

1-ANTECEDENTES

Peticionario del Estudio: AZALEA GRUPO INMOBILIARIO S.L.

Domicilio Social: Avda Teniente Montesinos 10 –Edificio Torre Godoy-
30100 Espinardo –Murcia-

Autor del Encargo: D. Javier Antón Salas, arquitecto, colegiado como
residente en Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante con el nº 5.615

2-OBJETO DEL ENCARGO

El presente documento desarrolla la redacción de un Estudio de Detalle sobre la Manzana 29 del Sector 25 en Aguas Nuevas, con una extensión de 26.328 m² de acuerdo con las directrices del Plan General de Ordenación Urbana y el ámbito de actuación en él definido (manzana o unidad urbana equivalente) de Torrevieja (Alicante).

3-REFERENCIA AL P.G.O.U. Y A LA LEY URBANÍSTICA VALENCIANA Y EL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y AL PLAN PARCIAL

Según las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Torrevieja (Alicante), en el capítulo III “Normas de Edificación”, Art.81.1, especifica que la ordenación singular de aspecto formales de la edificación en el suelo urbano que determinen la necesidad de desarrollar tipos no especificados en estas Normas, o disposiciones tridimensionales de problemas volumétricos no resueltos con carácter general exigirá su tramitación mediante la redacción de un Estudio de Detalle, esta dice:

Dada la superficie de la mayoría de las manzanas proyectadas, antes de dar comienzo a la edificación en las mismas se deberá aportar Estudio de Detalle de las Manzanas que superen los 10.000m². En la redacción de dichos Estudios de detalle se estará a lo previsto en los arts. 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. También en el caso de que en una misma manzana vayan a realizarse distintas tipologías edificatorias de las previstas en este Plan Parcial, deberá redactarse con carácter previo Estudio

de Detalle para estructurar la ubicación de las distintas tipologías edificatorias sobre la manzana”.

Artículos 190-191-192 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de La Comunidad Valenciana “Función de los Estudios de Detalle”

Artículo 190. Función de los Estudios de Detalle (en referencia al artículo 79 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
2. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.
3. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:
 - A) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan general o en el Parcial. A este fin, podrá adaptar las alineaciones previstas en el Plan General, Parcial o de Reforma Interior a la realidad topográfica o de los edificios existentes. Esta adaptación no se considerará modificación de ordenación pormenorizada cuando el reajuste de alineaciones no supere el 5 por 100 del ancho del vial afectado ni origine un incremento de edificabilidad superior al 2 por 100 de la prevista en el Plan. En todo caso, una adaptación de alineaciones requiere su justificación en circunstancias objetivas que la haga necesaria para una mejor configuración de los viales y espacios públicos, evitando retranqueos o trazados forzados o antiestéticos.
 - B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente. Los Estudios de Detalle podrán remodelar los volúmenes previstos en la ordenación

pormenorizada dentro de los límites previstos en el plan. Cuando un Estudio de Detalle regule y ordene una manzana completa destinada en su integridad a uso terciario, podrá establecer alturas libres interiores adecuadas a los usos terciarios propuestos, distribuyendo libremente las alturas libres interiores del semisótano, planta baja, entreplantas y plantas altas, sin que se pueda superar, en ningún caso, la altura máxima de cornisa total prevista por el plan ni se incremente el techo edificable máximo autorizable anterior al Estudio de Detalle.

4. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan en base al cual se redacta.
5. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales tanto públicos como privados que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir, trasladar, ni reducir los previstos por dicho Plan.
6. Los Estudios de Detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas, pero si entre parcelas diferentes dentro de una misma manzana, con acuerdo de sus propietarios y según los límites que, a este fin, establézcale Plan General, Parcial o de Reforma Interior. En ausencia de regulación específica, este límite no podrá superar el 25 por 100 de incremento de edificabilidad neta de la parcela que recibe el trasvase, debiéndose cumplir la totalidad de normas que afecten a ocupación de parcela, retiros a lindes y demás normativa aplicable.

Artículo 191. Condiciones para la formulación de estudios de Detalle (en referencia al artículo 79 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. La ordenación estructural o la pormenorizada pueden delimitar áreas que hayan o puedan ser objeto de ordenación pormenorizada mediante un Estudio de Detalle.
2. Con la debida justificación, de forma expresa y para supuestos concretos, podrá habilitarse la aprobación de un estudio de Detalle que establezca la ordenación pormenorizada con algún propósito específico, siempre ajustando al objeto que le asigna el artículo 79.3 de la Ley Urbanística Valenciana. Esta habilitación expresa deberá realizarse para cada zona de ordenación pormenorizada por el Plan General. El Plan general también puede regular el uso del Estudio de Detalle de modo conjunto para un concreto grupo de zonas de

- ordenación específico que haya sido expresamente identificado en el Plan.
3. El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será la manzana o unidad urbana equivalente, en el sentido atribuido e esas expresiones por este reglamento.
 4. El Plan que dé cobertura al Estudio de Detalle debe fijar la Zona de Ordenación y la edificabilidad máxima del ámbito afectado por el Estudio de Detalle, estableciendo en su caso, mínimos de edificabilidad por manzana para asegurar un tratamiento coherente respecto de la ordenación prevista, así como el régimen máximo de alturas.
 5. El Plan que de cobertura al Estudio de Detalle puede establecer otras prescripciones de obligado cumplimiento en la redacción de ese instrumento de planeamiento, incluso referidas a la composición de volúmenes y forma de la edificación. Será preceptivo establecer estas normas para los Estudios de Detalle que incidan en áreas consolidadas.

Artículo 192. Documentación de los estudios de Detalle (en referencia al artículo 80 de la Ley Urbanística Valenciana)

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

A) Planos de Información

- 1) *Plano de la ordenación según el planeamiento vigente*
- 2) *Plano de perspectiva de la manzana.*

B) Memoria Justificativa

- 1) *Justificación de la solución adoptada.*
- 2) *Estudio comparativo de la edificabilidad y volumetría prevista en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.*

C) Planos de ordenación

- 1) *Planos a escala 1/500 que expresa las determinaciones que se adoptan con referencias a la nueva ordenación y su relación con el anterior.*
- 2) *Análisis gráfico de los volúmenes.*

La Ley Urbanística Valenciana desarrolla en sus artículos 79 y 80 las determinaciones y la documentación de los Estudios de Detalle:

En en el Art.79 de dicha Ley especifica que los Estudios de Detalle:

- 1) Se formularán para las áreas o en los supuesto previstos por los Planes, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
- 2) La aprobación de los Estudios de Detalle exigirá que éstos se circunscriban a los ámbitos y supuestos concretos para los que hayan sido previstos por el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior, que regularán de forma expresa y pormenorizada las normas específicas para la redacción de los Estudios de Detalle.
- 3) Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar:
 - a)*El señalamiento de las alineaciones y rasantes, completando y adoptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en el Plan Parcial.*
 - b)*La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan correspondiente*
 - 1)*Los estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico.*
 - 2)*Los Estudios de Detalle no podrán crear los nuevos viales o suelos rotacionales que precise la remodelación, tipología o morfología del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan que previó su elaboración.*

Estas condiciones serían de aplicación en el caso que nos ocupa.

Concretamente en el Art.80. Documentación de los estudios de Detalle, especifica los documentos que deben contener:

- 1) Planos de información.
 - a) *Plano de ordenación pormenorizada del ámbito*
 - b) *Plano de perspectiva de la manzana*
- 2) Memoria Justificativa
- 3) Planos de ordenación

4 APLICACION DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

La parcela actual según los planos de calificación del suelo de P.G.O.U. se encuentra en una zona definida como **“Zona Residencial 2 plantas” (clave AS, AP y AL)** y **“ Zona Residencial en bloque lineal o bloque en torre” (clave BL o BT)** y esta está situada entre dos calles de 12 m. de anchura según el Plano de Red Viaria Interna del Plan Parcial Modificado Sector -25.

Es de aplicación por tanto el anexo 4. Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

Aplicando el articulado del anexo 4º se obtienen los siguientes parámetros y condiciones máximas edificadoras.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima admisible será de 0,35m² por cada m² de superficie bruta del Sector del Planeamiento. Siendo la edificabilidad y el número de viviendas de la parcela neta asignada en los planos y cuadros de superficie del Plan Parcial con ordenación pormenorizada que se transcriben a continuación:

Superficie Parcela 26.328 m²

Edificabilidad: 16.297 m²

Indice de edificabilidad parcela: 0,619 m²

USOS GLOBALES ADMITIDOS

Uso: Residencial. Tipología: Aislada simple o elementa (AS)

Aislada pareada (AP)

Agrupación libre (AL)

Bloque lineal o bloque torre (BL o BT)

CONDICIONES DE PARCELACION

Nuestra parcela, con una superficie de 26.328 m², cumple las condiciones mínimas establecidas para ser considerada como tal.

Esta se divide en las siguientes parcelas.

P-29.1.....sup.	3.226,00 m2.....	1.996,90 m2 edif.
P-29.2.....sup.	3.218,00 m2.....	1.992,40 m2 edif.
P-29.3.....sup.	5.000,00 m2.....	3.095,00 m2 edif.
P-29.4.....sup.	14.883,18 m2.....	9.212,70 m2 edif.

CONDICIONES PARTICULARES

Tipología de la edificación: Agrupación libre (Agrupación semicompacta de módulos elementales, adosados total o parcialmente, formando unidad de proyecto sobre parcela indivisa. Exige normalmente módulos con patio jardín y resulta adecuada sobre topografías de pendiente suave).

Podrán privatizarse las parcelas individuales hasta un 70% de la superficie vinculada al edificio mediante separaciones físicas en prolongación de las medianeras o cerramientos en su caso, manteniendo el resto del terreno común.

La composición urbanística del conjunto prevé garajes periféricos y estudiar la circulación peatonal para evitar recorridos máximos de 40 ml, desde cada módulo a su aparcamiento.

Parcela mínima 400 m²
 Ocupación 40%
 Retranqueos a fachadas y linderos 3,00m

La altura máxima de la edificación es de 2 plantas (P.B. + 1)

Se ha previsto una plaza de aparcamiento como mínimo por vivienda. Se ha previsto una unidad más cada 10 viviendas que sobrepasen de 10 unidades.

Tipología de la edificación: Bloque Lineal y Bloque Torre

Bloque Lineal (Bloque lineal es aquella tipología en que la edificación se halla exenta por no ocupar toda la superficie de la parcela, constituyendo bloques prismáticos de dominante horizontal o agrupaciones de las mismas, en posición normalmente retranqueada de la alineación oficial y paralelos a la misma)

Parcela mínima 500 m²

Ocupación máxima 50%

Las edificaciones guardan un retranqueo mínimo de 5 metros a fachadas y linderos.

La altura máxima de la edificación es de 4 plantas (P.B. + 3)

Se ha previsto una plaza de aparcamiento como mínimo por vivienda. Se ha previsto una unidad más cada 10 viviendas que sobrepasen de 10 unidades.

Bloque Torre (Se permite la tipología propia del Bloque Lineal, adoptada formas prismáticas simples o compuestas de dominante vertical, con reducida cobertura de suelo)

Parcela mínima 500 m²

Ocupación máxima 30%

Las edificaciones guardan un retranqueo mínimo de 5 metros a fachadas y linderos.

La altura máxima de la edificación es de 4 plantas (P.B. +3)

Se ha previsto una plaza de aparcamiento como mínimo por vivienda. Se ha previsto una unidad más cada 10 viviendas que sobrepasen de 10 unidades.

Por todo ello, la edificabilidad resultante sería de 16.299 m², y el coeficiente de edificabilidad de 0,619 m²/m² solar.

5 PLAN PARCIAL ACTUAL (MOD. FEBRERO 2008)

5.1 VOLUMETRÍA

PARCELA 29.1

Parcela con 4 bloques de planta baja y una altura en las cuales se agrupan 4 viviendas adosadas por bloque, así como 5 bloques de las mismas alturas pero estos sin embargo se distribuyen en dos viviendas pareadas.

PARCELA 29.2

Parcela con 4 bloques de planta baja y una altura en los cuales se agrupan 4 viviendas adosadas por bloque, así como 4 bloques de las mismas alturas pero estos sin embargo se distribuyen en dos viviendas pareadas.

PARCELA 29.3

Parcela distribuida con bloques de planta baja una altura de la siguiente manera :

4 bloques de 6 viviendas adosadas
2 bloques de 4 viviendas adosadas
1 bloque de 5 viviendas adosadas

PARCELA 29.4

Parcela con bloques con diferentes alturas:

8 bloques (P.B. +1) de 6 viviendas unifamiliares adosadas.
1 bloque (P.B + 1) de 7 viviendas unifamiliares adosadas.
1 bloque (P.B + 1) de 8 viviendas unifamiliares adosadas.
4 bloques (P.B. + 3) de 12 viviendas en bloque plurifamiliar.
4 bloques (P.B. + 3) de 10 viviendas en bloque plurifamiliar.

5.2 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad resultante es de 16.328 m² o, lo que es lo mismo, un coeficiente de edificabilidad de 0,619 m²/m² de solar.

PARCELA 29.1

Superficie bruta : 3.200 m²
Edificabilidad: 1.980 m²
Tipología de las viviendas: Unifamiliar adosada y pareada.

PARCELA 29.2

Superficie bruta : 3.242 m²
Edificabilidad: 2.012 m²

Tipología de las viviendas: Unifamiliar adosada y pareada.

PARCELA 29.3

Superficie bruta : 5.000 m²

Edificabilidad: 3.095 m²

Tipología de las viviendas: Unifamiliar adosada .

PARCELA 29.4

Superficie bruta : 14.886 m²

Edificabilidad: 9.212 m²

Tipología de las viviendas: Unifamiliar adosada y bloque plurifamiliar.

2. NUEVA PROPUESTA

6.1 VOLUMETRIA PROPUESTA

La volumetría propuesta para las diferentes subparcelas a que nos vamos a referir en la siguiente propuesta son las denominadas parcelas 29.3 y 29.4 (ahora 29.4A y 29.4B, tras haber sufrido una segregación y quedar dividida en dos parcelas como se aprecia en el plano de nueva composición de parcela 29 “**plano 4**” . Las parcelas 29.1 y 29.2 quedan excluidas de esta nueva propuesta ya que están construidas en su totalidad. Por lo tanto la nueva volumetría de estas parcelas son las que se definen a continuación:

Parcela 29.3

9 bloques de dos viviendas unifamiliares adosadas cada uno

Parcela 29.4A

12 bloques de dos viviendas unifamiliares adosadas cada uno

Parcela 29.4B

13 bloques de dos viviendas unifamiliares adosadas cada uno

Todos los bloques están constituidos por dos plantas (PB+1), usando una tipología de edificación (AL) agrupación libre

6.2 EDIFICABILIDAD PROPUESTA

La edificabilidad resultante de aplicar la volumetría y sus condicionantes resultaría al igual que la anterior propuesta de una edificabilidad del 0,619 m²/m², lo que para nuestras tres parcelas daría un resultante total de 12.309,42 m².

Esta edificabilidad quedaría repartida de la siguiente forma:

Parcela 29.3

Sup. Parcela 5.000 m².....Edificabilidad.....3.095,00 m²

Parcela 29.4A

Sup. Parcela 7.442 m².....Edificabilidad.....4.606,59 m²

Parcela 29.4B

Sup. Parcela 7.444 m².....Edificabilidad.....4.607,83 m²

6.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS

Las condiciones particulares de las tres parcelas son las propias para esta tipología de vivienda (AL) y que son las que dictamina el propio P.G.O.U. Y PLAN PARCIAL SECTOR 25

El uso global edificatorio de estas tres parcelas es la de residencial.

La tipología es la de (AL) Agrupación libre

Altura máxima 2 plantas PB+1 (7,00m.)

Parcela mínima 400 m²

Retranqueos perimetrales mínimos 3 m.

Ocupación máxima 40%

Una plaza de aparcamiento por vivienda + (10% del total de viviendas)

Separación mínima entre bloques 8 m

3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN

El objeto del presente estudio de detalle es la unificación de tres complejos residenciales, compuestos por bloques de viviendas adosadas de (PB+1), con jardines y zonas recreativas individuales y privadas de un 70% del total de la parcela, quedando el resto del 30% de zona común a todas ellas, se dispone cada parcela de calles interiores comunes de 5 m de anchura libre mínima, en todo su recorrido, para dar acceso a cada una de las viviendas tanto a modo de peatones como de acceso de vehículos a las propias plazas de aparcamiento.

Con esta unificación de tipología se pretende integrar las parcelas a la reciente tipología que actualmente se construye en las manzanas colindantes así como las construidas recientemente, evitando distintos bloques cada uno de tipologías y alturas diferentes, lo cual evita la masificación de la zona y se consolida en una sola tipología más acorde con la zona.

Torre vieja, Junio de 2008

Javier Antón Salas
Arquitecto

PROPUESTA MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

SECTOR 25 –AGUAS NUEVAS- MANZANA 29 TORREVIEJA

**PETICIONARIO: AZALEA GRUPO INMOBILIARIO
S.L.**

ARQUITECTO: JAVIER ANTÓN SALAS

INDICE

1 ANTECEDENTES

2 OBJETO DEL ENCARGO

**3 REFERENCIA AL P.G.O.U Y A LA LEY
URBANÍSTICA VALENCIANA**

4 APLICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

5 P.P. ACTUAL

6 NUEVA PROPUESTA

7 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN

8 PLANOS

1-SITUACIÓN MANZANA

2-ZONIFICACIÓN SEGÚN USOS

3-ORDENACIÓN ACTUAL

4-NUEVA CONFIGURACIÓN MANZANA 29

5-PROPUESTA DE VOLUMETRIA

6-PROPUESTA DE ORDENACIÓN