

SALGADO

Arquitectos Asociados, S.L.P.

MODIFICACION PUNTUAL

PLAN PARCIAL SECTOR S-1. LA CEÑUELA

TORREVIEJA. Alicante.

PROMOTOR: PASSION LIFE S.L.

MEMORIA. -**OBJETO. -**

La presente documentación tiene por objeto la modificación del Plan Parcial del Sector S-1 "LA CEÑUELA" de Torrevieja, de acuerdo con lo solicitado por D. Francisco Pedrera Martínez en representación de PASSION LIFE S.L. CIF y domicilio en Avda. las Brisas 8. Urb. Villamartín. 03189 - Orihuela Costa, con el fin de adaptar las tipologías edificadoras permitidas a la situación actual tratando de conseguir dentro de la normativa una mayor libertad de edificación con el fin de mejorar el diseño, confort, eficiencia y sostenibilidad de las viviendas a desarrollar.

ANTECEDENTES .-

El plan parcial del Sector S-1. La Ceñuela previsto por el Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja de 1986 fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 8-1-2004 y publicado en el BOP - 9-2-2004.

Posteriormente se ha venido desarrollando tanto la urbanización, totalmente terminada, como la edificación que se encuentra ejecutada en torno al 30%.

En los últimos tiempos, tras la crisis iniciada en 2007-2008 se viene notando un movimiento y actividad inversora en la zona si bien con ciertas exigencias en las tipologías de viviendas buscando la orientación, soleamiento, vistas, espacios libres, etc. que hacen que determinadas soluciones que eran validas hace 6-8 años actualmente resultan agobiantes y poco adecuadas a la demanda actual, tratándose de buscar una tipología edificatoria dentro de las permitidas por el P.G.O.U. de Torrevieja más adecuada y que permita una mayor libertad de composición.

JUSTIFICACION LEGAL Y URBANISTICA.-

Independientemente de la vigencia indefinida de los planes de ordenación, establecida en la legislación, basada en la estabilidad jurídica necesaria para toda norma y como garantía para los particulares, debe quedar claro que todo planeamiento puede ser modificado, revisado y adaptado de forma que sin perder por ello su vigor y vocación para ser cumplido, logre acomodarse a la realidad y necesidades del momento en aras de una mayor eficacia y lograr beneficios para todos los afectados.

Ahora bien, asumido la posibilidad de modificación del planeamiento deberá realizarse conforme a las exigencias que la propia ley indica como garantía para la colectividad e intereses de los particulares afectados ateniéndose la tramitación al procedimiento utilizado para su formulación.

Todo ello de acuerdo a la normativa urbanística en vigor, concretamente la Ley del Suelo 8/2008 - 28 de mayo y LUV - 16/2005 de 30 de diciembre, así como el P.G.O.U. de Torrevieja en vigor.

MODIFICACION PROPUESTA.-

Conforme a lo anteriormente expuesto se observa que el Sector S-1 La Ceñuela del P.G.O.U. de Torrevieja como otros muchos sectores limita la tipología edificatoria dentro de las autorizadas por el Plan a la AL, AS y AD a desarrollar en 2 plantas (7,00m) y con una utilización bastante intensiva del suelo si tenemos en cuenta la edificabilidad y ocupación.

Esto provoca una ordenación no demasiado favorable en cuanto a vistas, soleamiento, espacios libres, etc. con una importante sensación de masificación en la edificación, ello unido a la necesidad de dotar a las parcelas de espacio de aparcamiento hace que los espacios libres privados destinados a zonas verdes y esparcimiento (juegos, deportes, piscinas, etc.) sean mínimos.

Esta solución que puede haber sido válida en determinados momentos por las características de la demanda en el momento actual, mucho más selectiva y difícil, resulta poco atractiva para los escasos y minoritarios clientes, obligando a buscar nuevas soluciones de desarrollo creando más espacios libres de esparcimiento con instalaciones

deportivas y recreo al mismo tiempo que se faciliten las vistas buscando una mejor orientación con una mayor soleamiento y eficiencia energética, en definitiva unas viviendas con un mayor standing de confort y un extra de calidad.

La solución al problema está en utilizar una mayor altura (4 plantas - 14m) lo que supone la mitad de ocupación (en torno al 15% en lugar del 30%) suponiendo un importante incremento de espacios libres con unos edificios más abiertos y mejor orientados permitiendo al mismo tiempo una mayor libertad de composición con unos mejores resultados en cuanto a diseño, confort y calidad.

Esto supone que manteniendo los parámetros actuales fijados por el Plan en cuanto a edificabilidad (0,50536 m²/m²) y n° de viviendas por parcela, se autorice como tipología edificatoria dentro de las parcelas residenciales además de las admitidas (AL, AS Y AD) la tipología de Edificación en bloque lineal (BL) tal y como viene definida en el Artículo 48.1^a de las normas del P. General y autorizando la altura máxima (4 plantas - 14m) quedando por tanto redactado el artículo 9° de las normas de edificación del Plan P. Sector S-1 como sigue:

Artículo 9.- Normas particulares de la zona **RESIDENCIAL (R).**

Ámbito: La zona residencial está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esa identificación en los planos de calificación del suelo del plan parcial.

Configuración de la zona: La zona residencial se configura por la integración de las tipologías AS (aislada), AP (pareada), AL (agrupación libre) **y BL (bloque lineal) que podrán utilizarse indistintamente** y el uso global residencial.

Usos pormenorizados:

- a) Uso dominante: Uso Residencial.
- b) Usos compatibles: Los accesorios al principal tal y como definen en la matriz de compatibilidad de PGMOU. Así mismo, se permite la construcción de cercas y vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las normas municipales, previa licencia.

En la manzana expresamente grafiada, (R12) se permitirá la compatibilidad plena del uso terciario, aplicándose en ese caso para ese uso los parámetros establecidos en el artículo siguiente para el terciario.

En el resto de manzanas se permitirá el uso terciario hasta un máximo del 10% de la superficie edificable total, aplicándose en ese caso para ese uso los parámetros establecidos en el artículo siguiente para el terciario.

- c) Usos Incompatibles: Los no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

Accesos y viario privados:

Los accesos a las edificaciones desde las vía públicas a través de viales privados en el interior de las parcelas deberán cumplir las condiciones exigidas por la normativa contra incendios para el acceso de los medios de lucha contra el fuego así como las de accesibilidad para personas con movilidad reducida. Su ancho mínimo será de 6 m de acuerdo a lo establecido en el PGMOU.

Acometida a las redes de servicios públicos:

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicio mediante acometidas subterráneas, quedando prohibidas las aéreas de cualquier servicio. Los

armarios, contadores, y otros elementos deberán quedar integrados en el cerramiento de parcela.

Dimensiones mínimas de parcela:

La establecida por el PGMOU para cada tipología.

Edificabilidad:

La edificabilidad o índice de techo de cada manzana viene definido en el cuadro de edificabilidades del Plan Parcial. La edificabilidad o superficie construida, a estos efectos, se medirá según lo dispuesto en el Plan General.

Retranqueos de la edificación:

La establecida por el PGMOU para cada tipología.

Ocupación del solar:

La establecida por el PGMOU para cada tipología.

Altura máxima de las construcciones:

La altura máxima de las edificaciones no podrá exceder de dos plantas (7 metros) sobre la rasante oficial para AS, AD y AL **y cuatro plantas (14 metros) para BL.**

Por encima de esta altura se permitirán únicamente los casetones de escalera, o ascensor, instalaciones propias necesarias del edificio y las vertientes de la cubierta de la edificación de acuerdo a las normas generales establecidas por el Plan General. Se admitirán sótanos y semisótanos en las condiciones reguladas por el Plan General.

Cerramiento de parcela:

La altura máxima de la parte opaca del cerramiento de parcela no podrá exceder de 0,60 m. A partir de ahí podrá cerrarse con valla metálica y/o jardinería.

Plazas de aparcamiento en interior de parcela:

Será obligatorio reservar un número de plazas de aparcamiento por cada vivienda según lo dispuesto en el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

CONCLUSION. -

Con esta memoria y demás documentación que se acompaña queda suficientemente definida la modificación propuesta con el fin que se tramite por parte del Ayuntamiento conforme a la Ley.

En Torrevieja a 9 de julio de 2013

Fdo.: Carlos Salgado López
Arquitecto.

SALGADO

Arquitectos Asociados, S.L.P.

MODIFICACION PUNTUAL**PLAN PARCIAL SECTOR S-1. LA CEÑUELA****TORREVIEJA. Alicante.**PROMOTOR: **PASSION LIFE S.L.**

SALGADO

Arquitectos Asociados, S.L.P.

MODIFICACION PUNTUAL**PLAN PARCIAL SECTOR S-1. LA CEÑUELA****TORREVIEJA. Alicante.**PROMOTOR: **PASSION LIFE S.L.**

MODIFICACION PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR S-1. LA CEÑUELA. TORREVIEJA. Alicante.	
PROMOTOR: PASSION LIFE S.L.	FECHA: JULIO DE 2013
SALGADO Arquitectos Asociados, S.L.P.	ARQUITECTO, CARLOS SALGADO LÓPEZ

MODIFICACION PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR S-1. LA CEÑUELA. TORREVIEJA. Alicante.	
PROMOTOR: PASSION LIFE S.L.	FECHA: JULIO DE 2013
SALGADO Arquitectos Asociados, S.L.P.	ARQUITECTO, CARLOS SALGADO LÓPEZ