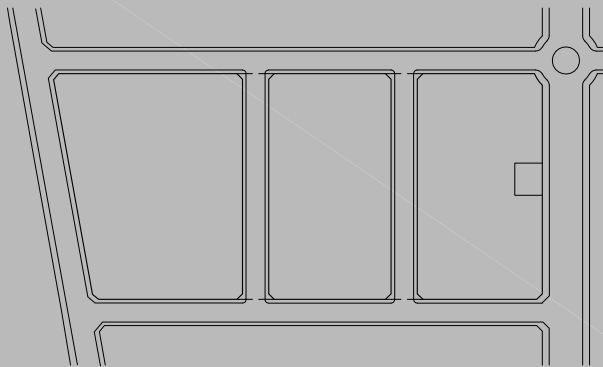


**ESTUDIO DE DETALLE DE  
MANZANA PERIMETRADA POR  
C/ AZARBE EL REGALICIAR, C/ LEON, AV. SAN LUIS Y C/ LA CORUÑA  
SUELO URBANO EL BAÑET (SUR-1), ALMORADI (ALICANTE)**



**BERNA DIEGO, S. L.**

EXPEDIENTE:

Z1447

FECHA:

OCTUBRE 2014

AQUITECTOS:

JUAN MARTÍNEZ BAEZA MIGUEL ÁNGEL MARTÍ DÓLERA

## DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

### 1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- ANTECEDENTES
  - 1.1.1.- Objeto del Estudio de detalle.
  - 1.1.2.- Situación.
  - 1.1.3.- Promoción.
  - 1.1.4.- Generalidades
  - 1.1.5.- Encargo
  - 1.1.6.- Justificación de su procedencia.
- 1.2.- DELIMITACION DEL AREA OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.3.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS SEGÚN PLANEAMIENTO ACTUAL.
- 1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

### ANEXO: FICHA CATASTRAL

### 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1.- SITUACIÓN REFERIDA LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALMORADI
- I.2.-SITUACIÓN REFERIDA A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUR-1 "EL BAÑET"
- I.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD REFERIDO AL CATASTRO.
- I.4.-PARCELA ACTUAL, TOPOGRAFIA, COTAS Y SUPERFICIES
- I.5.- ESTUDIO VISUAL DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE REFERIDO AL SERVIVIO CARTOGRÁFICO GEONET
- I.6.- FOTOGRAFIA AÉREA DE LA ZONA
- I.7.- ANALISIS DE INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO URBANO SEGÚN NORMAS SUBSIDIARIAS

## DOCUMENTOS JUSTIFICATIVOS

### 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACION DEL AREA OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE.
- 3.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA
  - 3.3.1.- Justificación respecto a la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat
  - 3.3.2.- Adecuación a la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad
  - 3.3.3.- Adecuación a las previsiones de planeamiento
- 3.4.- ESTUDIO COMPARATIVO
  - 3.4.1.- Edificabilidad según Normas Subsidiarias

- 3.4.2.- Edificabilidad según Estudio de Detalle
- 3.4.3.- Estudio comparativo de edificabilidad

3.5.- INNECESARIEDAD DE ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA

#### **4.- PLANOS DE ORDENACIÓN**

O.1.- PROPUESTA DE REORDENACIÓN DE VOLUMENES Y NUEVAS ALINEACIONES

O.2.- ENTORNO VISUAL Y JUSTIFICACIÓN EDIFICABILIDAD PROPUESTA

O.3.- ANALISIS DE INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO URBANO SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

## 1.- MEMORIA INFORMATIVA

## 1.- MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1.- ANTECEDENTES

#### 1.1.1.- Objeto del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle constituye, conforme a lo previsto en el artículo 41 de la ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalidad, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, el instrumento que complementa la ordenación pormenorizada de la manzana constituida por C/ Azarbe El Regaliciar, C/ León, Avd. San Luis y C/ La Coruña en suelo urbano El Bañet (SUR-1) de Almoradí (Alicante), según la Homologación de las Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión del día 14 de abril de 2003 y publicadas en el BOP de 14 de mayo de 2004, con señalamiento de alineaciones y rasantes, y la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de dicha Homologación de Normas Subsidiarias.

#### 1.1.2.- Situación.

El municipio de Almoradí, se encuentra situado al Sur de la Provincia de Alicante, constituyendo un gran centro neurálgico de la Comarca de la Vega Baja, y el concreto ámbito de actuación de este Estudio de Detalle viene grafiado en el plano I.1 del mismo en la denominada área de suelo urbano El Bañet (SUR-1)

La manzana en que se pretende realizar el estudio de detalle se encuentra situada en la zona central-norte del la citada área del Bañet, entre C/ Azarbe El Regaliciar, C/ León, Avd. San Luis y C/ La Coruña, con referencia catastral 4308501XH9240N0001YH, constando en la ficha correspondiente una superficie de 15.322 m<sup>2</sup>., constituyendo la finca registral nº 18.729 inscrita en el Registro de la Propiedad de Almoradí, al tomo 2.684, libro 425, folio 204 con una extensión de 15.355,27 m<sup>2</sup>., propiedad de Berna Diego, S.L.

#### 1.1.3.- Promoción.

El presente Estudio de Detalle, se formula por iniciativa privada, siendo el promotor la mercantil Berna Diego, S.L. con C.I.F.: B03923653, con domicilio social en C/ Mayor nº 84, CP 03160 Almoradí (Alicante), representada por D. Cándido Berna Diego con D.N.I. nº: 74191495G y domicilio en C/ Camino de Catral, 233, CP 03160 Almoradí, y tiene como fin la reordenación de volúmenes de la manzana que constituyen la C/ Azarbe El Regaliciar, C/ León, Avd. San Luis y C/ La Coruña en suelo urbano El Bañet (SUR-1) de Almoradí

#### 1.1.4.- Generalidades

La manzana en cuestión, se encuentra en la parte central-norte de la zona de suelo urbano residencial, (SUR-1) El Bañet de forma trapezoidal con sus cuatro lados formando prácticamente un rectángulo pero con el lado norte presentando un ligero descuadre que le da la forma trapezoidal.

Esta manzana presenta una superficie, según reciente medición de 15.355,27 m<sup>2</sup>, coincidente con la superficie que consta en la escritura de propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad de Almoradí, con una topografía prácticamente llana. En su interior no existen ningún tipo de edificación excepto en su fachada a Avd. San Luis donde existe en su parte centra, la construcción de un centro de transformación ocupando una superficie de 39,60 m<sup>2</sup>., cuya servidumbre se hace constar en la correspondiente escritura de la manzana.

La manzana se encuentra totalmente urbanizada, con los servicios en los cuatro viales que la perimetran, de pavimentada las calzadas, encitado de aceras, red de abastecimiento de agua, red de alcantarillado, red soterrada de energía eléctrica, alumbrado público, red soterrada de telecomunicaciones y servicio de recogida de residuos sólidos mediante contenedores en vía pública.

Los viales que perimetran la manzana presentan unas rasantes oficiales prácticamente horizontales con pendientes mínimas con objeto de poder evacuar las aguas pluviales.

El sistema de alcantarillado elegido por el municipio para el sector y por tanto para la manzana que nos ocupa, es el separativo de pluviales que circulan por escorrentía por los viales públicos, de las fecales que discurren por la red alcantarillado enterrado por los ejes de estos viales, que verterán a la EDAR municipal.

Prácticamente la totalidad del resto de manzanas que constituyen el sector, se encuentran consolidadas por la edificación con tipología adosada en su mayoría, tal y como se establece en la normativa del sector. No obstante las manzanas que rodean la manzana objeto de este Estudio de Detalle, se encuentran casi totalmente consolidadas con edificación aislada de viviendas unifamiliares en parcela superior a la mínima establecida en las Normas Subsidiarias.

#### 1.1.5.- Encargo

Para la tramitación en el Ayuntamiento de Almoradí del correspondiente expediente con el objeto de modificar los volúmenes de la manzana sin aumentar su edificabilidad el promotor y propietario del suelo, constituido por la mercantil Berna Diego, S.L., encarga a los arquitectos superiores que suscriben, D. Juan Martínez Baeza y D. Miguel Ángel Martí Dólera, con domicilio en C/ Poeta Miguel Hernández nº 2, bajo de San Fulgencio, la redacción del correspondiente Estudio de Detalle de la manzana comprendida por C/ Azarbe El Regaliciar, C/ León, Avd. San Luis y C/ La Coruña en suelo urbano El Bañet (SUR-1) de Almoradí (Alicante)

#### 1.1.6.- Justificación de su procedencia.

Son varias las razones que justifican la procedencia de la redacción del presente Estudio de Detalle, tales como:

- Inicialmente y como una de las primeras razones que motivan este Estudio de Detalle nace como consecuencia del excesivo tamaño que presenta la manzana que hace inviable un aprovechamiento racional de la misma. Para ello se pretende un fraccionamiento de esta mediante la intercalación de viales.
- Dotar a las viviendas resultantes de unas condiciones higiénicas y sanitarias de mayor calidad posibilitando mejores orientaciones y accesibilidad de los servicios municipales de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alcantarillado, alumbrado público, telecomunicaciones y tratamiento de residuos a las viviendas resultantes.
- Como consecuencia de la crisis inmobiliaria que atraviesa el sector en estos momentos, se pretende dar cobertura a la posible demanda de vivienda mediante la promoción individual de las viviendas, cuestión esta algo difícil de realizar dada las magnitudes de la manzana.
- Dar cobertura a una tipología de vivienda unifamiliar en pequeña parcelación demandada por el mercado inmobiliario que a su vez dota a la zona de mayor calidad urbanística frente a la tipología de edificación adosada.

#### 1.2.- DELIMITACION DEL AREA OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE.

La delimitación del área objeto de Estudio de Detalle, viene definida en los planos correspondientes y queda claramente configurada por la manzana comprendida entre C/ Azarbe El Regaliciar, C/ León, Avd. San Luis y C/ La Coruña en suelo urbano El Bañet (SUR-1) de Almoradí (Alicante)

Dicha delimitación se ha realizado en función del apartado 2 del Artículo 41 de la ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalidad, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana en donde se dice que los Estudios de Detalle deberán abarcar como mínimo manzanas completas como es nuestro caso, o unidades urbanas equivalentes.

### 1.3.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS SEGÚN PLANEAMIENTO ACTUAL

Según el Título III de la Homologación de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almoradí denominado "La Ordenación Pormenorizada", en su apartado III.3 que habla de la "Regulación específica de las zonas de ordenación en suelo urbano", y más concretamente en el punto III.3.5.- referido al "Suelo Urbano Residencial, (SUR-1) El Bañet", se establecen el Ámbito, Configuración de zona, Usos pormenorizados, Parámetros urbanísticos y Otras condiciones que le son de aplicación a esta área y por ende a la manzana que es objeto de Estudio de Detalle.

Igualmente y a modo de resumen, en la citada Homologación de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almoradí, aparece la ficha de zona de ordenación urbanística de suelo urbano correspondiente al SUR-1 El Bañet, donde se definen todos los datos relativos a la zona y por tanto de la manzana objeto de Estudio de Detalle.

Así pues y de acuerdo a lo especificado de la citada Homologación de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almoradí, la manzana objeto de Estudio de Detalle se encuentra clasificada, como suelo urbano residencial, tratándose de una manzana cuyo uso principal o global es el Residencial (R), pudiéndose compatibilizar con los usos terciarios (T1 a T7) y los usos de equipamiento (D). Dicha zona de ordenación urbanística denominada "Viviendas adosadas Clave: ADO" y constituye la expansión del casco urbano tradicional hacia el este, con sistema de ordenación mediante "Edificación aislada" y tipología edificatoria de "Bloque adosado", dentro del área denominada "Suelo Urbano El Bañet (SUR-1)".

Las condiciones urbanísticas o parámetros urbanísticos que le son de aplicación a la citada manzana, y de cuya aplicación obtenemos el aprovechamiento lucrativo de la misma, son las señaladas en el denominado apartado II.3.5.- y resumidas en la ficha de zona y que textualmente son los siguientes:

- **Alineaciones de viales:** Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- **Rasantes:** Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.
- **Parcela mínima edificable:** La definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima 225 m<sup>2</sup> y frente mínimo de parcela 6 m.) y forma (círculo inscrito mínimo de 6 m.) que se concretan en la ficha de zona.
- **Distancia mínima al linde frontal:** Las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo a todos los viales de 3 metros. Se permiten cuerpos volados sobre este retranqueo de un metro (1 m.) como máximo.
- **Distancia mínima al resto de lindes:** Las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo a todos los linderos de 3 metros.
- **Coefficiente de edificabilidad neta:** 0,66869 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- **Chablán:** En alineación de esquina se realizará un chablán de 3 m. de longitud.
- **Áticos:** Prohibidos por encima del número máximo de plantas.
- **Sótanos y semisótanos:** Permitidos hasta un número máximo de dos plantas bajo rasante y una profundidad máxima de 6 metros, y si la altura máxima, según se define en III.2, es 1,2 metros. Estarán sujetos al mismo retranqueo que la edificación.
- **Altura máxima de elementos de urbanización:** Dentro del espacio de retranqueo sólo podrá realizarse construcciones que no sobrepasen una altura de 60 cm. sobre la rasante oficial. Se exceptúan las pérgolas descubiertas.
- **Altura máxima:** 2 Plantas
- **Altura Reguladora:** 8 metros. para uso residencial. Para usos distintos del residencial, será suficiente cumplir la altura máxima reguladora permitida.

Por encima de la altura máxima se podrá realizar la vertiente de la cubierta, con una inclinación máxima de 45 °, bajo la que se permitirán aprovechamientos bajo cubierta, exentos del cómputo de edificabilidad en relación con el art. 36 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística y a lo dispuesto en el punto III.6.2.4 de estas Normas. Este espacio debe vincularse a la vivienda sobre la que se sitúan las construcciones por encima de la altura, excepto lo dispuesto anteriormente, solo se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas, antenas y otras instalaciones de servicios necesarios del inmueble, no pudiendo exceder de 4,20

- metros por encima de la altura máxima, salvo las antenas y los pararrayos. En cubiertas de azotea transitable, antepechos hasta 1,50 metros.
- **Cuerpos volados.** Se permiten balcones y miradores, que podrán invadir el retranqueo a linde frontal. En el resto de lindes estarán afectados por el mismo retranqueo mínimo obligatorio a la edificación.
  - **Marquesinas y elementos de señalización:** Altura mínima 2,40 metros y máximos de vuelo semejantes a cuerpos volados.
  - **Vallado de parcelas:** La altura máxima del cerramiento de parcela con obra de fábrica opaca será de 1 metro.
  - **Piscinas:** Las piscinas podrán realizarse siempre que el vaso se encuentre a un mínimo de 3 metros de cualquiera de los lindes.
  - **Dotación de aparcamientos:** Un aparcamiento por vivienda en interior de parcela en uso residencial. Para resto de usos, según normas generales (Epígrafe III.1.6)
  - **Zonas verdes y espacios libres:** Este espacio debe ser ajardinado, que permita su utilización pública, y cuyo tratamiento cumpla normativa de accesibilidad a personas con movilidad disminuida. Se admitirá la instalación de quioscos, casetas para herramientas, e instalaciones imprescindibles para el funcionamiento de las infraestructuras básicas, tales como posibles estaciones de bombeo, transformadores eléctricos, complementarias al uso público siempre que no lo limiten. Las instalaciones mencionadas se consideran aprovechamientos marginales, excluidos por tanto, del cómputo de edificabilidad y ocupación y exentos de retranqueo obligatorio respecto a lindes de parcela y alineaciones. Se permitirá así mismo la instalación de espacios lúdico-deportivos al aire libre.
  - **Estudios de Detalle:** A los efectos del cumplimiento del requisito establecido en el art. 26 de la L.R.A.U., (ya derogada, siendo de aplicación el artículo 41 de la ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalidad, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana), podrán delimitarse áreas objeto de Estudio de Detalle, cuando tengan por finalidad el aumento sustancial de la superficie dotacional incluida en su área.

Con todo esto podemos decir que la manzana objeto de Estudio de Detalle, presenta los siguientes datos superficiales, de aprovechamiento y ocupación:

SUPERFICIE DE PARCELA	15.355,27 m <sup>2</sup>
OCUPACION POTENCIAL (Atendiendo a los retranqueos)	13.810,64 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD 0,66869 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	10.267,91 m <sup>2</sup>
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS (Atendiendo a 1 Viv./225 m <sup>2</sup> parcela)	68 viv.

#### 1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

De acuerdo a la consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana del municipio de Almoradí y más concretamente los referidos a la manzana comprendida entre C/ Azarbe El Regaliciar, C/ León, Avd. San Luis y C/ La Coruña en suelo urbano El Bañet (SUR-1) de Almoradí (Alicante), así como examinada la escritura de propiedad de los terrenos que constituyen dicha manzana, podemos afirmar que la estructura de la propiedad de la misma esta constituido por un único propietario coincidente con el promotor de este Estudio de Detalle, la mercantil Berna Diego S.L., lo que facilita enormemente cualquier gestión que sobre ella pretenda realizarse.



## ANEXO: FICHA CATASTRAL

San Fulgencio, octubre de 2014  
LOS ARQUITECTOS

Fdo.: Juan Martínez Baeza  
Fdo.: Miguel Ángel Martí Dólera



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

Sede Electrónica del Catastro

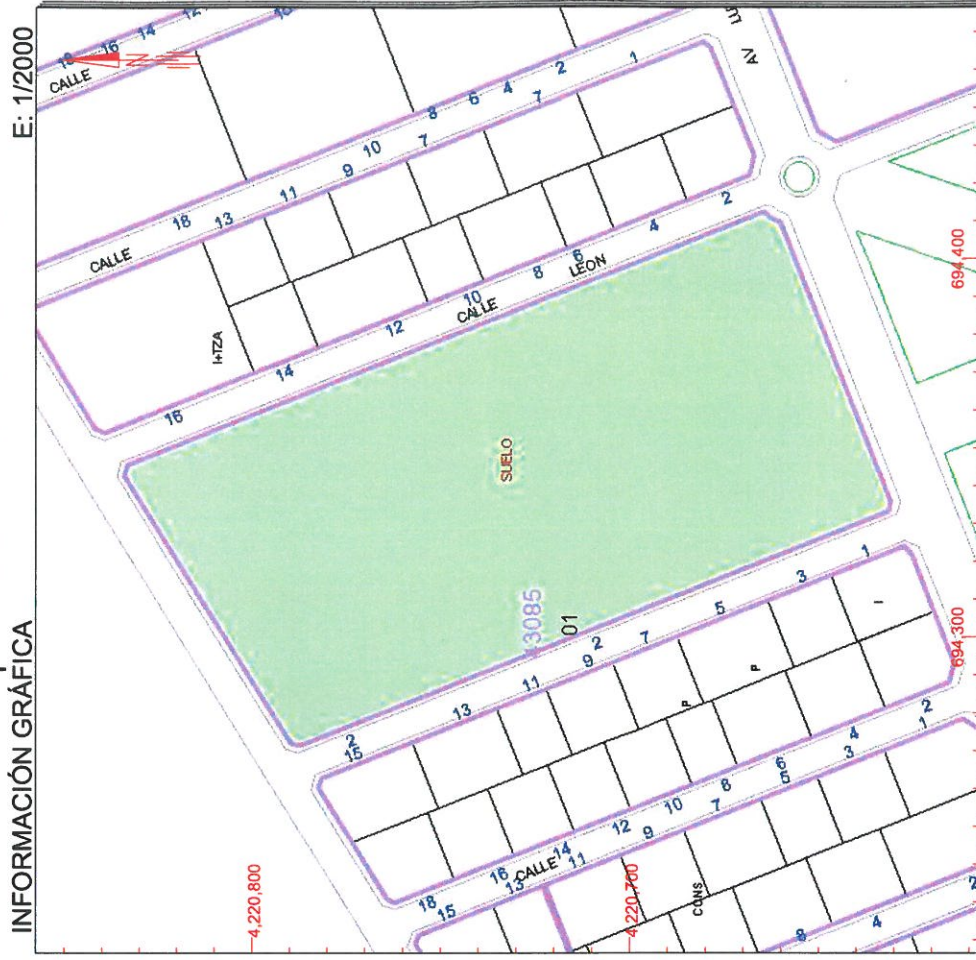
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

## Municipio de ALMORADI Provincia de ALICANTE

### INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 30 de Julio de 2014

694.400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

### DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL LA CORUÑA 2 Suelo

03160 ALMORADI [ALICANTE]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

### DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL LA CORUÑA 2

ALMORADI [ALICANTE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

0

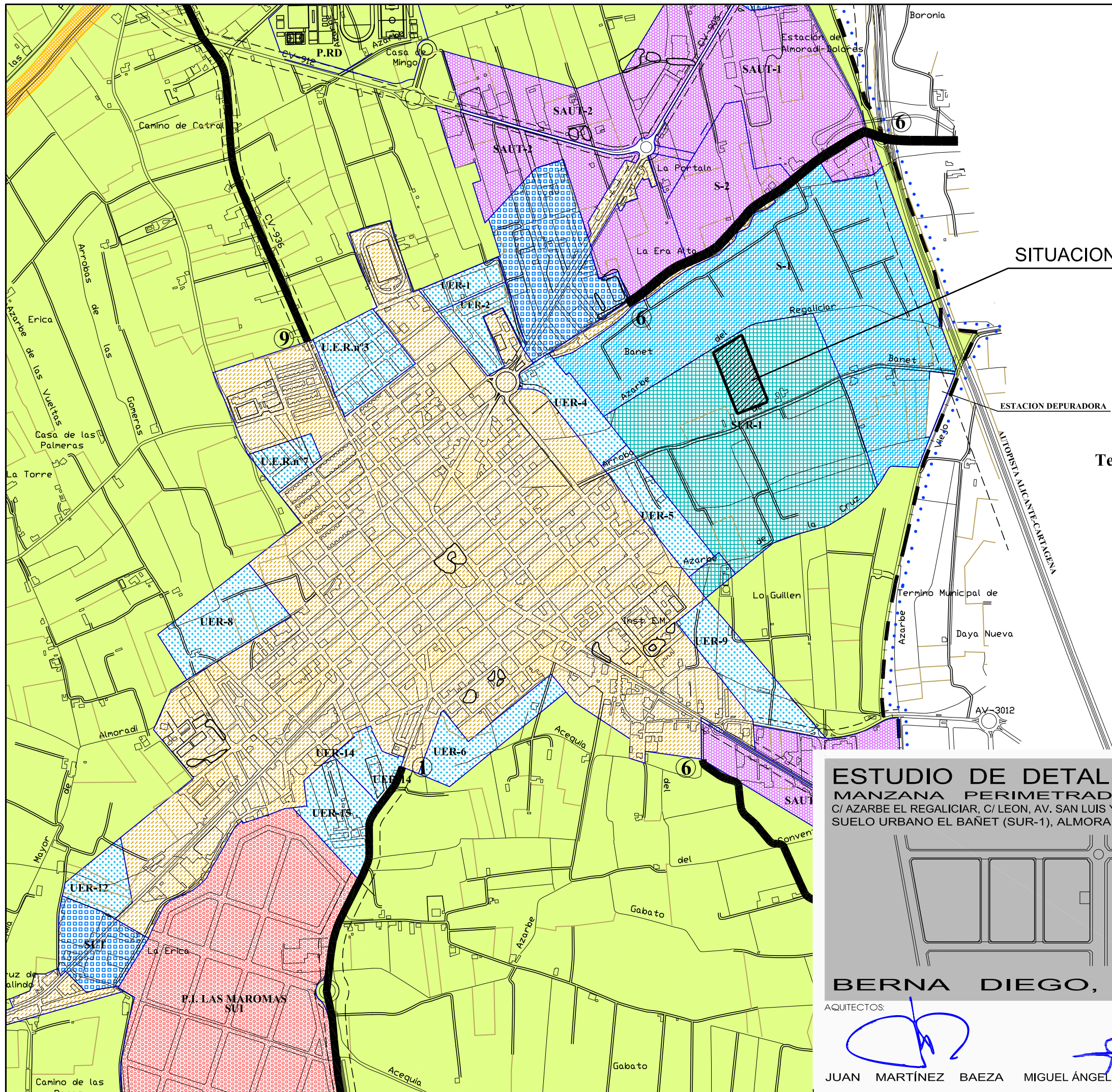
SUPERFICIE SUELO [m²]

15.322

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

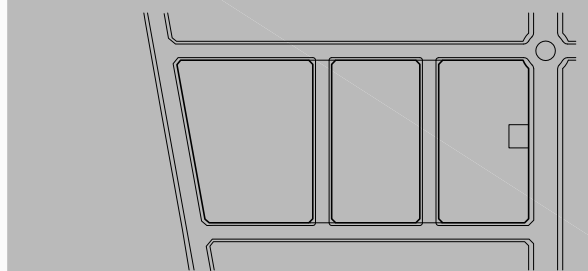
## 2.- PLANOS DE INFORMACION



SITUACION

Termino Municipal de Daya Nueva

**ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA PERIMETRADA POR C/ AZARBE EL REGALICIAR, C/ LEON, AV. SAN LUIS Y C/ LA CORUÑA SUELO URBANO EL BAÑET (SUR-1), ALMORADI (ALICANTE)**



**BERNA DIEGO, S. L.**

AQUITECTOS:

*[Signature]*

JUAN MARTÍNEZ BAEZA

*[Signature]*

MIGUEL ÁNGEL MARTÍ DÓLERA

PLANO:  
SITUACION REFERIDA A LA ORDENACION ESTRUCTURAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALMORADI

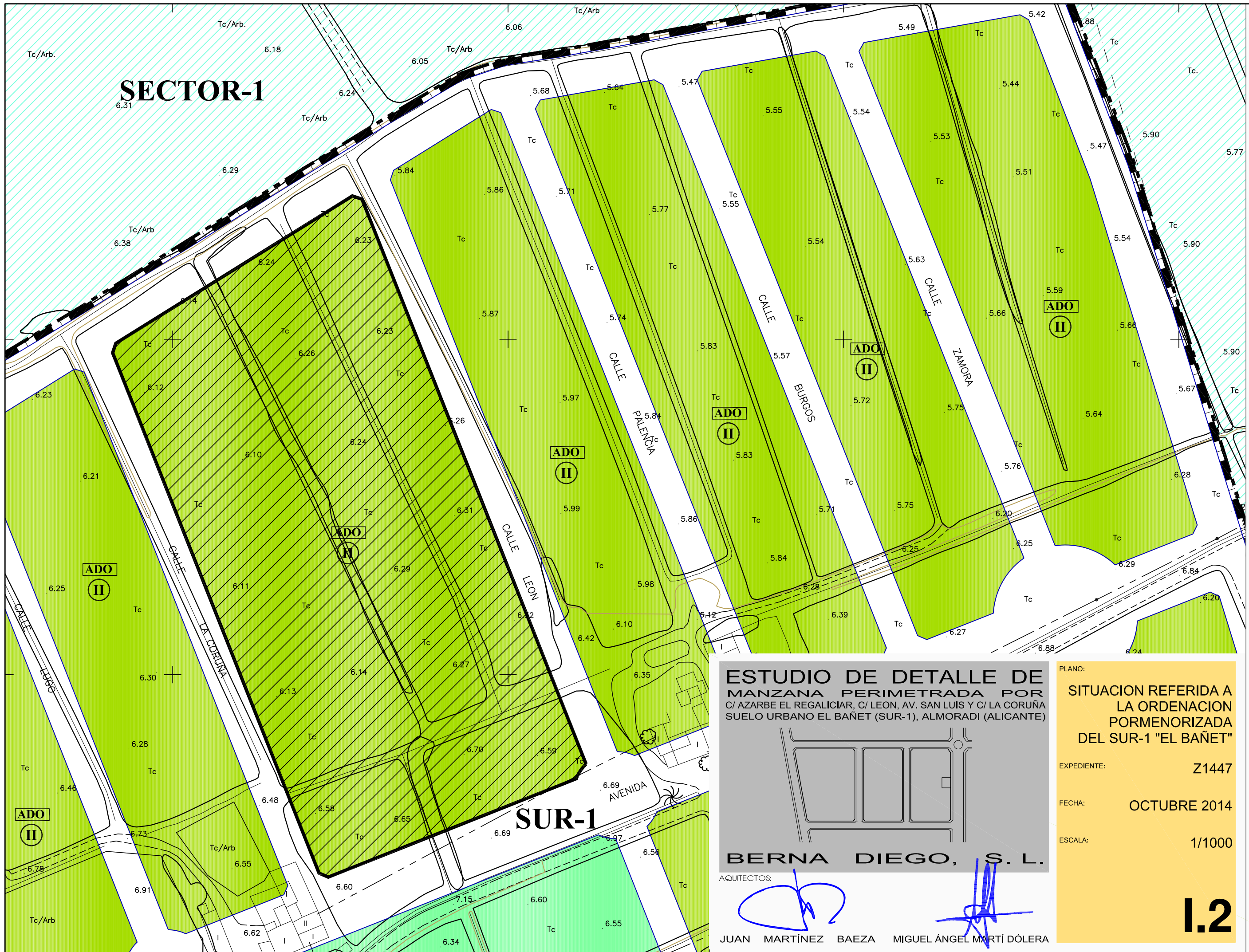
EXPEDIENTE: Z1447

FECHA: OCTUBRE 2014

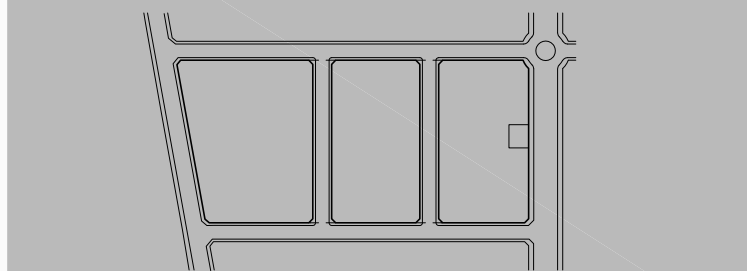
ESCALA: 1/10.000

**1.1**

# SECTOR-1



**ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA PERIMETRADA POR C/ AZARBE EL REGALICIAR, C/ LEON, AV. SAN LUIS Y C/ LA CORUÑA SUELO URBANO EL BAÑET (SUR-1), ALMORADI (ALICANTE)**



**BERNA DIEGO, S. L.**

AQUITECTOS:

*[Signature]*

JUAN MARTÍNEZ BAEZA

*[Signature]*

MIGUEL ÁNGEL MARTÍ DÓLERA

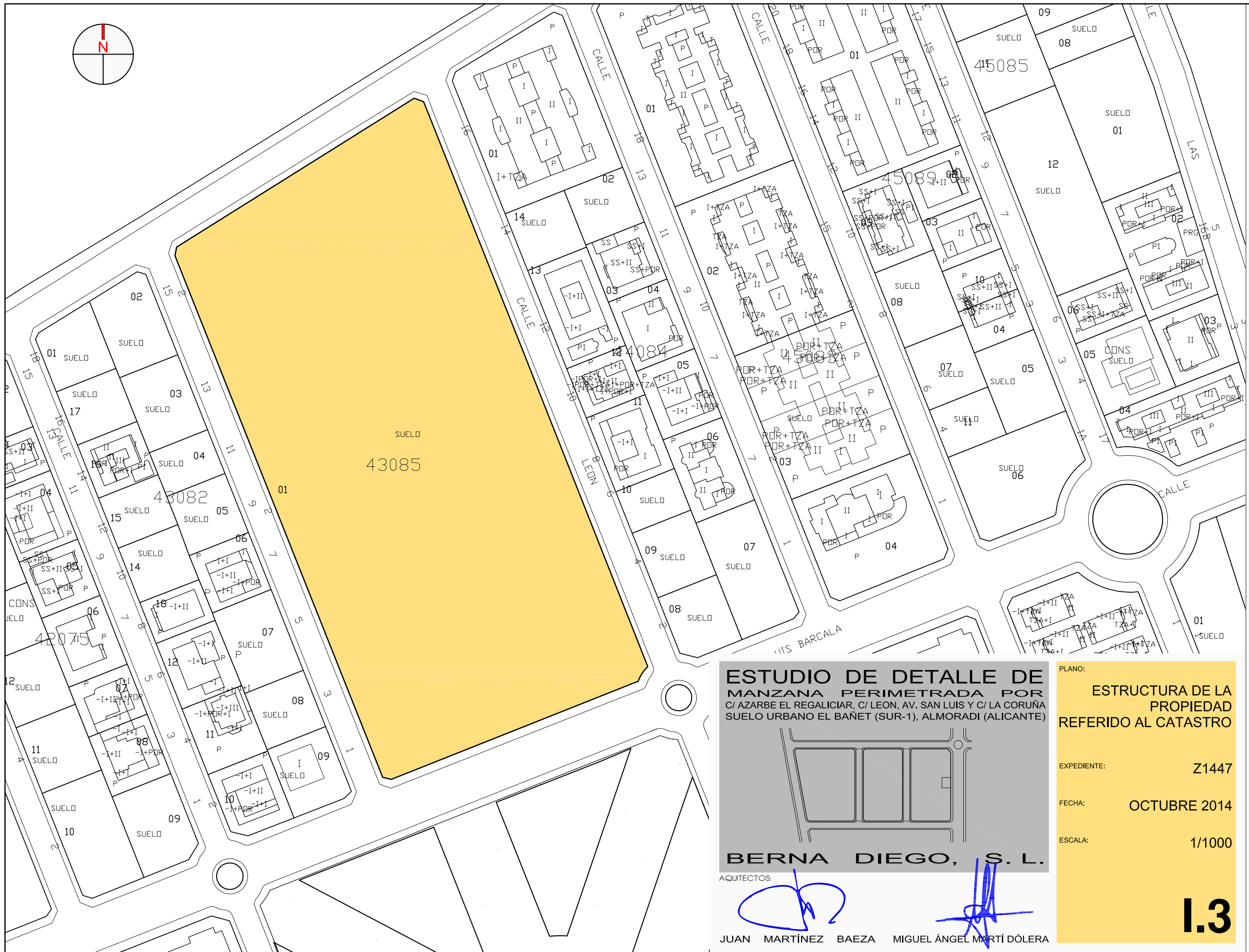
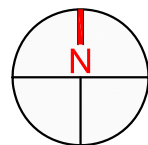
PLANO:  
**SITUACION REFERIDA A LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL SUR-1 "EL BAÑET"**

EXPEDIENTE: Z1447

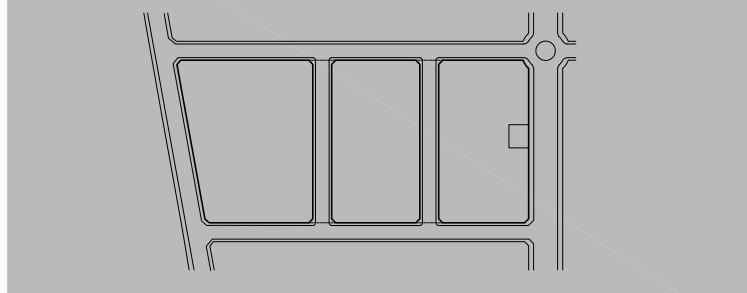
FECHA: OCTUBRE 2014

ESCALA: 1/1000

**I.2**



**ESTUDIO DE DETALLE DE  
MANZANA PERIMETRADA POR  
C/ AZARBE EL REGALICAR, C/ LEON, AV. SAN LUIS Y C/ LA CORUÑA  
SUELO URBANO EL BAÑET (SUR-1), ALMORADI (ALICANTE)**



**BERNA DIEGO, S. L.**

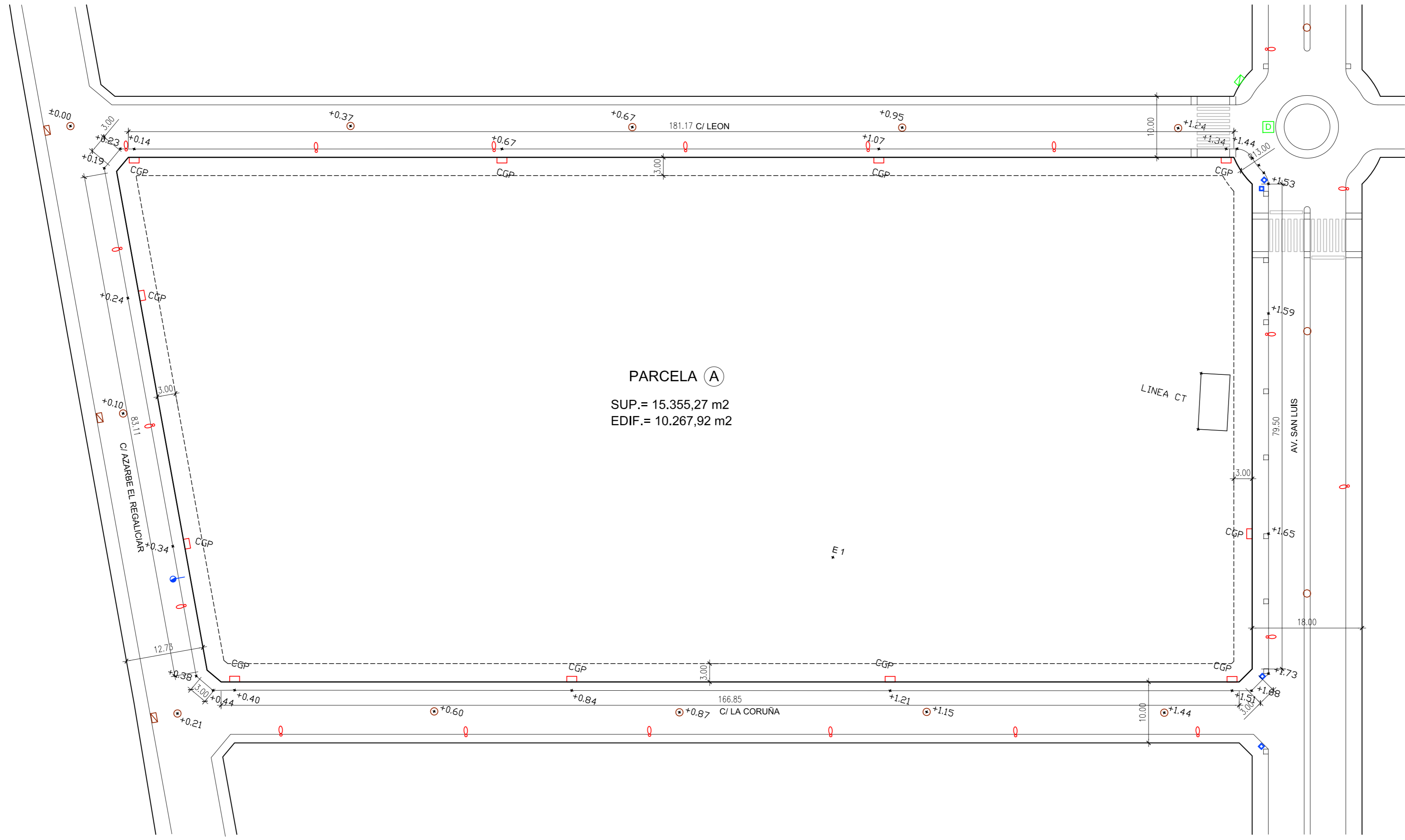
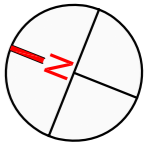
AQUITECTOS:

JUAN MARTÍNEZ BAEZA

MIGUEL ÁNGEL MARTÍ DÓLERA

PLANO:	<b>ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD REFERIDO AL CATASTRO</b>
EXPEDIENTE:	Z1447
FECHA:	OCTUBRE 2014
ESCALA:	1/1000

**I.3**



PARCELA A  
 SUP.= 15.355,27 m2  
 EDIF.= 10.267,92 m2

LEYENDA	
	Llave de corte agua potable
	Hidrante de incendios
	Imbomal de pluviales alcantarillado
	Pozo de registro alcantarillado
	Armario C.G.P. baja tensión
	Báculo y luminaria de alumbrado público
	Armario de distribución telecomunicaciones
	Arqueta tipo "D" telecomunicaciones

**ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA PERIMETRADA POR C/ AZARBE EL REGALICIAR, C/ LEON, AV. SAN LUIS Y C/ LA CORUÑA SUELO URBANO EL BAÑET (SUR-1), ALMORADI (ALICANTE)**

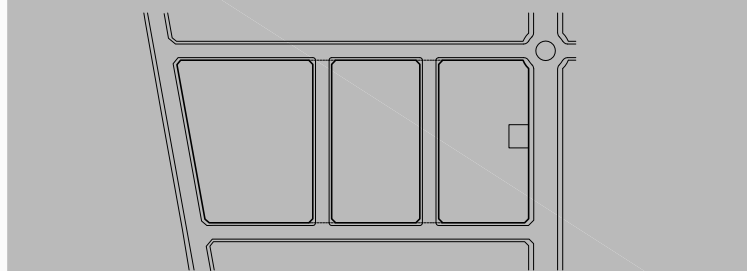
**BERNA DIEGO, S. L.**  
 ARQUITECTOS

JUAN MARTÍNEZ BAEZA    MIGUEL ÁNGEL MARTÍ DÓLERA

PLANO:	PARCELA ACTUAL TOPOGRAFIA, COTAS Y SUPERFICIES
EXPEDIENTE:	Z1447
FECHA:	OCTUBRE 2014
ESCALA:	1/500



**ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA PERIMETRADA POR C/ AZARBE EL REGALICIAR, C/ LEON, AV. SAN LUIS Y C/ LA CORUÑA SUELO URBANO EL BAÑET (SUR-1), ALMORADI (ALICANTE)**



**BERNA DIEGO, S. L.**

AQUITECTOS:

JUAN MARTÍNEZ BAEZA

MIGUEL ÁNGEL MARTÍ DÓLERA

PLANO: ESTUDIO VISUAL DE LA EDIFICACION EXISTENTE REFERIDO AL SERVICIO CARTOGRAFICO GEONET

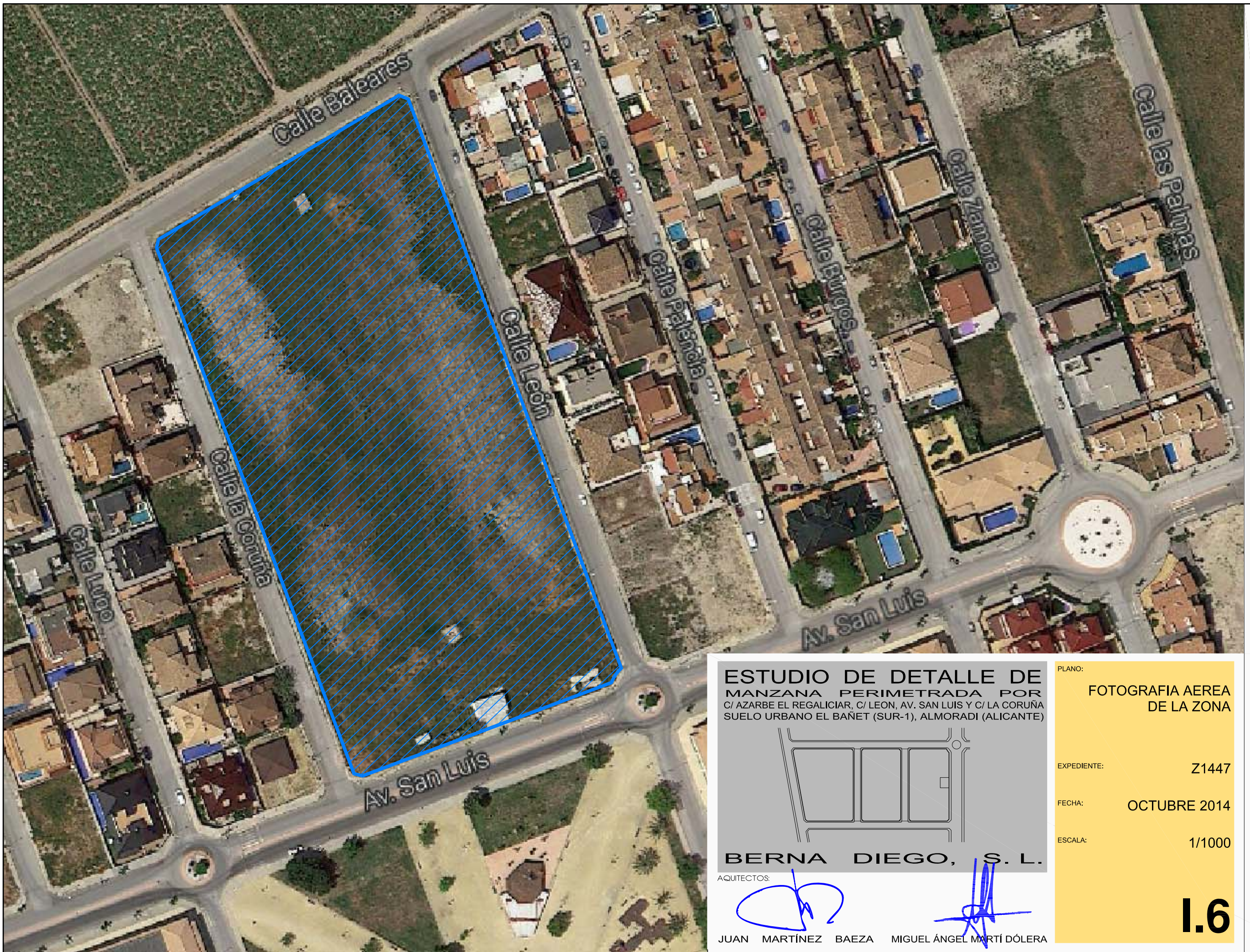
EXPEDIENTE: Z1447

FECHA: OCTUBRE 2014

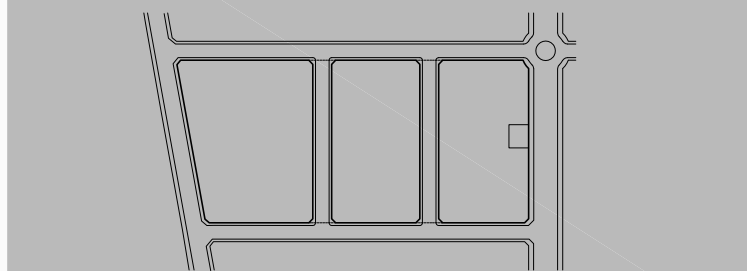
ESCALA: 1/1000

**1.5**





**ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA PERIMETRADA POR C/ AZARBE EL REGALICAR, C/ LEON, AV. SAN LUIS Y C/ LA CORUÑA SUELO URBANO EL BAÑET (SUR-1), ALMORADI (ALICANTE)**



**BERNA DIEGO, S. L.**

AQUITECTOS:

JUAN MARTÍNEZ BAEZA

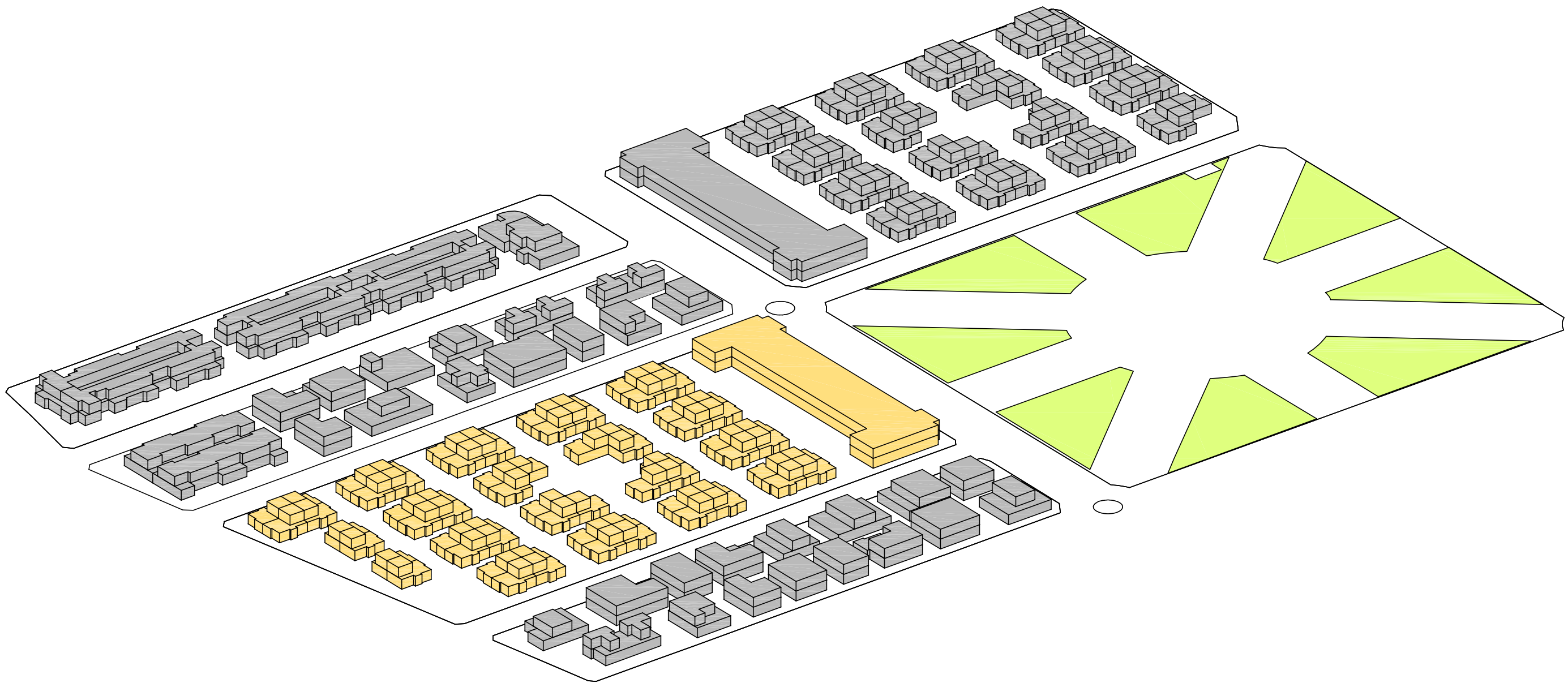
MIGUEL ÁNGEL MARTÍ DÓLERA

PLANO: FOTOGRAFIA AEREA DE LA ZONA

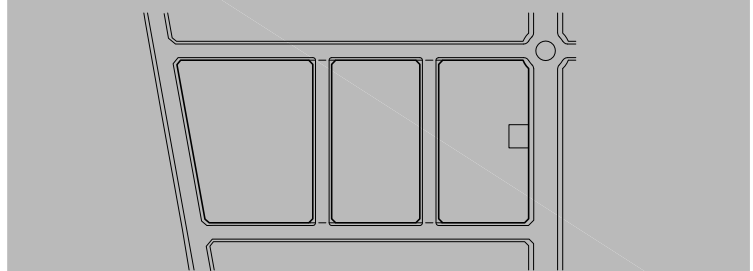
EXPEDIENTE: Z1447

FECHA: OCTUBRE 2014

ESCALA: 1/1000



**ESTUDIO DE DETALLE DE  
MANZANA PERIMETRADA POR**  
 C/ AZARBE EL REGALICIAR, C/ LEON, AV. SAN LUIS Y C/ LA CORUÑA  
 SUELO URBANO EL BAÑET (SUR-1), ALMORADI (ALICANTE)



**BERNA DIEGO, S. L.**

AQUITECTOS:

JUAN MARTÍNEZ BAEZA

MIGUEL ÁNGEL MARTÍ DÓLERA

PLANO:  
**ANÁLISIS DE INTEGRACION  
 EN EL PAISAJE URBANO  
 NORMAS SUBSIDIARIAS**

EXPEDIENTE: Z1447

FECHA: OCTUBRE 2014

ESCALA: -

**1.7**

### 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 3.1.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DEL AREA OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE.

Como ya se ha dicho en la memoria informativa y tal y como se desprende de los planos, la delimitación del área objeto de Estudio de Detalle, queda claramente configurada por la manzana comprendida entre C/ Azarbe El Regaliciar, C/ León, Avd. San Luis y C/ La Coruña en suelo urbano El Bañet (SUR-1) de Almoradí (Alicante).

Dicha delimitación se ha realizado en función de lo especificado en el apartado 2 del Artículo 41 de la ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalidad, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, que textualmente dice acerca de los Estudios de Detalle:

**“Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas”**. Por otro lado, en el planeamiento de rango superior, que en nuestro caso son la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almoradí, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión del día 14 de abril de 2003, en su TITULO II, que habla de “La Ordenación Estructural”, apartado II.9.- “Disposiciones estructurales relativas a las zonas de ordenación” y más concretamente en el Subapartado II.9.5.- “Suelo Urbano Residencial, (SUR-1) El Bañet, en el punto 4 “Otras condiciones”, habla de los Estudios de Detalle, donde textualmente dice: **“A los efectos del cumplimiento del requisito establecido en el Art. 26 de la L.R.A.U.(Hoy derogada), podrán delimitarse áreas objeto de Estudio de Detalle, cuando tengan por finalidad el aumento sustancial de la superficie dotacional incluida en su área”**.

Este mismo texto aparece en la ficha de zona del SUR-1 El Bañet, y en el TITULO III “La ordenación Pormenorizada”, apartado III.3.- “Regulación específica de las zonas de ordenación. Suelo urbano” y en particular en el subapartado III.3.5.- “Suelo Urbano Residencial, (SUR-1) El Bañet”, punto 4 “Otras condiciones”

El citado Art. 26 de la L.R.A.U. derogado, es sustituido en la nueva ley 5/2014 (L.O.T.U.P) por su artículo 41, ya descrito anteriormente.

Dado que el planeamiento de rango superior no delimita específicamente dentro del sector las áreas de Estudio de Detalle y por otro lado, dado que posibilita su delimitación atendiendo a manzanas completas, entendemos que la delimitación del Estudio de Detalle comprendido entre C/ Azarbe El Regaliciar, C/ León, Avd. San Luis y C/ La Coruña en suelo urbano El Bañet (SUR-1) de Almoradí (Alicante) queda perfectamente justificado con arreglo a la nueva ley 5/2014 (L.O.T.U.P) y la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almoradí.

#### 3.2.-OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Este Estudio de Detalle tiene como objeto, reordenar el volumen de la manzana delimitada según el punto anterior, con el propósito de establecer una ordenación de la edificabilidad con señalamiento de alineaciones y rasantes aumentando sustancialmente la superficie dotacional de viario incluida en su área, sin alterar los ya previstos, sin modificar otras determinaciones propias de las Normas Subsidiarias que desarrolla, de acuerdo a las especificaciones del Artículo 41 de la ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalidad, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana y a la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almoradí, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión del día 14 de abril de 2003

La Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almoradí, establece para la manzana objeto Estudio de Detalle una volumetría o edificabilidad máxima en función de aplicación de las normas de edificación en el suelo urbano residencial, (SUR-1) El Bañet. Como se ha podido comprobar en la memoria informativa, por aplicación de estas condiciones urbanísticas, obtenemos el siguiente aprovechamiento:

SUPERFICIE DE PARCELA	15.355, 27 m <sup>2</sup>
OCUPACION POTENCIAL (Atendiendo a los retranqueos)	13.810,64 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD 0,66869 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	10.267,91 m <sup>2</sup>
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS (Atendiendo a 1 Viv./225 m <sup>2</sup> parcela)	68 viv.

Como puede apreciarse no podemos colmatar la ocupación de la parcela debido a tener una edificabilidad inferior a la ocupación potencial de la manzana, a pesar de poder realizar dos plantas de edificación, siendo por tanto el aprovechamiento susceptible de apropiación de la manzana de 10.267,91 m<sup>2</sup> de techo edificable para uso residencial (compatible con el uso terciario T1 a T7), que repartido entre el número máximo de viviendas permitido, nos sale un ratio de 150,99 m<sup>2</sup> construidos por vivienda. Por otro lado, dado las dimensiones de la manzana, materializar esta edificabilidad resulta difícil, teniendo que ir a soluciones de patios interiores o viales interiores que dificultan los servicios municipales y la flexibilidad de ejecución de la edificación dada las exigencias del mercado inmobiliario actual.

Para ello se propone la ejecución de dos viales públicos que recorrerán transversalmente la manzana, de manera que conectarán en dos puntos la C/ León y la C/ La Coruña fragmentado la manzana y creando de esta, tres manzanas de dimensiones más asequibles para poder segregar parcelas individuales con el objeto de dar cobertura a la demanda inmobiliaria actual con pequeñas promociones y con las debidas garantías de servicios urbanísticos.

### 3.3.-JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

#### 3.3.1.-Justificación respecto a la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat

La solución adoptada, tiene por objeto, tal y como se ha dicho en el apartado anterior, la ordenación de volúmenes dentro de la manzana, de forma que se crean dos nuevos viales perpendiculares a la C/ León y C/ La Coruña con aumento de la dotación vial del sector de El Bañet, con arreglo a lo prescrito en el punto 1 del Artículo 41 de la ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalidad, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana que textualmente dice:

**"1.- Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que pueda modificar otras determinaciones propia del plan que desarrolla"**

El Estudio de Detalle que se desarrolla cumple estrictamente este punto, pues únicamente modifica o remodela la volumetría y por tanto las alineaciones de la manzana introduciendo dos nuevos viales, pero no modifica ninguna determinación en cuanto condiciones urbanísticas que la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almoradí determina para la misma.

Por otro lado también queda justificado la solución pues se cumple lo especificado en el punto 3 del Artículo 41 de la citada ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalidad, que textualmente dice:

**"3.- Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precisen la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen"**

Por tanto queda justificado en el presente Estudio de Detalle, el cumplimiento de estas determinaciones, pues con la reordenación de volúmenes propuesta mediante la ejecución de dos nuevos viales, no se altera la funcionalidad de los viales previstos en las Normas Subsidiarias y evidentemente aumenta la dotación de viales prevista en las mismas con el incremento de dos nuevos viales.

También podemos comprobar que el estudio de Detalle desarrollado cumple las determinaciones establecidas en el punto 4 del Artículo 41 de la citada ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalidad, que hablando de los estudios de detalle, textualmente dice,

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

Este Estudio de Detalle presenta una documentación que queda expuesta la correspondiente memoria informativa del mismo, donde se detallan en sus diferentes puntos, todo los aspectos significativos en cuanto a objeto, situación, promoción, justificación de su procedencia, y parámetros urbanísticos del planeamiento urbanístico para la zona en cuestión.

Dentro de esta documentación informativa se incluyen también un anexo con la ficha catastral de la parcela y planos de información relativos a la situación de la parcela referida al Plano de Ordenación Estructural y al de Ordenación Pormenorizada de la Normas Subsidiarias Municipales, Plano referido a la cartografía catastral, Emplazamiento referido al Servicio Cartográfico Geonet, Fotografía aérea de la zona, y plano correspondiente al levantamiento topográfico llevado a cabo para la realización de este Estudio de Detalle.

Con todo ello, consideramos más que suficiente justificado el cumplimiento de la documentación informativa relativa e este Estudio de Detalle.

Por otro lado y dentro de la denominada Memoria Justificativa de este Estudio de Detalle, se especifican los aspectos que justifican la delimitación del área objeto de Estudio de Detalle, el Objeto, la solución adoptada, la adecuación a las determinaciones del planeamiento que desarrolla y otras normativas que le son de aplicación, estudio comparativo de edificabilidades del plan y la solución propuesta.

Finalmente en los denominados planos de ordenación y/o justificación, y más concretamente en el denominado plano de "Análisis de integración en el paisaje urbano", se puede comprobar un estudio gráfico del entorno visual de la solución aportada y la que le es de aplicación de acuerdo a la ordenación de volúmenes establecida en las Normas Subsidiarias, pudiéndose comprobar que la solución aportada se integra adecuadamente al paisaje urbano con la misma tipología de edificación adosada o aislada que es prevista en las Normas Subsidiarias que desarrolla.

Este Estudio de Detalle, no altera el destino del suelo, pues el suelo sigue siendo residencial, ni aumenta su aprovechamiento urbanístico, más bien lo disminuye, puesto que la manzana disminuye la edificabilidad de las Normas Subsidiarias, ni incumple las normas específicas de las Normas Subsidiarias correspondientes a la zona Residencial de EL Bañet y más concretamente lo referente a ocupación, edificabilidad neta, solar edificable, alineaciones y rasantes, tipología de edificación, retranqueos de edificación, condiciones de altura, vuelos y salientes y demás ordenanzas expuestas en el apartado 1.3 de la memoria informativa.

Este estudio de Detalle, no trasvasa edificabilidad de una manzana a otra, sino que reorganiza el volumen edificable de esta, sin transferir edificabilidad de unas parcelas a otras.

Por otro lado, también se han cumplido las determinaciones dispuestas en el Anexo IV de Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas de la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana en lo referente a lo dispuesto en el punto 2. Condiciones funcionales y dimensiones de la red viaria, por haberse dispuesto los dos nuevos viales, de 10 m. de anchura por tratarse de viales en sentido único para una zona de edificabilidad bruta (IEB) de 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso dominante residencial donde se admite para el 25 % de la superficies de viales, como es nuestro caso, una reducción del 20% del ancho de 12m., del vial que le correspondería, es decir 9,6 m.

### **3.3.2.- Adecuación a la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad**

En cuanto a la normativa en materia de movilidad y accesibilidad que le es de aplicación tenemos a nivel estatal, la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, y a nivel autonómico, la orden de 9 de junio de 2004, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se desarrolla el Decreto

39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat, en materia de accesibilidad en medio urbano.

El correspondiente proyecto de urbanización deberá tener en cuenta las determinaciones de este Estudio de Detalle en cuanto al diseño de la sección tipo del vial, solución de pasos peatonales, aparcamientos, aparcamientos para personas con movilidad reducida, señalización, etc. En lo no dispuesto en este Estudio de Detalle se deberá cumplir la normativa reseñada.

De acuerdo al ancho de vial de 10 m. según Anexo IV de la Ley 5/2014, y teniendo en cuenta que se trata de vial de circulación en un único sentido, se ha diseñado un perfil de vial atendiendo a los anchos mínimos de paso de personas con movilidad reducida, mediante dos aceras de 1,8 m. de ancho. 4,4 m. de calzada y 2 m. de banda de aparcamiento, dado que no se trata de una zona de nueva creación.

Dentro de este punto se ha seleccionado como paso de peatones, la grafiada en la figura 10 de la Orden VIV/561/2010 mediante señalización táctil en esquinas donde la acera se rebaja a nivel de la calzada.

Se ha dispuesto también de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida junto a los pasos de peatones, de forma que cada vial dispone de una de ellas, lo que supera el 40% mínimo exigido según el artículo 12 de la orden de 9 de junio de 2004 de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

### **3.3.3.-Adecuación a las previsiones del planeamiento**

La solución propuesta por este Estudio de Detalle, se ajusta a las previsiones de la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almoradí establecidas para la zona en cuestión, en el Subapartado II.9.5.- "Suelo Urbano Residencial, (SUR-1) El Bañet", en la ficha de zona del SUR-1 El Bañet, y en particular en el subapartado III.3.5.- "Suelo Urbano Residencial, (SUR-1) El Bañet". En desarrollo de este Estudio de Detalle son de aplicación las normativas establecidas en la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento con las nuevas alineaciones propuestas por el Estudio de Detalle para esta manzana.

Así pues la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento establece para la manzana objeto del Estudio de Detalle, las mismas Normas Urbanísticas las cuales quedan resumidas en la correspondiente ficha de zona de ordenación urbanística de suelo urbano correspondiente al suelo urbano residencial El Bañet.

Por otro lado, la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almoradí en el Subapartado II.9.5.- "Suelo Urbano Residencial, (SUR-1) El Bañet", en el punto 4 "Otras condiciones", en la ficha de zona del SUR-1 El Bañet, y en particular en el subapartado III.3.5.- "Suelo Urbano Residencial, (SUR-1) El Bañet", punto 4 "Otras condiciones" que de los Estudios de Detalle, dice textualmente:

**"A los efectos del cumplimiento del requisito establecido en el art. 26 de la L.R.A.U. (Hoy derogada), podrán delimitarse áreas objeto de Estudio de Detalle, cuando tengan por finalidad el aumento sustancial de la superficie dotacional incluida en su área".**

Como puede comprobarse el objetivo del Estudio de Detalle consistente en crear dos nuevos viales con señalización de alineaciones, cumple estrictamente con lo especificado en las Normas Subsidiarias, pues aumenta la dotación viaria del sector

Por otro lado, y dado que el Estudio de Detalle propone la apertura de nuevos viales, y señala nuevas alineaciones, estas incluyen una nueva modalidad de alineación de chaflanes mediante la aplicación de chaflanes semicirculares de radio 2 m. en sustitución de los chaflanes a 45 ° de 3m. de longitud, expresados en el punto III.3.5 Suelo urbano residencial, (SUR-1) "El Bañet", apartado 3, Parámetros urbanísticos de las Normas Subsidiarias, teniendo en cuenta que se trata de zonas residenciales de baja densidad con edificación aislada retranqueada de las alineaciones de vial, donde la funcionalidad de los retranqueos es menos exigente que en edificación de manzana compacta cerrada.

### 3.4.-ESTUDIO COMPARATIVO.

Vamos a justificar a continuación la reordenación de volúmenes o edificabilidades dentro de la manzana, comprobando que se ha disminuido la edificabilidad que la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almoradí establece para la manzana objeto de Estudio de Detalle.

#### 3.4.1.- Edificabilidad según Normas Subsidiarias

Según Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almoradí y como ya se indicó en la memoria informativa para la manzana en cuestión tenemos una edificabilidad máxima de 0,66869 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, sobre parcela neta.

La manzana objeto de Estudio de detalle presenta una superficie, según escritura y según reciente medición realizada para la ejecución del correspondiente estudio, de 15.355,27 m<sup>2</sup>.

Por lo que la edificabilidad total de la manzana por aplicación de la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almoradí es de 10.267,91 m<sup>2</sup> de techo. Dicha edificabilidad se puede materializar atendiendo a los retranqueos mínimos de 3 m. a todos los lindes y fachada pudiéndose repartir entre dos plantas de altura.

#### 3.4.2.- Edificabilidad según Estudio de Detalle

Según el Estudio de Detalle propuesto las nuevas manzanas quedan configuradas de la siguiente forma:

- 1.- Resto de Parcela A inicial de 5.542,15 m<sup>2</sup> de superficie, comprendida entre C/Azarbe El Regaliciar, C/ León, C/ Vial 1 de nueva creación y C/ La Coruña
- 2.- Parcela B, segregada de la parcela inicial A de 4.004,17 m<sup>2</sup> de superficie, comprendida entre C/ Vial 1 de nueva creación, C/ León, C/ Vial 2 de nueva creación y C/ La Coruña.
- 3.- Parcela C, segregada de la parcela A inicial, de 4.082,09 m<sup>2</sup> de superficie, comprendida entre C/ Vial 2 de nueva creación, C/ León, Avd. San Luis y C/ La Coruña.

A estas manzanas, le es de aplicación la normativa actual correspondiente ficha de zona de ordenación urbanística de suelo urbano residencial El Bañet de la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almoradí, y por lo tanto la edificabilidad de 0,66869 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta, con las siguientes edificabilidades para cada nueva manzana:

- 1.- Resto parcela A inicial, edificabilidad máxima: 3.705,98 m<sup>2</sup> de techo
- 2.- Parcela B, segregada de la parcela A inicial, edificabilidad máxima: 2.677,55 m<sup>2</sup> de techo
- 3.- Parcela C, segregada de la parcela A inicial, edificabilidad máxima: 2.729,65 m<sup>2</sup> de techo

Dicha edificabilidad se puede materializar en cada una de las nuevas manzanas atendiendo a los retranqueos mínimos de 3 m. a todos los lindes y fachada, pudiéndose repartir entre dos plantas de altura.

#### 3.4.3.- Estudio comparativo de edificabilidad

Como se ha podido comprobar en los apartados anteriores obtenemos las siguientes edificabilidades totales:

- Edificabilidad total de la manzana inicial.....10.267,91 m<sup>2</sup> de techo
- Edificabilidades manzanas Estudio Detalle (3.705,98+2.677,55+2.729,65).....9.113,18 m<sup>2</sup> de techo

De lo anterior se deduce que la edificabilidad de la manzana inicial objeto del Estudio de Detalle es inferior a la suma de las edificabilidades de las manzanas propuestas en la ordenación de volúmenes y alineaciones del Estudio de Detalle.



### 3.5.- INNECESARIDAD DE ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA

Tal y como se describe en el punto b) del artículo 6 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, Los estudios de integración paisajística, valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y estratégica.

En nuestro caso el Estudio de Detalle planteado, consistente únicamente en la ejecución de dos nuevos viales transversales, dan como resultado una fragmentación de la manzana original en tres de menos dimensiones, donde se ubica una edificación de la misma tipología y características que la de la manzana inicial, por lo que no se producen efectos a señalar en la percepción del paisaje urbano que requieran la intervención de un estudio de integración paisajística ni se precisa de medidas para mitigar los posibles efectos negativos por no existir estos.

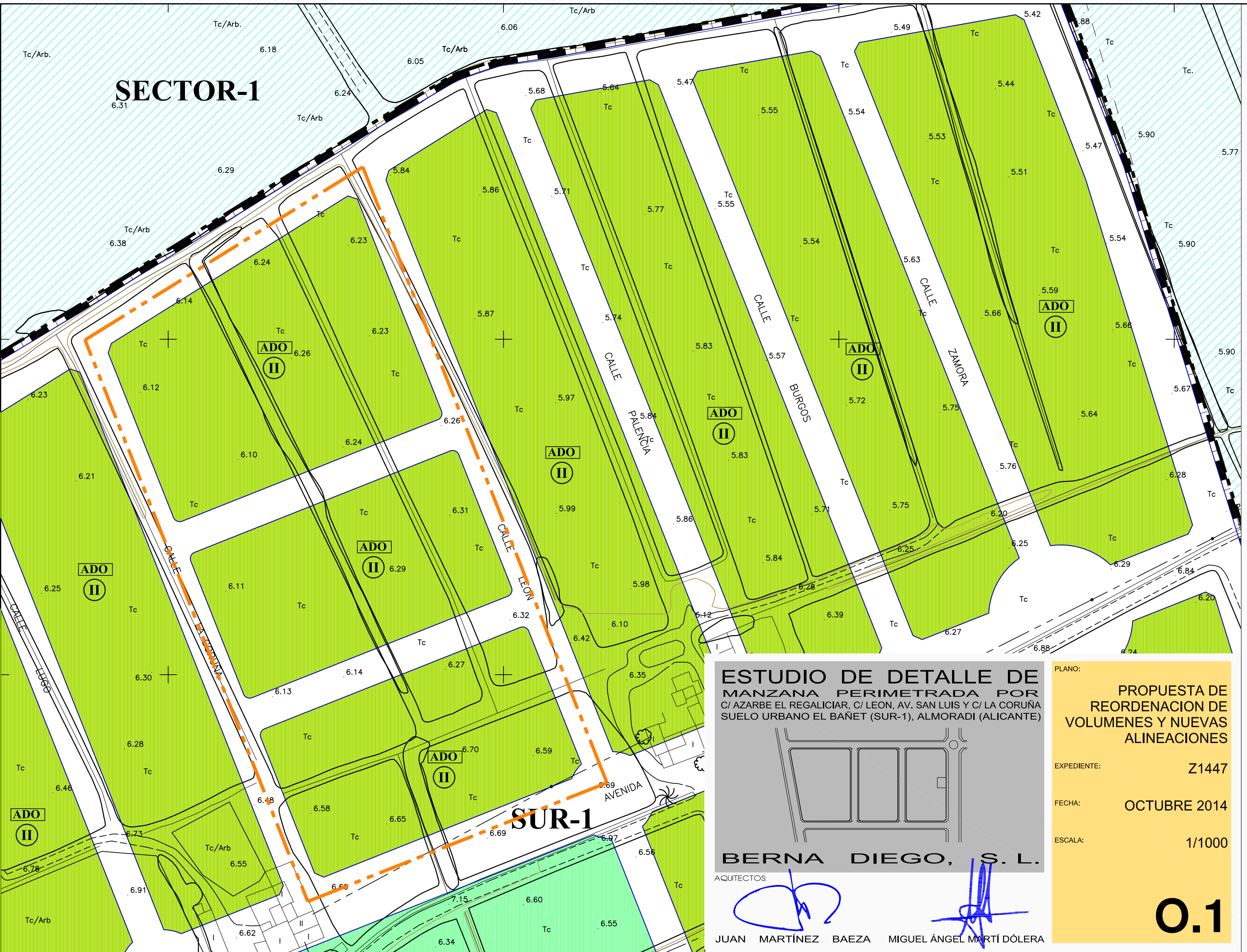
En el estudio gráfico que se acompaña como plano denominado "Análisis de integración en el paisaje urbano", puede comprobarse la invariabilidad del paisaje urbano una vez realizada la intervención, comparándolo con el paisaje urbano previsto según el desarrollo de la Normas Subsidiarias.

San Fulgencio, octubre de 2014  
LOS ARQUITECTOS

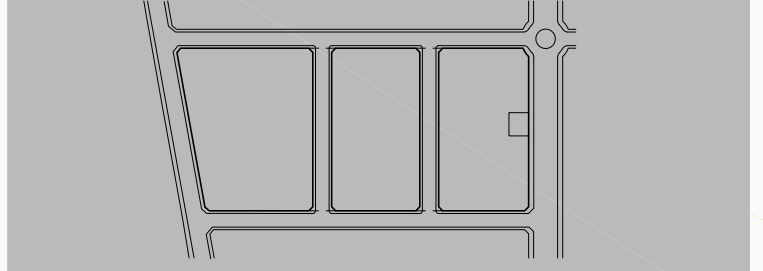
Fdo.: Juan Martínez Baeza  
Fdo.: Miguel Ángel Martí Dólera

## 4.- PLANOS DE ORDENACION

# SECTOR-1



**ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA PERIMETRADA POR C/ AZARBE EL REGALICIAR, C/ LEON, AV. SAN LUIS Y C/ LA CORUÑA SUELO URBANO EL BAÑET (SUR-1), ALMORADI (ALICANTE)**



**BERNA DIEGO, S. L.**

AQUITECTOS:

*[Signature]*

JUAN MARTÍNEZ BAEZA

*[Signature]*

MIGUEL ÁNGEL MARTÍ DÓLERA

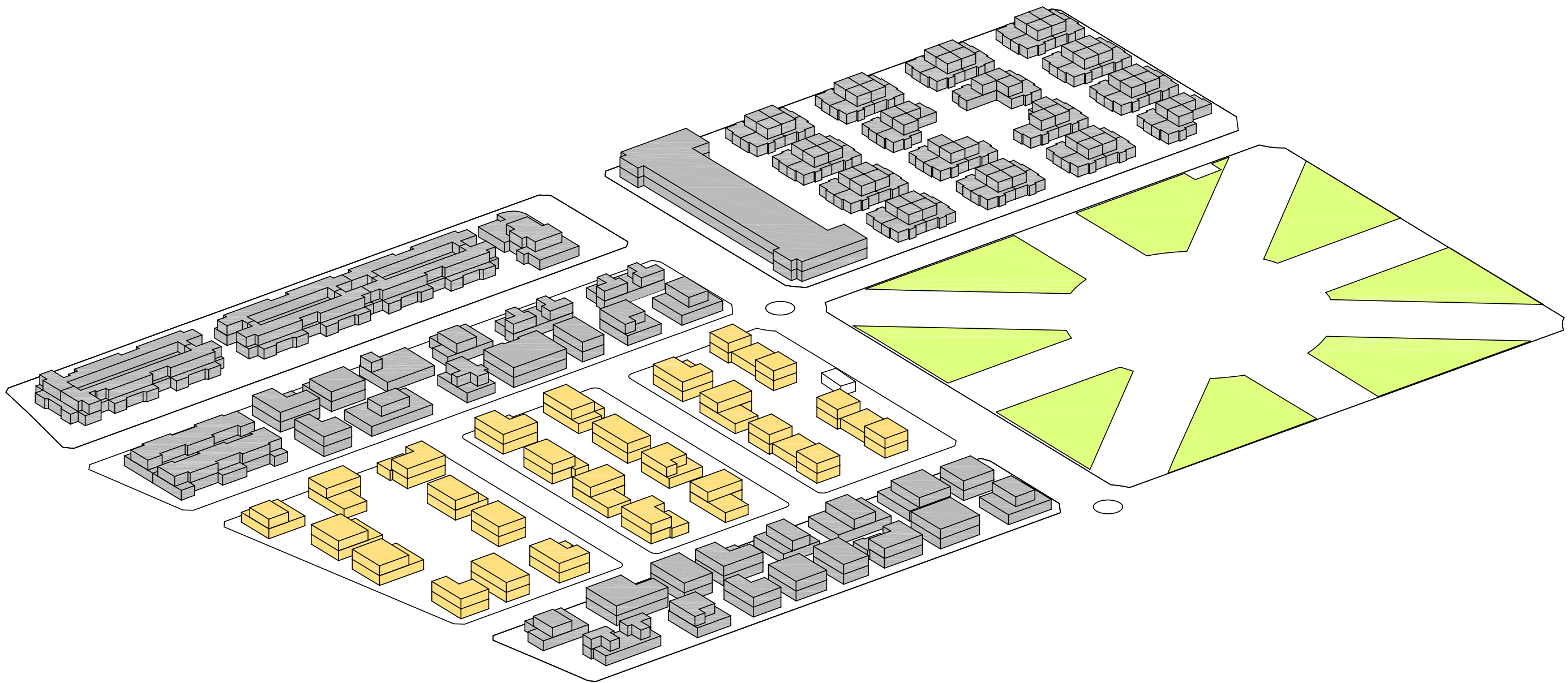
PLANO: PROPUESTA DE REORDENACION DE VOLUMENES Y NUEVAS ALINEACIONES

EXPEDIENTE: Z1447

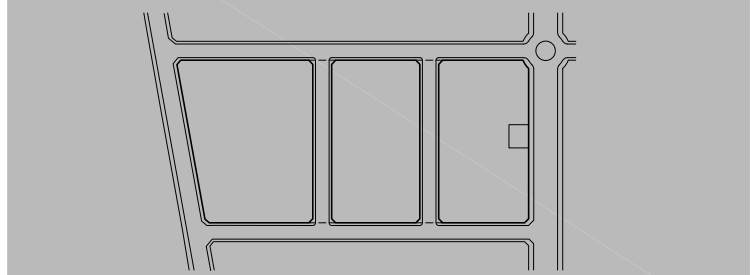
FECHA: OCTUBRE 2014

ESCALA: 1/1000

**0.1**



**ESTUDIO DE DETALLE DE  
MANZANA PERIMETRADA POR**  
C/ AZARBE EL REGALICIAR, C/ LEON, AV. SAN LUIS Y C/ LA CORUÑA  
SUELO URBANO EL BAÑET (SUR-1), ALMORADI (ALICANTE)



**BERNA DIEGO, S. L.**

AQUITECTOS:

JUAN MARTÍNEZ BAEZA

MIGUEL ÁNGEL MARTÍ DÓLERA

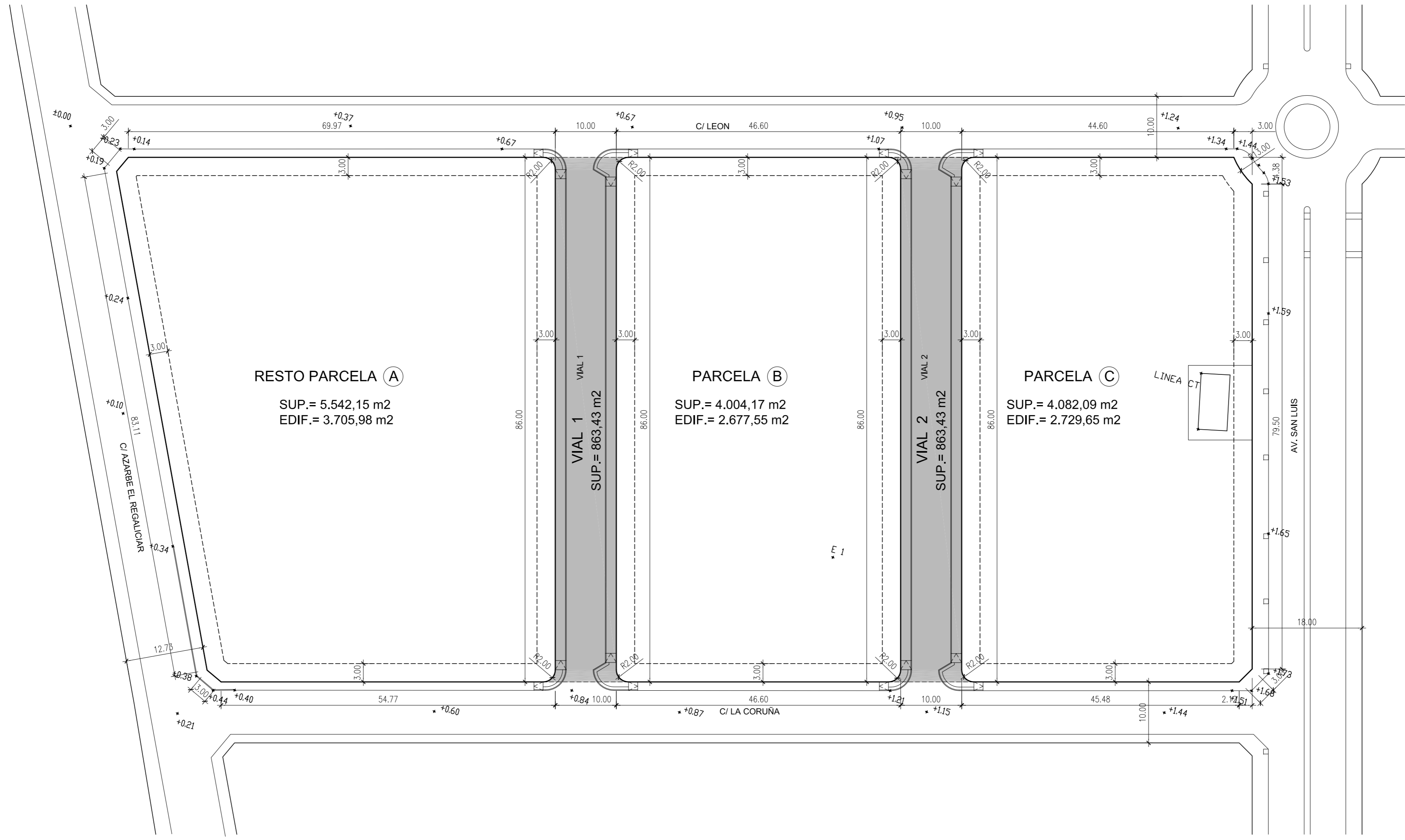
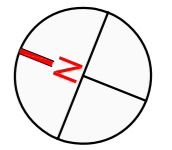
PLANO:  
**ANÁLISIS DE INTEGRACION  
EN EL PAISAJE URBANO  
ESTUDIO DE DETALLE**

EXPEDIENTE: Z1447

FECHA: OCTUBRE 2014

ESCALA: -

**0.2**



RESTO PARCELA (A)

SUP.= 5.542,15 m2  
EDIF.= 3.705,98 m2

PARCELA (B)

SUP.= 4.004,17 m2  
EDIF.= 2.677,55 m2

PARCELA (C)

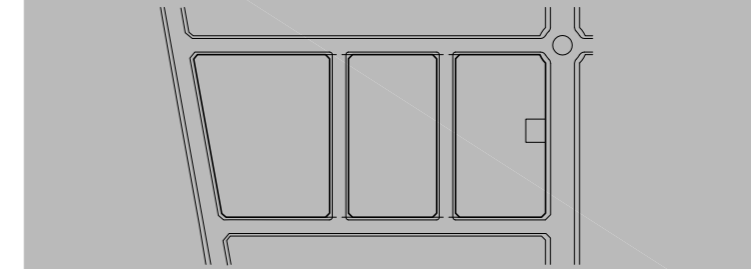
SUP.= 4.082,09 m2  
EDIF.= 2.729,65 m2

VIAL 1  
VIAL 1  
SUP.= 863,43 m2

VIAL 2  
VIAL 2  
SUP.= 863,43 m2

■ SUELO DOTACIONAL  
CESION EQUIPAMIENTO VIARIO

**ESTUDIO DE DETALLE DE  
MANZANA PERIMETRADA POR  
C/ AZARBE EL REGALICIAR, C/ LEON, AV. SAN LUIS Y C/ LA CORUÑA  
SUELO URBANO EL BAÑET (SUR-1), ALMORADI (ALICANTE)**



**BERNA DIEGO, S. L.**

AQUITECTOS

JUAN MARTÍNEZ BAEZA MIGUEL ÁNGEL MARTÍ DÓLERA

PLANO: **PROPUESTA DE  
SEGREGACION Y CESION  
DOTACION VIAL**  
  
EXPEDIENTE: Z1447  
  
FECHA: OCTUBRE 2014  
  
ESCALA: 1/500

**0.3**