4. Propuesta de Trabajos necesarios para la nueva extensión de red:

Línea Subterránea de Media Tensión, Centro de Transformación, y Red Subterránea de Baja Tensión, a construir y ceder a I-DE Redes Eléctricas Inteligentes. S.A.U.

PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES:

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, las instalaciones de nueva extensión de red que vayan a ser utilizadas por más de un consumidor deberán quedar en propiedad de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., libres de cargas y gravámenes. En caso de que sean realizadas por ustedes y tras la aceptación del correspondiente documento de cesión, I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. será la nueva titular de dichas instalaciones siendo responsable de su operación y mantenimiento.

OBSERVACIONES:

Para la realización de estos trabajos, deberán cumplirse las Condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, las Especificaciones Técnico Administrativas adjuntas y los Manuales Técnicos de Distribución aprobados por la Administración competente.

² Dicha clasificación se efectúa en cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**



**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9040751310

Fecha: 22/12/2021

Dentro del proyecto que debe facilitarnos de las nuevas infraestructuras eléctricas necesarias para el desarrollo de su solicitud, debe quedar recogida la referente a los equipos de AUTOMATIZACIÓN, TELEGESTIÓN Y/O TELECOMUNICACIONES de los distintos Centros de Transformación o Seccionamiento que se hayan definido.

Se adjunta como anexo información general del diseño de los equipos necesarios para las instalaciones de distribución de Iberdrola. Se incluyen modelos, fabricantes e instaladores autorizados.

Previamente a la redacción definitiva del proyecto rogamos se pongan en contacto con el gestor técnico del expediente para cerrar el diseño de estos equipos.

Una vez que nos remitan toda la documentación y comuniquen la aceptación del punto de conexión, especificando la referencia del expediente que consta en el encabezado, procederemos a realizar el presupuesto correspondiente donde se valorará por una parte los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución y por otra parte, los trabajos necesarios para la nueva extensión de red, debiendo comunicar por su parte de manera expresa en el plazo de tres meses a contar desde la recepción del presupuesto, su decisión respecto a la ejecución de la obra.

Si no puede aportar la documentación necesaria para que podamos realizar el presupuesto, o bien no quiere que se lo enviemos, deberá indicarlo por escrito, para poder avanzar con la solución definitiva.

DETALLE DE DOCUMENTACIÓN A FACILITAR POR EL SOLICITANTE:

A continuación se concretan y detallan a nivel general, los documentos necesarios para poder precisar con mayor detalle la solución técnica y enviarles el Presupuesto y Pliego de Condiciones Técnicas correspondientes:

- d) Para instalaciones en baja tensión (BT) y media tensión (MT) en zonas urbanizadas no sujetas a proyecto de urbanización:
- Plano de ubicación del punto de suministro/generación con coordenadas, con escala entre 1/10.000 y 1/25.000.
 - Plano de ubicación de la CPM o de la/s CGP/s con coordenadas a escala 1/1.000.
 - Planos de sección y planta de los viales, cuando existan, entre el punto de suministro y el punto de conexión informado por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES. Incluyendo servicios (1:50) Agua, AP, gas, alcantarillado, etc. b
 - Si la solicitud es para promoción de varios suministros:

En construcción vertical:

- Plano de sótano, de las plantas baja y primera (1/20, 1/50) y CT, cuando existan.
- Nº de viviendas por bloque, escalera y grado de electrificación.
- Tipo de calefacción tanto instalada como preinstalada.
- Superficie destinada a locales de uso de servicios (oficinas, comercios, etc.)
- Potencia necesaria para servicios generales (ascensores, bombas, recarga vehículo eléctrico, etc.)
- Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES)

En construcción horizontal:

- Nº de viviendas, y grado de electrificación.
- Tipo de calefacción tanto instalada como preinstalada.

**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**



**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS
SUMINISTRO PRINCIPAL**

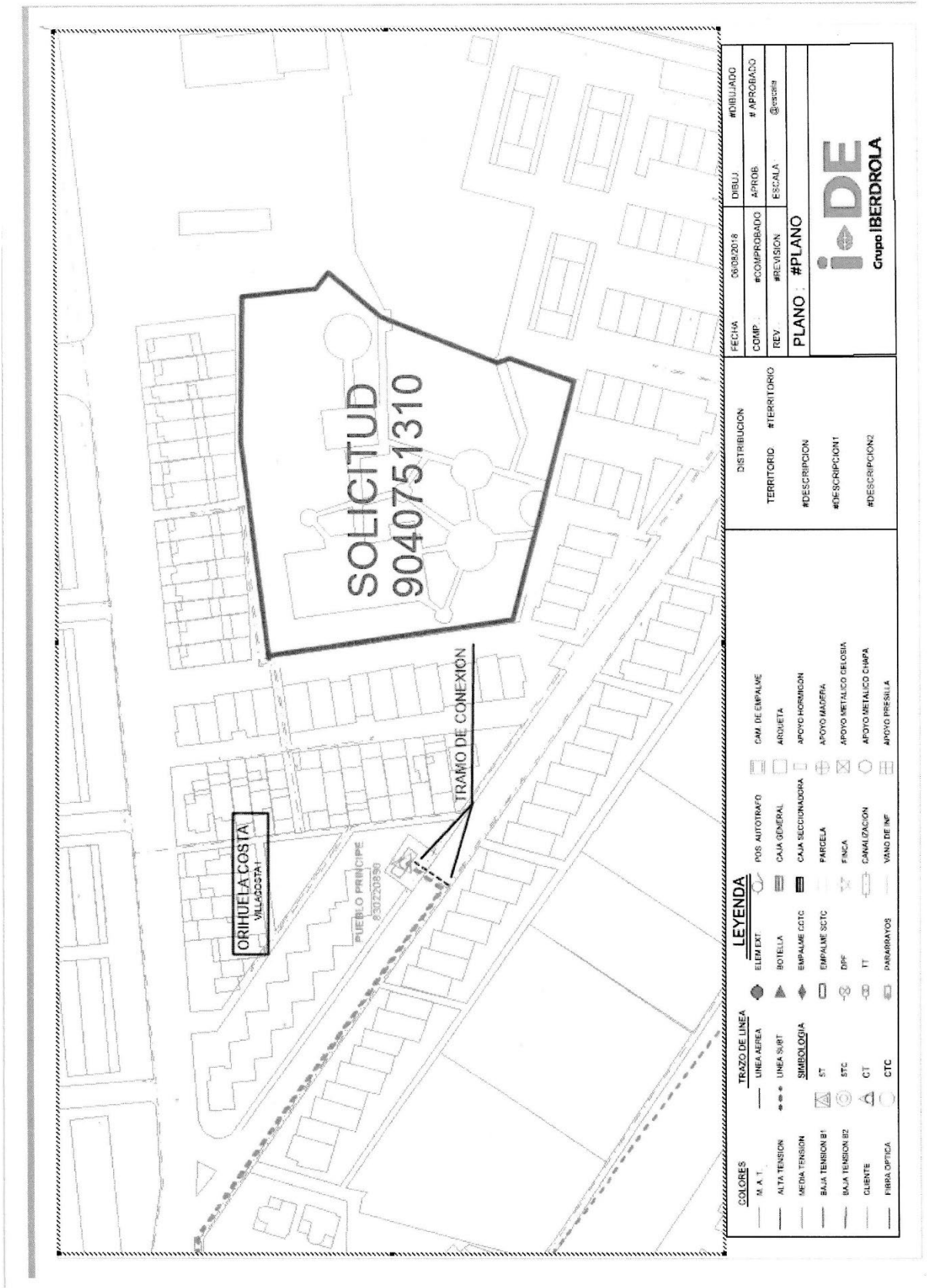
Referencia: 9040751310

Fecha: 22/12/2021

- Superficie destinada a locales de uso de servicios (oficinas, comercios, etc.)
 - Potencia necesaria para servicios generales (ascensores, bombas, recarga vehículo eléctrico, etc.)
 - Potencia de alumbrado en viales.
 - Superficie destinada a usos industriales.
 - Densidad de potencia (W/m2) y superficie, en edificios de características especiales.
 - Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de)
- e) Para instalaciones en BT y MT en zonas no urbanizadas y no sujetas a proyecto de urbanización:
- Plano de ubicación del punto de suministro/generación con coordenadas, con escala entre 1/10.000 y 1/25.000.
 - Plano de ubicación de la CPM o de la/s CGP/s con coordenadas a escala 1/1.000.
 - Planos de sección y planta de los viales, cuando existan, entre el punto de suministro y el punto de conexión informado por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES. Incluyendo servicios, si existiesen.
 - Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES)
- f) Para instalaciones en BT/MT/alta tensión (AT) sujetas a proyecto de urbanización, además de las anteriores:
- Fecha de publicación de las bases reguladoras de la Actuación Urbanística, aprobación del proyecto de urbanización o de cualquier otro que contemple y justifique la tramitación del desarrollo de ese suelo.
 - Estudio de cargas eléctricas, atendiendo a los máximos de edificabilidad previstos en el Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o ficha urbanística correspondiente, adjuntando justificación documental de estos parámetros en soporte digital.
 - Plano parcelario con viales y parcelas edificables, reflejando las edificabilidades asignadas a cada parcela, así como las demandas eléctricas previstas de acuerdo con el estudio de cargas realizado. El plano será preferentemente a escala 1:500 o 1:1000. En este plano se deberán incorporar las coordenadas UTM (X-Y) de cada parcela resultante.
 - Instalaciones eléctricas particulares existentes a modificar (en el caso de que existan), preferentemente señaladas en el plano parcelario, así como posible ubicación de centros de transformación y desarrollo de las Líneas Subterráneas de Baja Tensión correspondientes.

Los datos personales recogidos en su solicitud serán tratados por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. con la finalidad de gestionar la misma, siendo las bases legales del tratamiento, el interés legítimo de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. en su tramitación, su obligación legal de atenderla y, en su caso, la relación contractual que se formalice como consecuencia de ella. El titular de los datos y/o su representante legal tienen derecho a acceder a sus datos personales objeto de tratamiento, así como solicitar la rectificación de los datos inexactos o, en su caso, solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, además de ejercer el derecho de oposición y limitación al tratamiento y de portabilidad de los datos. Podrán ejercer dichos derechos enviando un escrito a la Oficina Puntos Suministros, Apartado de Correos nº 61147, 28080 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte o mediante correo electrónico al Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica atencionderechos@i-de.es. En el caso de que no fueran atendidos sus derechos puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Sus datos personales no serán comunicados a ningún tercero ajeno a I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., salvo que los mismos le sean requeridos por imperativo legal y serán conservados durante la tramitación de su solicitud, la vigencia de la relación contractual que se formalice, en su caso, como consecuencia de la misma y el plazo necesario para cumplir con las obligaciones legales de custodia de la información. Asimismo, sus datos se podrán mantener debidamente bloqueados durante el tiempo que sea exigido por la normativa aplicable.

Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.



**Modificación del Plan Parcial del Sector 0-1 "Las Filipinas" de
Orihuela (Alicante); parcelas ZD1, ZD2 y ZD4a.**

CONCLUSIÓN.

En la presente memoria y con la documentación adjunta se acredita la problemática que se pretende solventar con la presente modificación, la escasa transcendencia de la misma y el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de aplicación.

Orihuela (Alicante) a 29.01.2024.

JAVIER MORA ARQUITECTURA, S.L.

Avenida Juan Carlos I nº 26
03348 Granja de Rocamora (Alicante)
Arquitecto

GUSTAVO-ADOLFO GÓMEZ DEVESA

Calle Virgen del Pilar 10, 1
03330 Crevillente (Alicante)
Abogado