



## ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPUESTA POR LAS PARCELAS R-2 Y TBE-3 DEL SECTOR S-27 "LA CORONELITA" DEL PGOU DE TORREVIEJA

PROMOTOR: STRAIT VALUE S.L.

ARQUITECTA: PILAR MORILLA MANRESA

DICIEMBRE 2018

## ÍNDICE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA
  - 1.1. PROMOTOR Y OBJETO
  - 1.2. ÁMBITO Y EMPLAZAMIENTO
2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS
3. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN EL ESTUDIO DE DETALLE
4. REFERENCIAS URBANISTICAS
5. PLANTEAMIENTO GENERAL
6. ESTUDIO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
7. TRAMITE ADMINISTRATIVO
8. CONCLUSIÓN

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.1. PROMOTOR Y OBJETO

Por encargo de la mercantil **STRAIT VALUE S.L.**, con domicilio fiscal en C/ San Andrés nº 11, de Almoradí (Alicante), con C.I.F. nº B-54840244, y representante legal D. Antonio Ramos Guzmán, con D.N.I. 74681380-N, como propietaria de una de las parcelas que conforma la manzana compuesta por las parcelas R-2 y TEB-3, objeto del estudio, procede a la elaboración del presente Estudio de Detalle, en base al cumplimiento de las determinaciones recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U) de Torrevieja.

### 1.2. ÁMBITO Y EMPLAZAMIENTO

El ámbito del presente Estudio de Detalle hace referencia a la manzana compuesta por las parcelas identificadas como R-2 y TEB-3, en el Plan Parcial del Sector S-27, "La Coronelita", del PGOU de Torrevieja, en el término municipal de Torrevieja (Alicante), cuyos límites son:

- Noreste: Calle B
- Sureste: Calle J
- Suroeste: Calle D
- Noroeste: Calle I

Tal como se muestra en Planos de Información que acompañan al presente Estudio de Detalle (I-1, I-2, I-3, I-4, I-5), la parcela R-2, se dividió en las parcelas R-3 y R-4 tras el proyecto de Reparcelación.

La superficie afectada por el Plan es de 24.907 m<sup>2</sup> de suelo.

La manzana es de forma rectangular con una pendiente uniforme descendente de sur a norte.

## 2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

La manzana objeto de estudio, en el Plan Parcial del Sector 27, se compone de dos parcelas: R-2 y TEB-3, es tras la aprobación del Proyecto de reparcelación el 27 de marzo de 2009, donde se subdivide la primera parcela quedando la manzana compuesta por las parcelas R-3, R-4 y TEB-3, cuyos propietarios catastrales son:

#### Parcela R-3:

Propietario catastral: **COSTAMAR INTERNACIONAL, S.L.**

Número de referencia catastral: 8844201XH9084S0001AY

#### Parcela R-4:

Propietario catastral: **SAMAGUIL, S.A.**

Número de referencia catastral: 8844202XH9084S0001BY

#### Parcela TBE-3:

Propietario catastral: **SAMAGUIL, S.A.**

Número de referencia catastral: 8844203XH9084S0001YY

## 3. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN EL ESTUDIO DE DETALLE

La Normativa del Plan Parcial "Sector 27" de Torrevieja, establecen la obligatoriedad de realizar el correspondiente Estudio de Detalle para aquellas manzanas que no se hallen consolidadas según la regla de las dos terceras partes, previo a dar comienzo a la edificación de las mismas.

Asimismo, determina que dicho Estudio de Detalle se someterá al conocimiento y aprobación por parte del Ayuntamiento de Torrevieja, previamente a la concesión de cualquier licencia.

Igualmente, el artículo 2.6 del texto refundido del plan parcial "SECTOR LA CORONELITA" dice textualmente:

*"2.6.- DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.*

*Dada la superficie de la mayoría de las manzanas proyectadas en el presente Plan Parcial, se deberá aportar Estudio de Detalle para cada una de las manzanas del Sector. 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."*

Previéndose la edificación de la parcela R-3, en un breve espacio de tiempo, y en cumplimiento de estas disposiciones, se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle, de acuerdo a las directrices recogidas para la redacción de este tipo de documentos, los cuales se ajustarán a el artículo 41 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, por la que se aprueba la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana. Que dice textualmente:

*"Artículo 41. Estudios de detalle*

*1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*

*2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*

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

*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."*

Como consecuencia del contenido de las Normas Urbanísticas antes citadas y adaptándonos a su tenor literal, queda suficientemente justificada la procedencia de la redacción del presente Estudio de Detalle.

#### **4. REFERENCIAS URBANÍSTICAS**

Las Normas Urbanísticas de aplicación sobre la Manzana, que se han considerado para la redacción del presente Estudio de Detalle, corresponden a las recogidas en el texto refundido del Plan Parcial "Sector S-27, La Coronelita"; aprobado por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Torrevieja de fecha 18 de enero de 2006.

Así mismo, y complementariamente, se adaptará a lo dictado por el Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja y la Ley 5/2014, de 25 de julio, por la que se aprueba la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

A continuación, se detalla el texto de aplicación urbanística sobre la presente parcela que contiene el Plan Parcial:

Las condiciones generales para todas las zonas definidas en las Normas Urbanísticas del Sector S-27 son las incluidas en el punto 4.3 del Plan Parcial:

##### **4.3.-CONDICIONES GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS.**

###### **A.- Tramitación y control**

Todos los Proyectos de Urbanización y Edificación se ajustarán a las disposiciones marcadas a estas Normas Urbanísticas y solicitarán del Ayuntamiento la oportuna licencia, de acuerdo con el trámite legal vigente en el momento de presentar la solicitud y con lo indicado en el P.G.O.U. de Torrevieja.

###### **B.- Condiciones de la edificación.**

Será libre la composición del volumen y fachada de los edificios, así como la distribución interior y cuantos elementos lo integran. Exigiéndose el empleo de materiales no desechables ni de rápido envejecimiento.

Su construcción deberá ajustarse a lo dictado en el P.G.O.U. y a lo que se indique en las presentes Normas Urbanísticas del Plan Parcial Sector La Coronelita.

###### **C.- Definiciones**

A los efectos de aplicación de las Normas Urbanísticas se tendrán en cuenta las definiciones contenidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Torrevieja.

Cualquier problema o duda de interpretación será resuelta por remisión a las normas del Plan General, Normas Complementarias de la Provincia de Alicante, T.R.L.R.S. y sus Reglamentos, y la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, así como el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

#### D.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima admisible será de 0,30 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de superficie bruta del Sector de Planeamiento. Siendo la edificabilidad y el número de viviendas de cada parcela neta la asignada en los planos y cuadros de superficies del presente documento de Plan Parcial con ordenación pormenorizada, los cuales se transcriben en un cuadro del Plan Parcial.

#### E.- Usos globales admitidos

Como uso global o fundamental se admiten todos los usos residenciales.

Como usos complementarios se admiten los siguientes usos:

Usos Terciarios con una asignación máxima de edificabilidad del 15 % de la totalidad del Plan Parcial, habiéndose asignado en el presente Plan Parcial 11.211 m<sup>2</sup> de índice de techo, cantidad ligeramente inferior al mencionado 15 %. Los usos terciarios serán en edificio específico. Los usos de oficinas igualmente en edificio específico, salvo los propios de las profesiones liberales que pueden integrarse en el de vivienda. Los usos industriales quedan expresamente prohibidos.

#### F.- Tipología de la edificación

La tipología edificatoria del uso global residencial que se desarrollará en el presente Sector "LA CORONELITA", será:

1.- Residencial Unitario Bloque Exento (RuBE): s/ Reglamento de Zonas. Aislada Simple o Elemental (AS): s/ P.G.O.U. de Torrevieja.

- Parcela mínima de 800 m<sup>2</sup>,
- Retranqueo perimetral mínimo de 3 m.;
- Altura máxima será de 2 plantas, PB+1 (7,00 m).
- Ocupación máxima 30 %.

2.- Residencial Múltiple Bloque Adosado (RmBA): s/ Reglamento de Zonas. Agrupación Libre (AL): s/ P.G.O.U. de Torrevieja.

Pueden realizarse en conjuntos de agrupación libre.

- Parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>,
- Retranqueo perimetral mínimo de 3 m.;
- Altura máxima será de 2 plantas, PB+1.
- Ocupación máxima 40 %.

3.- Residencial Múltiple Bloque Exento (RmBE): s/ Reglamento de Zonas. Aislada Pareada (AP): s/ P.G.O.U. de Torrevieja.

Pueden realizarse en conjuntos de agrupación libre, adosadas o no entre ellas.

- Parcela mínima de 800 m<sup>2</sup>,
- Retranqueo perimetral mínimo de 3 m.;
- Altura máxima será de 2 plantas, PB+1.
- Ocupación máxima 40 %.

4.- Edificio Terciario (TBE):

- Parcela mínima de 800 m<sup>2</sup>,
- Retranqueo perimetral mínimo de 5 m.;
- Altura máxima será de 2 plantas, PB+1.
- Ocupación máxima 40 %.

#### G.- Reparcelaciones.

Se entenderá por reparcelación lo dispuesto en el artículo 68 de la L.R.A.U., permitiéndose en todo el ámbito del Plan, siempre y cuando se ajuste a lo dispuesto en los Artículos 68, 69, 70 y 71 de la L.R.A.U. y concordantes.

#### H.- Proyectos de urbanización

Los Proyectos de Urbanización que se redacten en el desarrollo del presente Plan Parcial Sector "LA CORONELITA", se ajustarán a lo dispuesto por los Artículos 34 y 35 de la L.R.A.U. y concordantes, así como a las determinaciones de cálculo y diseño que se fija en este documento.

#### I.- Aparcamientos.

En el interior de todas las parcelas del Plan Parcial, destinadas a la edificación residencial, se preverán, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda, más una plaza más adicional, por cada 10 nuevas viviendas residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

Se establecen en las zonas laterales de las vías de circulación, bandas de ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS, tras haber dejado libres las vías de circulación y las zonas reservadas para la ubicación de los contenedores de residuos sólidos, con una previsión de aparcamiento sobre viales de 756 plazas y 52 unidades destinadas a minusválidos, que se complementan con las dotaciones de aparcamiento previstos por la ordenanza en el interior de las parcelas de uso residencial que asciende a 1.427 unidades, más 447 plazas en el interior de las parcelas de uso residencial-terciario, con lo que queda sobradamente justificada la dotación de aparcamientos exigible a esta actuación urbanística que asciende a 2.682 unidades, número superior a las exigencias que marcan los arts. 10 y 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Y las condiciones particulares según el artículo 4.4 de la Normativa Urbanística es:

### 4.4- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

#### 4.4.1.- Z.R. Zona Residencial

Es la zona destinada a la edificación lucrativa dominante del Plan Parcial, en ella, se desarrollarán las edificaciones en las tipologías y con las condiciones edificatorias marcadas por el P.G.O.U. de Torrevieja, siempre que el presente Plan Parcial no regule condiciones más restrictivas para dichas tipologías.

##### 4.4.1.1.- Zona Residencial

- UNITARIO BLOQUE EXENTO (RuBE).
- MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO (RmBA).
- MÚLTIPLE BLOQUE EXENTO (RmBE).

Tipología de la Edificación. Vivienda Unifamiliar Aislada (RuBE): Aislada Simple o Elemental (AS): s/ P.G.O.U. de Torrevieja:

Vivienda unifamiliar aislada que ocupa una parcela independiente con cuatro fachadas retranqueadas de sus lindes de parcela y recayente al vial público o zona comunitaria recayente a vial público. Tipología edificatoria de bloque exento, uso global residencial en su modalidad de unitario

Tipología de Edificación. Viviendas Unifamiliares Adosadas (RmBA): Agrupación Libre (AL): s/ P.G.O.U. de Torrevieja: Agrupación semicompacta de módulos elementales, adosados total o parcialmente, formando unidad de proyecto sobre parcela indivisa. Tipología edificatoria de bloque adosado, uso global residencial en su modalidad de unitario.

Tipología de la Edificación. Edificación Abierta (RmBE): Aislada Pareada (AP): s/ P.G.O.U. de Torrevieja:

Asociación de dos módulos elementales adosados formando una sola unidad constructiva sobre una misma parcela indivisa. Tipología edificatoria de bloque exento, uso global residencial en su modalidad de múltiple.

La composición urbanística del conjunto deberá prever garajes periféricos y estudiar la circulación peatonal para evitar recorridos máximos de 40 m. lineales desde cada módulo a su aparcamiento.

Las fachadas enfrentadas deberán disponer de una distancia mínima de 6 m. entre sí.

Sus características son:

PARCELA MÍNIMA.

Para RmBA de 400 m<sup>2</sup>.

Para RuBE y RmBE de 800 m<sup>2</sup>.

INDICE DE TECHO.

Según cuadro de edificabilidades del Plan Parcial.

OCUPACIÓN MÁXIMA.

Para RuBE 30 %.

Para RmBA y RmBE 40 %.

RETRANQUEOS.

Las edificaciones guardarán unos retranqueos mínimos de 3 m. a fachada y a testeros.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

La altura máxima de edificación será de 2 plantas, PB + 1 (7,00 m.).

APARCAMIENTOS.

En los proyectos de cada conjunto de viviendas se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento sobre parcela, por cada unidad de vivienda construida. Si en la manzana se construyen más de 10 unidades de vivienda, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

URBANIZACIÓN INTERIOR.

Dada la gran 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 todas las manzanas, para su conocimiento por el Ayuntamiento de Torrevieja.

#### 4.4.2.- TBE.- Zona Terciaria.

Es la zona destinada a la edificación lucrativa del Plan Parcial, con uso fundamental Terciario.

Se permiten los siguientes tipos de edificación:

a.- Zonas comerciales en todo su volumen.

b.- Bloques de edificación para servicios y equipamiento social.

c.- Edificio de Oficinas.

PARCELA MÍNIMA.

Será de 800 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

Según cuadro de edificabilidades del Plan Parcial.

RETRANQUEOS.

Las edificaciones guardarán unos retranqueos mínimos de 5 m. a fachada, y a testeros.

OCUPACIÓN MÁXIMA.

40 % de ocupación.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

La altura máxima de edificación será de 2 plantas, incluida la planta baja, con una altura máxima de coronación de 7,00 m. medidos desde el nivel del terreno en el punto medio de la fachada hasta el plano inferior del último forjado.

Los espacios de retranqueo a alineaciones oficiales deberán tratarse con elementos de jardinería, de tal forma que creen una pantalla arbórea con respecto a las restantes edificaciones, compatible con zonas destinadas a aparcamiento, prohibiéndose específicamente para uso de carga, descarga o almacenamiento.

Las fachadas de las edificaciones comerciales serán tratadas en todos sus parámetros exteriores como fachadas exteriores y tratamiento uniforme para todas ellas.

#### APARCAMIENTOS.

En el Proyecto de cada conjunto de edificación terciario, se preverán plazas de aparcamiento, de acuerdo con lo señalado por el P.G.O.U. para estos casos.

#### USOS.

Los usos admitidos se limitarán a los siguientes:

- Un área de supermercado dirigido a las necesidades propias del sector, con superficie de venta inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.
- Venta de carburantes para vehículos automóviles.
- Comercio minorista especializado de alimentación (carnicerías, pescaderías, y similares).
- Comercio especializado de muebles, textil-hogar y afines.
- Comercio especializado de ferretería, droguería, perfumería y afines.
- Comercio especializado de juguetes, deportes y artículos de regalo.
- Comercio especializado de vehículos a motor y náuticos
- Comercio especializado en artículos de vestir, ropa, zapatos y afines.
- Comercio especializado de material de construcción y decoración.
- Comercio especializado de hostelería.
- Hostelería en general, bares, restaurantes, pubs y discotecas.
- Ocio y entretenimiento, cines y salas de espectáculos.

Para el caso de implantación de cualquier instalación comercial, quedara obligada a obtener, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, la autorización de la Consellería de Ocupación, Industria y Comercio, prevista en el art. 17 de la Ley 8/86 de la Generalitat Valenciana, de ordenación del comercio y superficies comerciales, desarrollada por Decreto 256/94, de 20 de diciembre del Gobierno Valenciano que requerirá en cada caso la elaboración de un informe técnico específico, en relación con los criterios recogidos en el art. 6 de la Ley 7/96 de Ordenación del Comercio Minorista y el art. 10 del Decreto 256/94.

## 5. PLANTEAMIENTO GENERAL

La manzana compuesta por las parcelas R-2 y TEB-3 del Plan Parcial Sector S-27, del PGOU de Torrevieja corresponde a la manzana que se considerará como ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle.

La manzana que nos ocupa, tras el proyecto de reparcelación pasa a estar constituida por tres parcelas, R-3 y R-4, ambas de calificación residencial y una tercera, la parcela TBE-3 de uso terciario.

Así pues, las magnitudes urbanísticas de cada parcela son:

#### **PARCELA R-3:**

Tipo de edificación: Zona Residencial.

Parcela mínima: RuBE, RmBE: 800m<sup>2</sup>; RmBA:400m<sup>2</sup>

Superficie de la parcela: 13.014 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: 7.315 m<sup>2</sup>.

Índice Edificabilidad Neta: 0,56 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Ocupación máxima: RuBE: 30%; RmBA, RmBE: 40%.

Nº Viviendas: 128 viviendas.

Retranqueos: 3m

Altura: 7m (PB+1)



#### **PARCELA R-4:**

Tipo de edificación: Zona Residencial.  
Parcela mínima: RuBE, RmBE: 800m<sup>2</sup>; RmBA:400m<sup>2</sup>  
Superficie de la parcela: 6.701 m<sup>2</sup>s.  
Edificabilidad: 3.904 m<sup>2</sup>t.  
Índice Edificabilidad Neta: 0,58 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
Ocupación máxima: RuBE: 30%; RmBA, RmBE: 40%.  
Nº Viviendas: 70 viviendas.  
Retranqueos: 3m  
Altura: 7m (PB+1)

#### **PARCELA TBE-3:**

Tipo de edificación: Zona Terciaria.  
Parcela mínima: 800m<sup>2</sup>  
Superficie de la parcela: 5.198 m<sup>2</sup>s.  
Edificabilidad: 2.596 m<sup>2</sup>t.  
Índice Edificabilidad Neta: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
Ocupación máxima 40%: 2.079,20 m<sup>2</sup>s.  
Retranqueos: 5m  
Altura: 7m (PB+1)

El uso previsto para la presente manzana en el citado Plan Parcial es **Residencial**, limitándose el número de plantas permitidas a dos (baja más una).

La tipología edificatoria que de acuerdo al P.G.O.U. de Torrevieja permitida para cada una de estas zonas es la siguiente:

- Aislada Simple o Elemental (AS).
- Aislada Pareada (AP).
- Agrupación Libre (AL).

La tipología de edificación que se pretende establecer sobre la totalidad de la parcela será la de Agrupación Libre, la cual está permitida en la totalidad del ámbito objeto de este Estudio de Detalle.

Tal y como se recoge en los Planos de Ordenación O-1, O-2, O-3, O-4 y O-5, la solución adoptada en la manzana objeto del presente Estudio de Detalle dividida en tres parcelas, y sobre las que se distribuirán las edificaciones de acuerdo a las ocupaciones y edificabilidades recogidas en el cuadro resumen del plano O-1, sin sobrepasar en ningún momento los límites establecidos por el Plan Parcial que se acaban de definir.

## **6. ESTUDIO DE LA ORDENACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA.**

Se ordenan con distinto criterio las edificaciones de las parcelas residenciales y la parcela de uso terciario, puesto que los condicionantes y aprovechamientos urbanísticos son ligeramente distintos, en el caso de las parcelas residenciales la edificabilidad es 0,56 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s o 0,58 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, con unos retranqueos de 3m en todos sus lindes, sin embargo, la parcela terciaria tiene un índice de edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, respetando unos retranqueos de 5m perimetralmente. Como principal elemento a destacar es la presencia de las Salinas de Torrevieja al norte, caracterizadas por su color rosáceo y su valor paisajístico.

Para las parcelas residenciales R-3 y R-4, se realiza ordenación para que las edificaciones se distribuyan perimetralmente a las parcelas, generando un espacio comunitario central que permita su uso colectivo. Además, con esta ordenación y aprovechando la topografía, se potencian los bloques paralelos a las salinas, permitiendo mantener las visuales a las Salinas incluso desde la franja de viviendas más a sur, que al encontrarse más elevadas pueden mirar sobre las viviendas norte.

Más precisamente, la ordenación para la parcela R-3, por tanto, propone bloques de apartamentos de dos alturas, con viviendas en planta baja y planta primera, alrededor de la zona común central y dos franjas a derecha e izquierda de viviendas adosadas de dos alturas, con una parcela propia, separadas por una calle interior de acceso a los garajes que se ubican bajo rasante de tal forma que se libera el máximo espacio para el uso y disfrute de las viviendas.

Los cuatro bloques de apartamentos alrededor de la zona de piscina construyen un total de 64 viviendas, distribuidas en dos bloques, uno al norte y otro al sur con 24 viviendas cada uno y dos bloques perpendiculares, uno al este y otro al oeste con 8 viviendas cada uno.

En cuanto a las viviendas laterales, se ordenan 8 grupos de dos y cuatro viviendas, separados por esa calle de acceso a los garajes que están en planta sótano, totalizando en total 20 viviendas.

En el caso de la parcela R-4, se proponen cuatro bloques de apartamentos, donde se concentra toda la edificación en dos plantas de tal forma que toda la edificación rodea la zona verde común de toda ellas, potenciando las paralelas a la salinas.

La parcela TEB-3, por su uso y por sus condicionantes concretos se plantea como un solo volumen edificatorio alineado al retranqueo con la parcela R-4, generando una zona perimetral de aparcamiento en superficie por calle B, D y J. Además por Calle J se crea un retranqueo de 16,00m, que no podrá ser edificado, debido a la peligrosidad por Inundabilidad.

Se aportan planos de secciones (O-4 y O-5) y topográfico (O-6) considerando la ordenación objeto de este Estudio de Detalle.

Se justifica el cumplimiento del artículo 47.2.d) del PGOU "Las fachadas enfrentadas deberán disponer de una distancia mínima de 8 m entre sí, permitiendo un paso para vehículos y personas de ancho igual o superior a 3,00 metros".

Las medianeras entre urbanizaciones deben cumplir con el artículo 55.3.3. del PGOU " De efectuarse el vallado se preferirán los setos vivos o fórmulas tradicionales como empalizadas, aparejos concertados o cambios de nivel, etc., cuya altura no interrumpa las visuales, por simple decoro. A estos efectos la topografía del terreno solo podrá modificarse cuando no suponga una alteración de su morfología o de su estabilidad, prohibiéndose, en general, los muros de contención y cercados opacos de altura superior a 1,20 m."

#### **El vallado entre las parcelas R3, R4 y TBE3 debe cumplir con el artículo 55.3.3. del PGOU.**

La tipología adoptada para las parcelas son las siguientes:

##### **PARCELA R-3:**

Tipología: AL (Agrupación libre).

Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>

Retranqueos: 3 m.

Fachadas enfrentadas: 6 m.

Altura máxima: 2 Plantas

Ocupación máxima: 40 %

Tipo de edificación: Zona Residencial.

Superficie de la parcela: 13.014 m<sup>2</sup>s.

Edificabilidad: 7.315 m<sup>2</sup>t.

Ocupación máxima 40%: 5.205,60 m<sup>2</sup>s.

Nº Viviendas: 128 viviendas.

Índice de edificabilidad: 0,560 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

##### **PARCELA R-4:**

Tipología: AL (Agrupación libre).

Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>

Retranqueos: 3 m.

Fachadas enfrentadas: 6 m.

Altura máxima: 2 Plantas

Ocupación máxima: 40 %

Tipo de edificación: Zona Residencial.

Superficie de la parcela: 6.701 m<sup>2</sup>s.  
 Edificabilidad: 3.904 m<sup>2</sup>t.  
 Ocupación máxima 40%: 2.680,40 m<sup>2</sup>s.  
 Nº Viviendas: 70 viviendas.  
 Índice de edificabilidad: 0,580 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**PARCELA TBE-3:**

Tipo de edificación: Zona Terciaria.  
 Parcela mínima: 800m<sup>2</sup>  
 Superficie de la parcela: 5.198 m<sup>2</sup>s.  
 Edificabilidad: 2.596 m<sup>2</sup>t.  
 Índice Edificabilidad Neta: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
 Ocupación máxima 40%: 2.079,20 m<sup>2</sup>s.  
 Retranqueos: 5m  
 Altura: 7m (PB+1)

Asimismo, en la tabla siguiente se establece un estudio comparativo de la ordenación inicial y la ordenación objeto de este Estudio de Detalle, respecto a la totalidad de parámetros exigidos por las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector S-27.

Con este cuadro se justifica el cumplimiento de la normativa del Plan Parcial del PGOU, en concreto de la ocupación en planta, del índice de edificabilidad, de que las zonas de parcelas privatizadas de las viviendas no superan el 70% de la superficie de la parcela y de que las zonas de parcelas comunes no sean inferior al 30%.

PARCELA	PARCELA R-3 SEGÚN PP	PARCELA R-3 SEGÚN ED	PARCELA R-4 SEGÚN PP	PARCELA R-4 SEGÚN ED	PARCELA TBE-3 SEGÚN PP	PARCELA TBE-3 SEGÚN PP
TIPOLOGIA EDIFICACIÓN	(AS) (AP) (AL)	AGRUPACIÓN LIBRE (AL)	(AS) (AP) (AL)	AGRUPACIÓN LIBRE (AL)	ZONA TERCIARIA	ZONA TERCIARIA
PARCELA MÍNIMA	800m <sup>2</sup> 800m <sup>2</sup> 400m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	800m <sup>2</sup> 800m <sup>2</sup> 400m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	800m <sup>2</sup>	800m <sup>2</sup>
RETRANQUEOS	3,00 m	3,00 m	3,00 m	3,00 m	5,00 m	5,00 m
ALTURA MÁXIMA	2 Plantas	2 Plantas	2 Plantas	2 Plantas	2 Plantas	2 Plantas
OCUPACIÓN MÁXIMA	30% 40% 40%	40%	30% 40% 40%	40%	40%	40%
OCUPACIÓN	-----	5.205,60 m <sup>2</sup>	-----	2.680,40 m <sup>2</sup>	-----	2.076,80 m <sup>2</sup>
INDICE EDIFICABILIDAD	0,56 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,56 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,58 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,58 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	7.315,00 m <sup>2</sup>	7.315,00 m <sup>2</sup>	3.904,00 m <sup>2</sup>	3.904,00 m <sup>2</sup>	2.596,00 m <sup>2</sup>	2.596,00 m <sup>2</sup>
PARCELAS PRIVATIZADAS	Máx. 70%	8.883,15 m <sup>2</sup>	Máx. 70%	4.627,95 m <sup>2</sup>	---	---
PARCELAS COMUNES	Min. 30%	4.130,85 m <sup>2</sup>	Min. 30%	2.073,05 m <sup>2</sup>	---	---
% PARCELAS PRIVATIZADAS	Máx. 70%	68,26%	Máx. 70%	69,06%	---	---
% PARCELAS COMUNES	Min. 30%	31,74%	Min. 30%	30,94%	---	---
SUPERFICIE PARCELA	13.014,00 m <sup>2</sup>	13.014,00 m <sup>2</sup>	6.701,00 m <sup>2</sup>	6.701,00 m <sup>2</sup>	5.192,00 m <sup>2</sup>	5.192,00 m <sup>2</sup>

## 7. TRÁMITE ADMINISTRATIVO

Con el fin de dar cumplimiento a lo regulado por el Plan Parcial Sector S-27, así como a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, por la que se aprueba la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, se redacta el presente Estudio de Detalle.

Con la totalidad del contenido recogido en la presente Memoria y en la Documentación Gráfica que la acompaña, se da por concluida la redacción del presente Estudio de Detalle, elevándose al Excelentísimo Ayuntamiento de Torrevieja para su tramitación y aprobación.

## 8. CONCLUSIÓN

El linde este del ámbito, parcela terciaria TBE-3, en parte se encuentra dentro de una zona con nivel de peligrosidad geomorfológica. Para este hecho se aplica norma de mantener un retranqueo de 16,00m desde calle J, por peligrosidad de inundación (O-1). No se podrá edificar dentro de dicho retranqueo, se destinara esta zona a aparcamiento privado.

Con la presente memoria y planos que la acompañan se da por concluida la redacción del presente estudio de detalle, de conformidad con lo dispuesto en cuanto al contenido y documentación exigible respecto de la legislación aplicable enumerada en este documento.

Torrevieja, diciembre de 2018



**PILAR MORILLA MANRESA**  
Arquitecta, COAMU nº 1764

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

### PLANOS DE INFORMACIÓN

I-1	SITUACIÓN SOBRE CARTOGRAFIA DEL gvSIG
I-2	CARTOGRAFIA DEL gvSIG
I-3	SITUACIÓN EN EL PGOU Y CATASTRO
I-4	EMPLAZAMIENTO SOBRE FOTO AÉREA
I-5	SITUACIÓN EN EL SECTOR Y ESTRUCTURA DE PROPIEDADES
I-6	MAGNITUDES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS SEGÚN ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL

### PLANOS DE ORDENACIÓN

O-1	ORDENACIÓN Y SUPERFICIES
O-2	ORDENACIÓN. VISTA TRIDIMENSIONAL
O-3	INSERCIÓN DE LOS VOLÚMENES TRIDIMENSIONAL EN FOTO AÉREA
O-4	SECCION 1 Y 2. ADECUACION DE ORDENACION A TOPOGRAFIA
O-5	SECCION 3 Y 4. ADECUACION DE ORDENACION A TOPOGRAFIA
O-6	TOPOGRAFICO MANZANA R-2 Y TBE-3