

**ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA R8 DEL PLAN PARCIAL SECTOR 6
"VILLA AMALIA"**

INDICE

A.- MEMORIA

1.- Memoria de información.

- 1.1.- Datos y objeto del encargo.
- 1.2.- Datos identificativos de los autores.
- 1.3.- Situación y descripción del ámbito.
- 1.4.- Planeamiento vigente.

2.- Memoria de propuesta de ordenación.

- 2.1.- Alcance y justificación de la propuesta y del instrumento de ordenación adoptado.
- 2.2.- Objetivos de la ordenación en la Parcela R8 del Plan Parcial Sector 6 " Villa Amalia".
- 2.3.- Descripción de la propuesta.
- 2.4.- Inexistencia de perjuicios sobre las parcelas colindantes.
- 2.5.- Inexistencia de perjuicios por propietarios múltiples

3.- Cumplimiento de la Normativa Urbanística

- 3.1.- Parámetros Generales.
- 3.2 Cumplimiento de artículo 47.2 del PGOU
- 3.3 Cumplimiento de las medidas correctoras descritas en el Estudio de Integración Paisajística

4.- Conclusiones.

5.- Anexo documental.

B.- PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS.

A.- MEMORIA

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1.- DATOS Y OBJETO DEL ENCARGO.

El encargo del presente Estudio de Detalle ha sido realizado por encargo de

Lorca Familia S.L

CIF/NIF: B-30487771; Dirección: Crta de Alicante nº 28 Murcia (Murcia)

Representante legal: Pilar Ramos Banús

CIF/NIF: 02492961-z; Dirección: Crta de Alicante nº 28 Murcia (Murcia)

Se redacta con el objetivo de explicar las condiciones de ordenación correspondientes a la Parcela R8 del Plan Parcial Sector 6 "Villa Amalia"

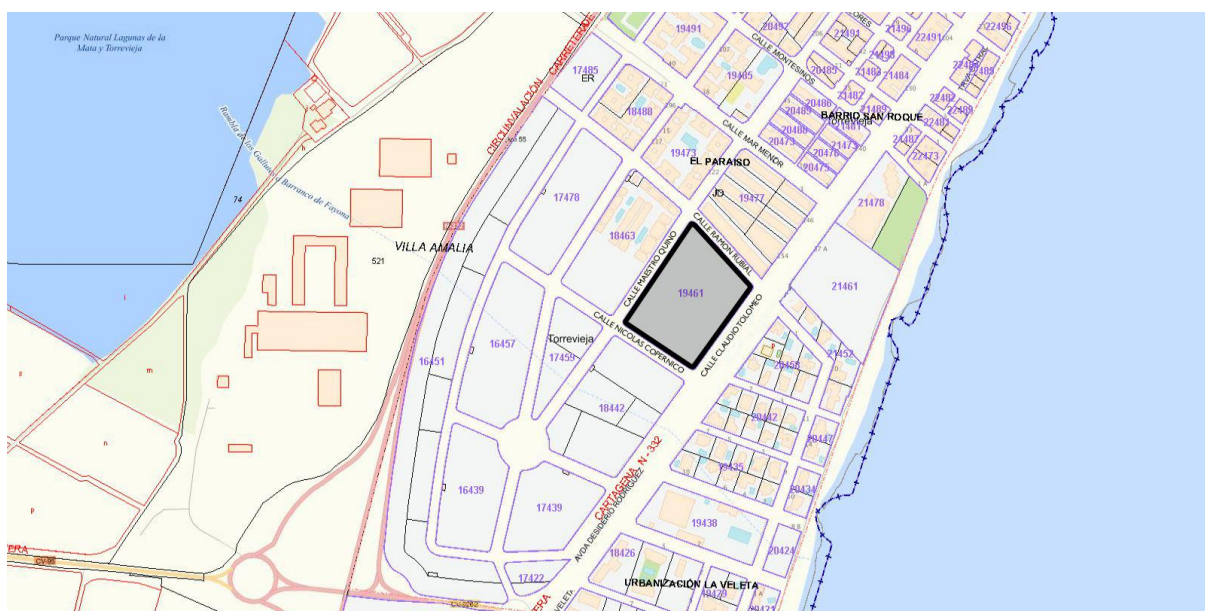
1.2.- DATOS IDENTIFICATIVOS DE LOS AUTORES.

El presente Estudio de Detalle se redacta por la Arquitecto Pilar Sastre Ramos, con NIF 48506228-x colegiada nº 50108 Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante con domicilio profesional en la calle Segre nº 29 1º C y por María Sastre Ramos , con NIF 485014770-L colegiada nº50334 del Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante con el mismo domicilio profesional que la anterior.

1.3.- SITUACIÓN y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

Se trata de una parcela de 15.468m² (según plano topográfico) de proporción alargada en dirección Norte-Sur que linda al Norte con la calle Ramón Rubial, al Oeste con la calle Maestro Quino, al Este con la calle Claudio Tolomeo y al Sur por la calle Nicolás Copérnico Tiene unas dimensiones aproximadas de 153 x 106 mts y una orografía plana y casi horizontal, con pendiente, en su máxima longitud, inferior al 2%.

El plano que se recoge en la actualidad en el Catastro es el siguiente:



1.4.- PLANEAMIENTO VIGENTE

LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) de Torrevieja en el apartado VII: Normas de edificación, Artículo 55.3.3, referente a las condiciones de composición urbanística en donde se especifica la necesidad de redactar un Estudio de Detalle cuando la manzana no se halle consolidada según la regla de las dos terceras partes :

La composición del conjunto, en caso de ordenación abierta, tendrá en cuenta la disposición de los volúmenes edificados a efectos de proporción y soleamiento, así como la liberación de circulaciones peatonales que establezcan secuencias de perspectivas itinerantes hacia el espacio interior de la manzana para contrastar el efecto que produce el nuevo edificio en el conjunto, así como hacia el exterior, creando corredores de vistas para integrar los efectos panorámicos del paisaje. Estas circunstancias se materializarán a través de Estudio de Detalle cuando la manzana no se halle consolidada según la regla de las dos terceras partes, o bien sea oportuna su renovación.

El objetivo es la edificación de la parcela R-8 en y por ello se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle que se redacta de ajustándose a los artículos 79 y 80 de la ley 16/2005, del 30 de diciembre, por la que se aprueba la **Ley Urbanística Valenciana**.

FICHA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL SECTOR 6 " VILLA AMALIA "

Superficie bruta: 195.000 m².

Uso fundamental: Residencial.

Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.

Usos incompatibles: Industrial.

2. Aprovechamiento.

Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².

3. Programación.

Fase de Programa: No programado.

Aprovechamiento Tipo: 0'340 m²/m² u.c.

4. Condiciones.

Tipologías formales: AS, AP, AL.

Elevación máxima: Según tipología.

5. Observaciones.

Sistema de actuación: Según P.A.U.

División poligonal: Según P.A.U.

Si analizamos los contenidos de la Ficha referida podemos advertir lo siguiente:

- La Edificabilidad asignada es de 11909 m².
- El número de Viviendas es de 199.
- La altura será de dos plantas
- Altura máxima (H) 7.00 m
- Retranqueos de 3m
- Espacios libres y ajardinamiento no se fijan.
- La dotación mínima de Plazas de Aparcamiento será de 1 plaza por vivienda para 10 viviendas. Si hay más de 10 viviendas, 1 plaza más por cada 10 viviendas.

2.- MEMORIA DE PROPUESTA DE ORDENACIÓN

2.1.- ALCANCE Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA Y DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN ADOPTADO.

El objeto del Estudio de Detalle es ordenar la totalidad de la manzana en cumplimiento de la norma establecida en el Plan Parcial y en concordancia con lo establecido en la LUV 16/2005, del 30 de diciembre en sus artículos 79 y 80, donde se define cuál es la función y alcance la figura del Estudio de Detalle:

Artículo 79. Estudios de detalle.

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos 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, según proceda:
 - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en Plan Parcial.
 - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.
4. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico.
5. Los Estudios de Detalle podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan que previó su elaboración.

Artículo 80. Documentación de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

a) Planos de información:

Plano de la ordenación pormenorizada del ámbito.

Plano de perspectiva de la manzana.

b) Memoria Justificativa.

c) Planos de ordenación.

Como consecuencia de lo expuesto, en correspondencia con el análisis ya realizado de las condiciones de planeamiento, las condiciones de titularidad del suelo y la funcionalidad del propio área, la figura del **Estudio de Detalle** permite el ajuste de las determinaciones urbanísticas para el área conforme a lo previsto por el planeamiento.

2.2.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN EN LA PARCELA R8 DEL PLAN PARCIAL SECTOR 6 "VILLA AMALIA"

El objetivo de la ordenación que se exponen mediante la formulación del presente Estudio de Detalle será el siguiente:

- **Señalar la ordenación de la manzana completa alineaciones, rasantes y la ordenación de los volúmenes**

Es conveniente subrayar que la propuesta que se realiza no altera la edificabilidad global, ni los usos ni, ni la ocupación, ni la altura de la edificación, ni las tipologías formales ni, por tanto, el aprovechamiento previsto.

Con la finalidad de facilitar la consecución del objetivo señalado para esta parcela se propone la ordenación contenida en el presente Estudio de Detalle en el marco de lo establecido en la Ley Urbanística Valenciana 16/2005.

2.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

La propuesta se basa en la Ficha de Condiciones de la Parcela R8 del Plan Parcial Sector 6 "Villa Amalia"

Esta propuesta persigue y permite:

El reparto equitativo y compensado de la edificabilidad, liberar la máxima superficie interior libre para el desarrollo de zonas comunes y piscinas en un gran patio de manzana, la conexión tanto visual como peatonal de la manzana con la vía pública y la posibilidad de desarrollar la alternativa en diferentes fases, minorando así el impacto de la nueva construcción.

Ordenación

Las condiciones de ordenación se establecen para la futura edificación de viviendas en agrupación libre. Para esta parcela se grafía en los planos el área de la edificación respetando las distancias mínimas a linderos laterales y a la alineación oficial establecidas de manera general por la normativa "Tipología agrupación libre" de la Normas urbanísticas del PGOU de Torrevejeja.

Se propone una ordenación de la construcción en línea, rodeando el perímetro de la manzana dejando un gran espacio libre interior para albergar zonas comunes, jardines y piscinas.

Esta disposición de la edificación permite un máximo soleamiento tanto a las viviendas como a la zona común central. El acceso a este desarrollo se producirá por 5 grandes entradas peatonales que conectan con dos calles peatonales interiores que recorren la parcela de Este a Oeste y de Norte a Sur .

Entre los volúmenes edificados situados en el perímetro de la parcela se circula a través de un pasillo privado de 4, 5 m de ancho que estará ajardinado con vegetación autóctona. Este pasillo permite que las viviendas cuenten con ventilación cruzada y acceso a través del mismo.

En cuanto a la composición de fachada, esta disposición permite que las fachadas traseras queden contenidas en este pasillo, ofreciendo la fachada principal tanto a la calle pública como a la zona central ajardinada.

La gran zona central resultante en la manzana estará intensamente ajardinada con vegetación autóctona, arbustos y árboles de hoja perenne y caduca proporcionando sombra a las zonas de paseo interiores.

Las plataformas sobre las que se asientan la edificación están estudiadas topográficamente de manera que los accesos a las calles principales interiores de la manzana sean accesibles.

Usos

El Estudio de Detalle no altera el uso previsto por las Normas Subsidiarias remitiendo estrictamente al establecido por la Norma: *Tipología de agrupación libre*

2.4. INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE PARCELAS COLINDANTES.

El Estudio de Detalle propuesto garantiza la falta de perjuicios sobre los predios colindantes ya que se han respetado todos los retranqueos (3 metros) y a alineación oficial marcados por la normativa específica fijada para el área y la ordenanza de aplicación.

2.5. INEXISTENCIA DE PERJUICIOS POR PROPIETARIOS MÚLTIPLES.

El Estudio de Detalle garantiza también la falta de perjuicios a otros propietarios ya que existe un único propietario para toda la parcela

3.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1. Parámetros generales

Como ya se ha referido de forma reiterada la normativa de aplicación al ámbito son las propias el Plan Parcial Sector 6 "Villa Amalia" con la regulación específica contenida en la "Tipología de edificación agrupación libre" del PGOU de Torrevieja. Como síntesis de la información detallada en epígrafes anteriores y justificación del cumplimiento de la misma podemos realizar el siguiente cuadro comparativo que recoge los parámetros establecidos por la norma en lo relativo a edificabilidad, condiciones de ocupación, forma y tipología edificatoria, con su comparación con los contenidos del Estudio de Detalle que se redacta.

Cuadro comparativo de cumplimiento de las condiciones normativas		
PARAMETRO	NORMATIVA	ESTUDIO DETALLE
SUPERFICIE DE PARCELA	15526 m ²	15.468,25
EDIFICABILIDAD	11909 m ²	ZONA 1 3873,39 m ² ZONA 2 2827,68 m ² ZONA 3 2714,65 m ² ZONA 4 1905,85 m ²
RETRANQUEOS	3M	
ALTURA MÁXIMA	7.00 m	ZONA 1 6,00m ZONA 2 6,00 m ZONA 3 6,00m ZONA 4 6,00m
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	AS,AP,AL	ZONA 1 AL (Agrupación libre) ZONA 2 AL (Agrupación libre) ZONA 3 AL (Agrupación libre) ZONA 4 AL (Agrupación libre)
Nº de VIVIENDAS	136 VIVIENDAS	ZONA 1 - 46 VIV ZONA 2 - 34 VIV ZONA 3 - 32 VIV ZONA 4 - 22 VIV

Cuadro volúmenes que conforman la ordenación		
BLOQUE	Nº DE ALTURAS	OCUPACIÓN
ZONA 1	2	2116,3 m ²
ZONA 2	2	1568,3 m ²
ZONA 3	2	1561,6 m ²
ZONA 4	2	932,05 m ²
TOTAL	2	6178,2 m ²

3.2 Cumplimiento de artículo 47.2 del PGOU

47.2. Disposiciones agrupadas.

Se clasifican por sucesiva agrupación de módulos elementales varios tipos arquitectónicos que configuran un entorno urbano-social, de complejidad y densificación progresivamente creciente: (AL) 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. Sus características son:

- Básicas:

Índice de techo (T): 0,70 m²/m².

- Reguladoras:

Parcela (mín.): 400 m².

Elevación total (máx.): 2 plantas (7 m).

Cobertura de parcela (máx.): 40 %.

Retranqueo perimetral (mín.): 3 m.

- Aclaraciones:

a) Todas las aclaraciones referidas al módulo elemental (AS).

b) 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 en común.

c) 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.

d) Las fachadas enfrentadas deberán disponer de una distancia mínima de 8 m. entre sí.

En el proyecto:

Índice de techo: 0.7 m²/m²

Parcela 1: 15.468,25 m²

Elevación: 2 plantas (PB+1)

Cobertura de la parcela: 40%

Retranqueo 3m

3.3 Cumplimiento de las medidas correctoras descritas en el Estudio de Integración Paisajística

Con el desarrollo que se plantea en este Estudio de Detalle se pretende dotar al entorno donde se ubica de mejor calidad paisajística.

Para ello se han adoptado diferentes medidas correctoras:

- Fachadas principales de calidad compositiva y estética orientadas hacia la vía pública.
- Vallado de la edificación compuesto por elementos de obra y elementos vegetales.
- Accesos hacia el interior de la manzana a través de marquesinas o pérgolas con vegetación.
- Zona central ajardinada en abundancia con vegetación autóctona, paseos peatonales ajardinados, mobiliario urbano, como bancos y elementos de sombra, integrados en el ajardinamiento.
- Iluminación de las calles interiores de la manzana así como de las zonas ajardinadas con luminarias tipo tótem, luz indirecta y farolas.
-

4.- CONCLUSION

Como conclusión de lo expuesto, cabe sintetizar que las determinaciones desarrolladas se ajustan a lo fijado en EL artículo 47 del PGOU de Torre Vieja y a lo dispuesto de modo específico en la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana en su **artículo 79 y** que establece que el

estudio de Detalle... se formularán para las áreas o en los supuestos 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, según proceda:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en Plan Parcial.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Para justificar la conveniencia de su formulación es preciso resaltar la importancia de los objetivos que se persiguen con su puesta en marcha, así como lo factible de su ejecución al no existir perjuicio alguno hacia las parcelas colindantes y pertenecer la parcela completa a un único propietario.

En el siguiente resumen queda especificado por fases los parámetros urbanísticos y los datos de edificabilidad de las dos fases en las que se pretende actuar en la parcela.

PARCELA R8 DEL PLAN PARCIAL SECTOR 6 "VILLA AMALIA":

-SUPERFICIE DE LA PARCELA: **15.468,25 m²**

-EDIFICABILIDAD: **11909 m²**

PROPUESTA:

-NÚMERO DE VIVIENDAS: **136 VIVIENDAS**

-NÚMERO DE PLAZAS DE GARAJE SUBTERRANEO: **158 PLAZAS**

-NÚMERO DE PLAZAS DE GARAJE SOBRE RASANTE: **0 PLAZAS**

-NÚMERO TOTAL DE PLAZAS: **158 PLAZAS (1 PLAZA POR VIVIENDA +22)**

SUPERFICIE AFECTADA DE PARCELA POR LA EDIFICACIÓN: **6178,2 m²**

SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA DESTINADA A JARDINES COMUNES PISCINAS: **3058,5 m²**

SUPERFICIE DE PASEOS PEATONALES INTERIORES: **2.587,1 m²**

SUPERFICIE DE ZONAS COMUNES: 5.645,6 m² → 37%

MEDIDAS CORRECTORAS:

- Fachadas principales de calidad compositiva y estética orientadas hacia la vía pública.
- Vallado de la edificación compuesto por elementos de obra y elementos vegetales.
- Accesos hacia el interior de la manzana a través de marquesinas o pérgolas con vegetación.
- Zona central ajardinada en abundancia con vegetación autóctona, paseos peatonales ajardinados, mobiliario urbano, como bancos y elementos de sombra, integrados en el ajardinamiento.
- Iluminación de las calles interiores de la manzana así como de las zonas ajardinadas con luminarias tipo tótem, luz indirecta y farolas.

TORREVIEJA, 22 de ENERO de 2020

Los arquitectos

LA PROPIEDAD

Fdo.: Pilar Sastre Ramos

Fdo.: Dña Pilar Ramos Banús

Fdo: María Sastre Ramos

PLANOS**PLANOS DE INFORMACIÓN.****TITULO DE PLANO****Escala**

AQ-01_ PLANO DE SITUACIÓN	s/e
AQ-02_ EMPLAZAMIENTO	s/e

PLANOS DE ORDENACIÓN.

A.103_ CUMPLIMIENTO ART. 47.2 DEL P.G.O.U- ACCESOS PEATONAL AL PARKING- ALTERNATIVA 2	1:500 OTRAS
A.104_ ALZADOS Y ACCESOS EN PLANTA- ALTERNATIVA 2	1:500 OTRAS
A.105_ OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD- ALTERNATIVA2	1:500 OTRAS
A.106_ PLANO RESUMEN – ALTERNATIVA 2	1:500 OTRAS
A.107_ DESCRIPCIÓN DE ZONAS COMUNES- ALTERNATIVA 2	1:500 OTRAS