

ÁREA DE REPARTO Nº 81  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 52  
**ESTUDIO DE DETALLE**



**Memoria y Normas Urbanísticas**

**BARAKA**

TORREVIEJA, OCTUBRE 2021



studiogaraje



## ÍNDICE

0.- CONSIDERACIÓN PREVIA.....	4
I.- MEMORIA INFORMATIVA.....	6
1.1.- Objeto y antecedentes.....	6
1.2.- Condiciones geográficas.....	7
1.3.- Situación del suelo en la condición de urbanizado.....	7
II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	15
2.1.- Justificación, objetivos y alcance del Estudio de Detalle.....	15
2.1.1.- Normativa aplicable.....	15
2.1.2.- Objetivos y Justificación del Estudio de Detalle.....	17
2.1.3.- Promoción y encargo.....	17
2.1.4.- Tramitación.....	18
2.1.5.- Documentación de los Estudios de Detalle.....	19
2.2.- Ámbito del Estudio de Detalle.....	20
2.2.1.- Descripción, topografía, usos y edificaciones existentes.....	20
2.2.2.- Propiedad.....	22
2.2.3.- Condiciones de ordenación pormenorizada y normativa urbanística.....	23
2.3.- Ordenación de usos y volúmenes.....	28
2.3.1.- Criterios para la implantación y distribución de usos.....	28
2.3.2.- Criterios para la distribución de volúmenes.....	30
2.3.3.- Propuesta de distribución de usos y volúmenes.....	31
2.3.4.- Cesiones.....	34
2.3.5.- Medidas específicas en materia de integración paisajística y estética, confort climático y acústico, y de tráfico y movilidad urbana.....	35
2.3.6.- Criterios de urbanización y condiciones de conexión e integración con el entorno.....	40
2.3.7.- Cuadro Resumen del Estudio de Detalle.....	75
2.3.8.- Esquema de Distribución Volumétrica.....	76
2.3.9.- Adecuación de las Soluciones adoptadas a las previsiones del Planeamiento de rango superior.....	80
2.3.10.- Adecuación de las Soluciones adoptadas a las determinaciones de la legislación de Costas.....	83
2.4.- Resultado de la fase de consultas y participación pública (fase de evaluación ambiental).....	87
2.5.- Resultado de la fase de consultas y participación pública (fase de tramitación urbanística artículo 57 de la LOTUP).....	88
2.5.1.- Informes sectoriales.....	88
2.5.2.- Alegaciones.....	88
2.6.- Viabilidad y sostenibilidad económica.....	89
III.- CONCLUSIÓN.....	90
IV.- NORMAS URBANÍSTICAS.....	91
V.- FICHA TEMPLATE PARQUE DOÑA SINFOROSA.....	100
VI.- FICHAS CATÁLOGO ÁRBOLES DOÑA SINFOROSA.....	106
VII.- PLANOS.....	119
VIII.- ANEJOS.....	120



# MEMORIA



## 0.- CONSIDERACIÓN PREVIA.

La presente versión de Estudio de Detalle tiene como objeto incorporar las determinaciones resultantes de la fase de participación pública y consultas sectoriales desarrollada por el Ayuntamiento de Torrevejea a partir del día 8 de febrero de 2021, fecha en la que se insertó edicto en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

Durante este período se ha formulado nuevo informe de la Dirección General de Costas de fecha 31 de marzo de 2021 que sigue remitiendo a los criterios de su informe de fecha 8 de marzo de 2019, sin analizar ni evaluar la justificación presentada en el Estudio de Detalle en la que se acreditan los siguientes extremos:

- a) La correcta delimitación del dominio público marítimo terrestre y la proyección de las zonas de servidumbre.
- b) La consideración de suelo urbano y urbanizado, con carácter anterior a 1.988, de los terrenos integrantes del área de reparto, lo que conlleva la no aplicación de las determinaciones de la zona de influencia de la Ley de Costas.
- c) La compatibilidad de la ordenación proyectada con los valores ambientales, paisajísticos y territoriales presentes en el ámbito y su entorno.

Durante esta fase de información pública también se han formulado una serie de alegaciones y sugerencias por diferentes personas y colectivos, que también son analizados en el presente documento, y que han dado lugar a la incorporación de alguna justificación adicional en la documentación del presente Estudio de Detalle, especialmente en relación con la justificación de la eventual afección al arbolado afectado.

Al tiempo, como en la versión anterior, se ha procedido a reforzar la determinación, gráfica y normativa, de las condiciones de conexión e integración con las redes de servicios e infraestructuras existentes en el entorno del AR 81, así como las condiciones estéticas y funcionales de la futura edificación, en coherencia con lo expuesto en la Modificación Puntual nº 52 y la nueva redacción, a partir de su aprobación, del artículo 48 del Plan General de Torrevejea. El documento se acompaña de unas Normas Urbanísticas específicas, cuya finalidad es complementar las determinaciones del Plan General vigente, definiendo el conjunto de deberes y obligaciones a asumir por la propiedad del suelo en el proceso de gestión, urbanización y edificación.

Finalmente, se han incorporado como anexos, además de los informes de viabilidad y sostenibilidad económica que refuerzan la solvencia de la actuación proyectada, el informe de género al que alude el Anexo XII de la LOTUP, creado a partir de la modificación de la LOTUP según Ley 1/2019, y que se incorpora al presente expediente en aras de su seguridad jurídica, toda vez que la ordenación resultante ya incorpora de suyo los criterios establecidos en dicho Anexo.

Con posterioridad, la documentación presentada en el sentido anterior fue

objeto de nueva participación pública desarrollado durante los meses de julio y agosto de 2021 (edicto DOGV 14 de julio de 2021), y transcurrido el cual se ha requerido al promotor para que formule nueva propuesta introduciendo unos cambios mínimos a nivel de memoria y planos, consistentes en:

- a) Precisar el ancho mínimo normativo del carril bici, según anejo IV del TRLOTUP (estimado en 2 metros).
- b) Matizar el alcance de la red de pluviales del Estudio de Detalle y su relación con la red general de saneamiento.

Por último se recibieron requerimientos de subsanación de deficiencias el 22 de septiembre y el 19 de octubre de 2021, en el que se indicaba que debía incluirse la siguiente documentación:

1. Fichas del catálogo de árboles y arboledas de interés local, singulares y monumentales de Torrevieja, de las especies que se encuentran en el parque de Doña Sinforosa.
2. Ficha del templete del parque Doña Sinforosa donde se haga una descripción del estado actual y de las obras que se requieren para su rehabilitación. Esta ficha tendrá carácter normativo que tendrá que ser recogida en el correspondiente proyecto de rehabilitación.
3. Modificar ubicación de los contenedores para evitar las maniobras del camión recolector.
4. Eliminar la contestación de las alegaciones.
5. Detalle del nudo que conforma la salida de la vía de servicio colindante a la avenida Doctor Gregorio Marañón y el acceso a la calle Doña Sinforosa que recoja la solución del acceso al garaje indicado.

Todo esto se incluye y/o modifica en esta versión del Estudio de Detalle.

Octubre de 2021

## I.- MEMORIA INFORMATIVA.

### 1.1.- Objeto y antecedentes.

El Estudio de Detalle tiene como objetivo principal la materialización del aprovechamiento permitido por el PGOU, comprendiendo las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde, distribuyéndose el referido aprovechamiento conforme establece el cuadro de la Ordenación modificada tras la Modificación puntual del PGOU Nº 52, ajustándose las condiciones de edificabilidad a lo establecido para dicha ordenación.

Por tanto, el presente Estudio de Detalle tiene como objetivo concretar la ordenación de volúmenes y usos, y ello según lo previsto en el planeamiento que desarrolla y actualmente vigente, concretado tras la Modificación Puntual Nº 52 del Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja que fue aprobado definitivamente (el PGOU) con fecha 6 de abril de 1.985.

Su desarrollo posterior se llevó a cabo por el Plan Especial de Reforma Interior “El Acequión”, aprobado definitivamente en el año 1.991.

Dicha Modificación Puntual Nº 52 del PGOU de Torreveja vino a establecer la obligatoriedad de tramitar un Estudio de Detalle que comprenda las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde para concretar la ordenación de los volúmenes, si bien en la misma vienen ya determinados los parámetros urbanísticos de la parcela, como lo son la tipología edificatoria, los usos asignados (tanto uso global como uso compatible) y el porcentaje mínimo de cada uso, la ocupación máxima, la edificabilidad total, la altura máxima, superficie y ubicación de la cesión de espacios libres (zona verde) y viario circundante, parcela mínima, retranqueos para cada uno de los usos, separación entre edificios, longitud máxima de fachada, ejes visuales a respetar, cuerpos volados, altura libre de planta baja y dotación de aparcamientos, entre otros.

El presente Estudio de Detalle afecta a los terrenos situados en el Área de Reparto Nº 81 de la Modificación Puntual Nº 52 del PGOU de Torreveja, siendo Suelo urbano de dicho término municipal. La clasificación como suelo urbano se remonta ya al Plan General aprobado definitivamente en el año 1.985, desarrollado, como se ha dicho, por el P.E.R.I. “El Acequión”, cuya aprobación definitiva se produjo en 1.991.

Con posterioridad a dicha aprobación del instrumento de planeamiento, el Excmo. Ayuntamiento de Torreveja llevó a cabo una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, siendo la Nº 52, la cual afectaba a varias zonas del casco urbano, entre las que se incluye la Unidad de Actuación 3 del Área de Reparto 81 del PERI “El Acequión”, que ahora constituye el objeto del presente instrumento de planeamiento.

El objetivo y objeto de la Modificación Puntual nº 52 fue el de *“completar las determinaciones expresadas en el Plan General de Ordenación Urbana en lo que concierne a las tipologías edificatorias de tal modo que pueda materializarse el*

*aprovechamiento asignado por el Plan estableciendo un límite superior de altura superior a las seis plantas fijadas como estándar. Asimismo, se pretende la obtención de determinados espacios libres que no han podido ser gestionados por la incorrecta delimitación de áreas de reparto efectuada por el Plan General”.*

La Modificación Puntual nº 52 del PGOU fue aprobada definitivamente el pasado 6 de abril de 2010, y en sus Condiciones de Planeamiento establecen literalmente que:

*“para la materialización del aprovechamiento será necesario que se adjudique una alternativa técnica de acuerdo con la LUV **que tenga como base de planeamiento un Estudio de Detalle que comprenda las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde**. Se resolverá la distribución de las cargas y beneficios mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación.*

*El aprovechamiento establecido por el PGOU se distribuye conforme establece el cuadro de la ordenación modificada y sus condiciones de edificabilidad se ajustarán a lo establecido para dicha ordenación”.*

## 1.2.- Condiciones geográficas.

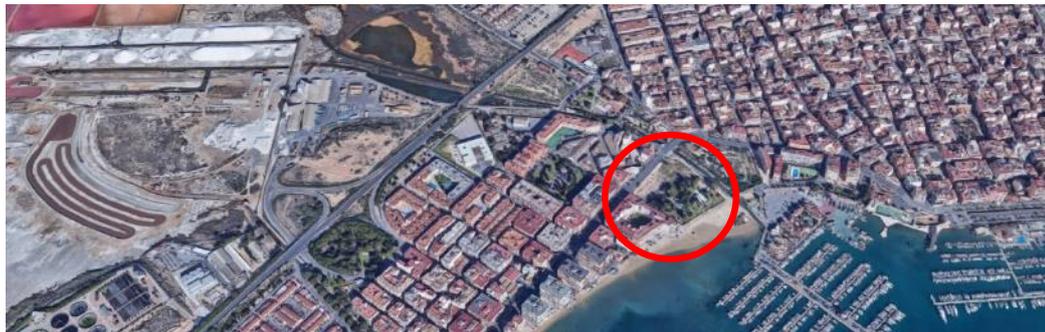
La parcela se encuentra en una situación estratégica dentro del municipio, junto al puerto y dando frente a una de las avenidas más importantes del municipio, Avenida Doctor Gregorio Marañón. Linda con El Parque Doña Sinfrosa al sureste, el Canal del Acequión al noreste y con vial secundario Calle Doña Sinfrosa al suroeste. Su fachada principal, noroeste, recae en la avenida.

Su linde con el Canal del Acequión está marcado por la servidumbre de protección del canal (20 m), área destinada a zona verde y por la servidumbre de tránsito, incluida en la anterior, que recae sobre una franja de seis metros, medidos desde el límite interior del Dominio Público Marítimo Terrestre.

Así, se respetan con el presente instrumento las previsiones y garantías contenidas en el Art. 27 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en cuanto a que la zona de la Servidumbre de tránsito queda permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos, y todo ello sin perjuicio de las excepciones recogidas en el apartado 3 de dicho precepto para las eventuales obras que hubiera que acometer respecto de dicho DPMT, en las condiciones en el mismo recogidas.

## 1.3.- Situación del suelo en la condición de urbanizado.

El suelo del Área de Reparto nº 81 del PGOU de Torrevieja forma parte de la malla urbana del núcleo de población de Torrevieja, algo que es patente si se visita la zona, tal como se ilustra en la siguiente imagen:



Asimismo, dispone de la condición de suelo urbanizado, por contar con servicios urbanísticos a pie de parcela como acceso rodado, alumbrado público, aceras, e infraestructuras de suministro de energía eléctrica, agua potable y saneamiento.

En las siguientes imágenes vemos algunas de estas infraestructuras y servicios:



Vista de la parcela desde la Avenida Gregorio Marañón esquina Calle Sinforosa  
Acceso rodado, aceras, alumbrado público, semaforización, recogida residuos, alcantarillado



Vista de la parcela desde Avenida Gregorio Marañón \_ Alcantarillado, aceras, alumbrado público

Estas condiciones las reúne la parcela desde antes del Plan General vigente. Esto es, desde antes de 1985, razón por la que fue reconocida la clasificación de suelo urbano, si bien el Plan General ya previó la figura del Plan Especial para realizar una reforma interior de usos y aprovechamientos, integrando en mejor medida la ordenación de este ámbito en el casco urbano.

Esto lo podemos confirmar gracias al comparador de ortofotos del Instituto Geográfico Nacional ([http://www.ign.es/web/comparador\\_pnoa/index.html#](http://www.ign.es/web/comparador_pnoa/index.html#)), que nos permite

obtener la siguiente información.

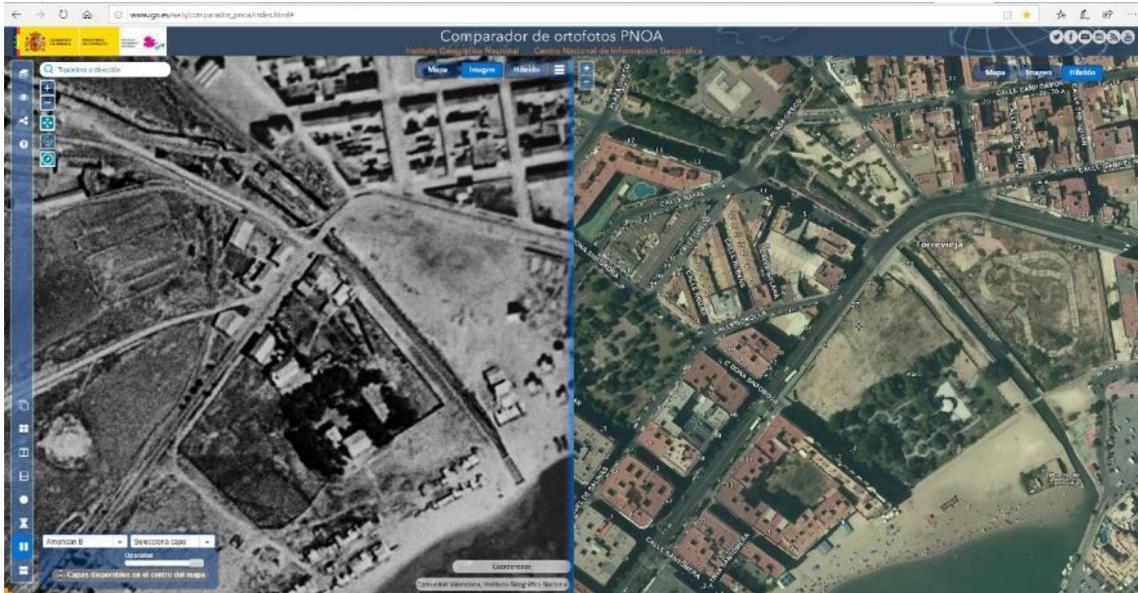


Imagen datada de 1956 (izda) comparada con actualidad (derecha). Obsérvese que la parcela en cuestión está ocupada por varias edificaciones y cuenta con fachada a calle de acceso al centro urbano (Avda. Gregorio Marañón)

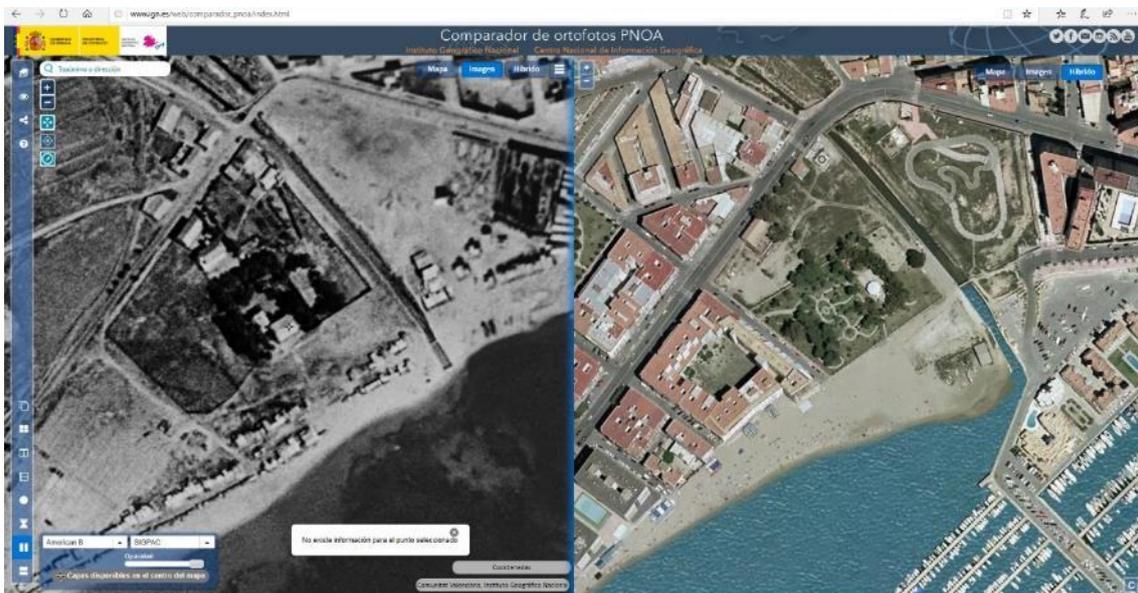


Imagen datada de 1956 (izda.) comparada con 1997 (derecha). Obsérvese que en 1997 la parcela en cuestión sigue ocupada por varias edificaciones preexistentes desde 1956, y que parte de la parcela situada al suroeste ya se ha ocupado por la Calle Doña Sinfrosa, hasta la playa. Además, ya se ha urbanizado el denominado Parque Doña Sinfrosa, en primera línea de playa.

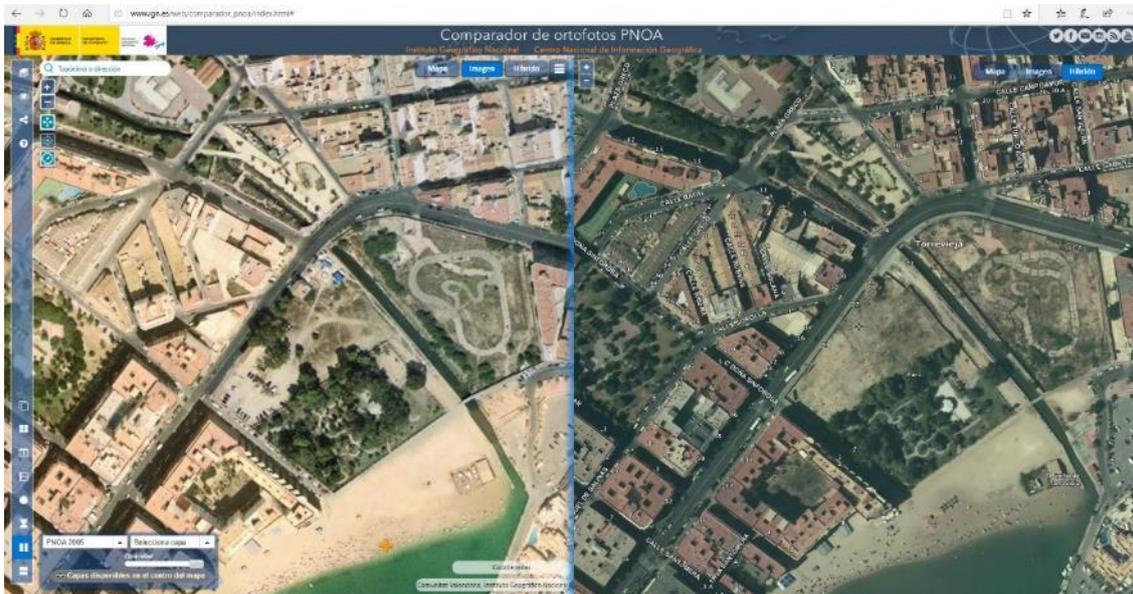
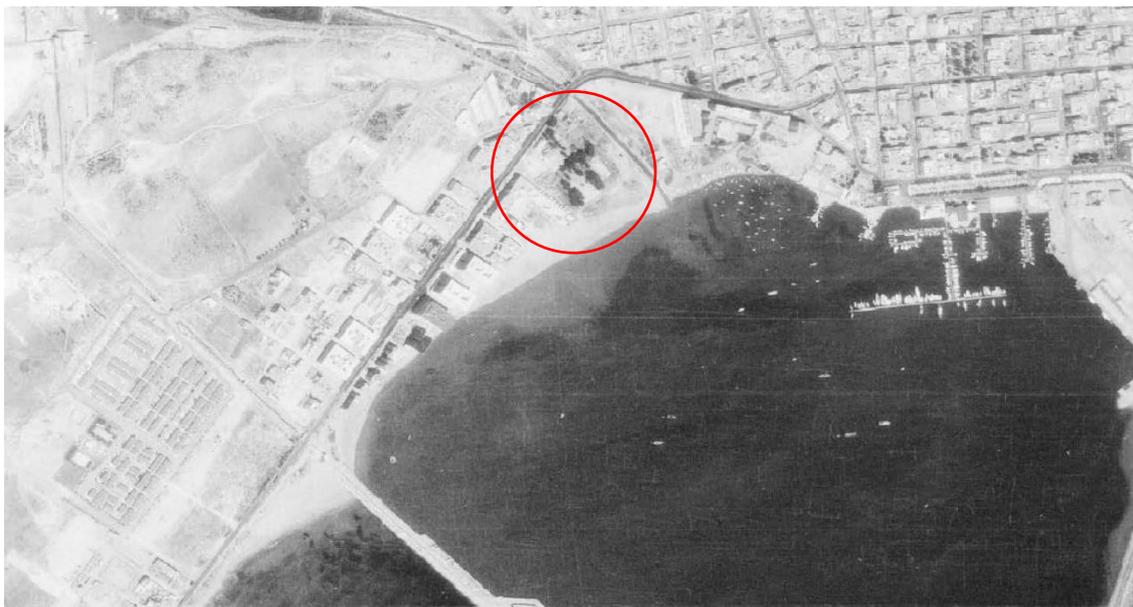
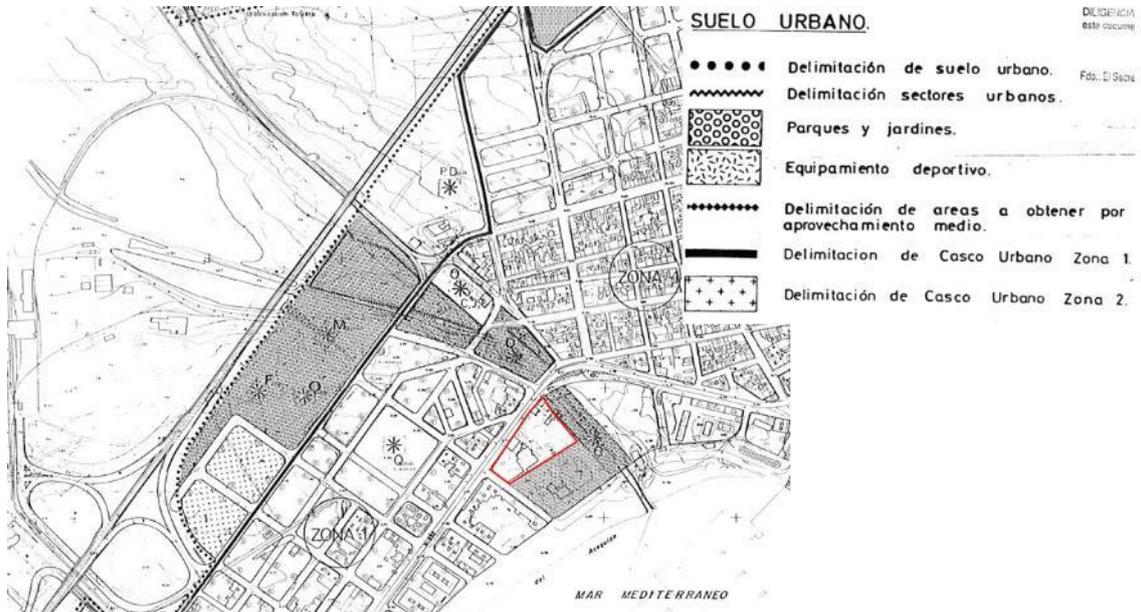


Imagen datada de 1997 (izda.) comparada con actualidad (derecha). Obsérvese que, en la actualidad, una vez adquirida la propiedad, se ha procedido a demoler las edificaciones existentes previamente a su sustitución conforme a la normativa urbanística vigente. La parcela sigue disponiendo de los mismos servicios urbanísticos.



Vuelo Nacional (1980-1986 del IGN) \_ Se puede observar que gran parte del Barrio del Acequión en su fachada marítima ya se encuentra edificado,

Asimismo, en la cartografía del Plan General, aprobado en 1985, se puede observar que el Barrio del Acequión ya se encuentra bastante consolidado, especialmente el frente marítimo, reflejándose en la base cartográfica los edificios existentes en la Calle Sinfrosa y la Avenida de Gregorio Maraón.



Plano de suelo urbano del Plan General de Torrevejea

A mayor abundamiento, hemos obtenido información relativa a la fecha de construcción de los edificios del entorno, consultando la cartografía catastral. De ello se deduce que los edificios situados en la Avenida Gregorio Marañón y la calle Doña Sinfrosa datan de 1979 y 1980, aunque incluso hay alguno de 1970.

**Información de parcelas e inmuebles**

**PARCELA CATASTRAL 2859701YH0025M**

Croquis  Fotografía fachada 

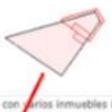
Parcela con varios inmuebles (división horizontal)  
CL DOÑA SINFOROSA  
TORREVEJA (ALICANTE)  
687 m<sup>2</sup>

**INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES (1)** [Excel](#)

**2859701YH0025N0001DA** CL DOÑA SINFOROSA 8 Es:1 Pl:00 Pl:00  
Comercial | 415 m<sup>2</sup> | 6,33% | 1980

**Información de parcelas e inmuebles**

**PARCELA CATASTRAL 2859705YH0025M**

Croquis  Fotografía fachada 

Parcela con varios inmuebles (división horizontal)  
AV DOCTOR GREGORIO MARAÑÓN 34  
TORREVEJA (ALICANTE)  
428 m<sup>2</sup>

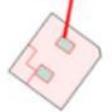
**INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES (1)** [Excel](#)

**2859705YH0025N0001EA** AV DOCTOR GREGORIO MARAÑÓN 34 Es:1 Pl:00 Pl:01  
Comercial | 428 m<sup>2</sup> | 50,00% | 1970



**Información de parcelas e inmuebles**

**PARCELA CATASTRAL 2858904YH0025M**

Croquis  Fotografía fachada 

Parcela con varios inmuebles (división horizontal)  
CL DOÑA SINFOROSA 3  
TORREVEJA (ALICANTE)  
554 m<sup>2</sup>

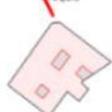
**INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES (1)** [Excel](#)

**2858904YH0025N0001BA** CL DOÑA SINFOROSA 3 Es:1 Pl:~1 Pl:01  
Industrial | 53 m<sup>2</sup> | 1,44% | 1979

**2858904YH0025N0002ZS** CL DOÑA SINFOROSA 3 Es:1 Pl:~1 Pl:02

**Información de parcelas e inmuebles**

**PARCELA CATASTRAL 2958816YH0025M**

Croquis  Fotografía fachada 

Parcela con varios inmuebles (división horizontal)  
AV DOCTOR GREGORIO MARAÑÓN 31  
TORREVEJA (ALICANTE)  
765 m<sup>2</sup>

**INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES (1)** [Excel](#)

**2958816YH0025N0001BA** AV DOCTOR GREGORIO MARAÑÓN 31 Es:1 Pl:~1 Pl:01  
Almacén-Estacionamiento | 38 m<sup>2</sup> | 0,61% | 1980

Idénticas conclusiones obtenemos de analizar el PERI "El Acequión", aprobado en 1991, antecedente de ordenación anterior a la MP nº 52 del Plan General.

Recordemos que el PERI "El Acequión" es el instrumento de desarrollo del Plan General de 1985, que contempla como objetivo para esta zona su reordenación para integrarla morfológicamente con el entorno construido durante los años 70. La Memoria de este PERI reconoce el carácter urbano del suelo, y confirma, por sus lindes, su integración en la malla urbana existente. Nótese como se califica el estado actual de los suelos afectados como "un vacío urbano desordenado", y que existen en su interior viviendas, instalaciones de la antigua compañía salinera y hasta un restaurante, conocido como "El Pescador".

## 2. INFORMACION URBANISTICA.

La zona objeto de la actuación configura un perímetro sensiblemente pentagonal clasificado como Suelo Urbano por el P.G.C.U., con una superficie de 35.809 m<sup>2</sup>, de los que 34.500 m<sup>2</sup> son de titularidad privada, correspondiendo a los 1.309 m<sup>2</sup> restantes al Canal de las Salinas.

Los lindes de la zona los constituyen la Playa del Acequión por el Este; la Carretera Nacional 332 por el Oeste; la prolongación de la calle San Julián por el Norte; y la calle Sinforosa por el Sur.

La topografía de la zona es sensiblemente llana, junto al mar, oscilando el desnivel máximo entre las cotas de + 0'80 m y + 3'71 m.

El estado actual es el característico de un vacío urbano desordenado. En la zona más próxima a la playa existe cierta vegetación con pinos, eucaliptos y abundante maleza. Con fachada a la Carretera Nacional -que en este tramo se denomina Avda. de Gregorio Marañón- existen 2 viviendas de 2 plantas y unas instalaciones de la Compañía Arrendataria de las Salinas (almacén y oficinas). En segunda línea respecto de la Carretera se encuentra el Restaurante "El Pescador", unas cabinas telefónicas y una pista de Karts.

Extracto de la memoria informativa del PERI "El Acequión"

Asimismo, el propio PERI destacaba la escasa relevancia de las obras de urbanización a realizar en su desarrollo, tal como se reflejaba en su Anejo sobre los compromisos de ejecución.

memoria  
AGU 1988

Las pequeñas obras complementarias de urbanización que pudiesen restar (colocación de acera en la banda Norte de la calle Sinforosa, colocación de algún punto de alumbrado público) se realizarán por los peticionarios de licencia de edificación conjuntamente con las obras necesarias para la provisión de los servicios de urbanización en el interior de cada parcela privada.

Al no existir cargas de urbanización pública, no da lugar la redacción de Plan de Etapas ni de Estudio Económico-Financiero, quedando ambos documentos sustituidos por los compromisos a que se acaba de hacer referencia.

Detalle del anejo del PERI relativo a las cesiones y obras a realizar

Finalmente, y aunque pueda resultar algo anecdótico, hemos obtenido información relativa a la existencia del Restaurante “El Pescador”, que abrió sus instalaciones en 1981, rehabilitando una edificación existente que luego se incluiría en el ámbito de la Unidad de Actuación nº 3 del PERI, en el entorno de los jardines de Doña Sinforosa. Así se puede confirmar en la web del restaurante <http://www.restauranteelpescador.es/>.

Por lo tanto, estamos ante un espacio que tiene la doble condición de urbano y urbanizado.

El hecho de que la ficha de planeamiento y gestión del Área de Reparto nº 81 establezca unas concretas condiciones de urbanización, hay que interpretarlo en el sentido de que estamos ante un área de reurbanización, término este que expresamente contempla dicha ficha, teniendo como finalidad renovar los servicios que pudieran haber quedado obsoletos, y de los que eventualmente careciere, para dar servicio a los usos previstos en el planeamiento.

Esta circunstancia, como decimos, no evita su condición de suelo urbanizado a los efectos de la legislación urbanística, dado que es evidente que forma parte de la malla urbana y dispone a pie de parcela de los servicios para su conexión e integración, y que ello es así desde antes de 1988.

## II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 2.1.- Justificación, objetivos y alcance del Estudio de Detalle.

#### 2.1.1.- Normativa aplicable.

La normativa aplicable al presente Estudio de Detalle, tanto en lo que respecta a su contenido como a su tramitación, de ámbito municipal y autonómico, es la que a continuación se relaciona:

- Plan General de Ordenación Urbana de Torrevejea (en adelante, PGOU), integrado por la Modificación Puntual Nº 52 del mismo.

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante, LOTUP). Destacar del mismo el Art. 41 “Estudios de Detalle”.

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, destacando las determinaciones del Anexo que se acompaña a las “Instrucciones para la coordinación de las diversas unidades de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar en lo relativo a la elaboración y emisión de informes previos en el procedimiento de evaluación ambiental, estratégica y de proyectos, referentes al medio costero y marino”, que se incluyen en el presente Instrumento Urbanístico y que son las siguientes:

- De acuerdo con su Art. 31.2 “Los usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad y los que requieran la ejecución de obras e instalaciones sólo podrán ampararse en la existencia de reserva, adscripción, autorización y concesión, con sujeción a lo previsto en esta Ley, en otras especiales, en su caso, y en las normas generales o específicas correspondientes, sin que pueda invocarse derecho alguno en virtud de usucapión, cualquiera que sea el tiempo transcurrido”.
- Artículo 32: “1. Únicamente se podrá permitir la ocupación del dominio público marítimo-terrestre para aquellas actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación.  
2. A estos efectos, y cualquiera que sea el título habilitante de la ocupación y la Administración que lo otorgue, quedarán expresamente excluidas las utilidades mencionadas en el artículo 25.1, excepto las del apartado b), previa declaración de utilidad pública por el Consejo de Ministros, y el vertido de escombros utilizables en rellenos, debidamente autorizados.  
3. Previamente al otorgamiento del título administrativo habilitante para la ocupación del dominio público, deberá quedar garantizado el sistema de eliminación de aguas residuales, de acuerdo con las disposiciones vigentes. El posterior incumplimiento de esta obligación dará lugar a la declaración de caducidad del título administrativo y al levantamiento de las instalaciones, sin perjuicio de la sanción que, en su caso, corresponda.”
- De acuerdo con el Art. 25 de la Ley de Costas, en servidumbre de protección están prohibidos:

- “a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.*
- b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio*
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde existen acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas.*
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.*
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.*
- f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.*

**2. Con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.”**

- Los usos permitidos en servidumbre de protección están sujetos a autorización otorgada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
- Se garantiza el respeto a las servidumbres de tránsito y acceso al mar de conformidad con lo indicado en los Arts. 27 y 28, respectivamente, de la Ley de Costas.

Se respetarán en cualquier caso las determinaciones de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 25 de julio, de Costas, así como el Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

Con relación a la Zona de Influencia, regulada en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 de su Reglamento, se ha incluido apartado específico en esta memoria (3.9) en la que se justifica, de un lado, su no aplicabilidad a esta área de reparto, dada su condición de suelo urbano y urbanizado desde antes de 1988 (Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas y Octava del Reglamento), y de otro, y en cualquier caso, su compatibilidad con los valores ambientales y paisajísticos derivados del dominio público marítimo terrestre en este concreto tramo de litoral.

### 2.1.2.- Objetivos y Justificación del Estudio de Detalle.

En aras a refrendar la tramitación del presente Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento oportuno, venimos a reproducir a continuación lo dispuesto en el Art. 41 de la LOTUP, “Estudios de Detalle” del siguiente tenor literal:

- “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.”*

Con el objeto de legitimar el Estudio de Detalle como instrumento adecuado al objetivo que propone el Plan General y su Modificación Puntual Nº 52 nos remitimos íntegramente a lo dispuesto en dicho precepto y se redacta el mismo con objeto de desarrollar la ordenación de volúmenes y usos y delimitar las cesiones de viario y zona verde para el Ayuntamiento según las determinaciones preestablecidas por el PERI El Acequión y el PGOU de Torrevieja y su Modificación Nº 52 aprobada en el año 2010.

### 2.1.3.- Promoción y encargo.

La mercantil Baraka Renta, S.L.U. con CIF: B-54403969 es la propietaria de la finca registral Nº 53.585 inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Torrevieja (según Nota Registral que se adjunta como Anejo al presente).

El título de adquisición lo constituye la Escritura pública de Compraventa otorgada en Madrid, ante el Sr. Notario D. Ignacio Saenz de Santa María Vierna, con número de protocolo 4222, el 28 de noviembre de 2014.

Dicha finca registral engloba o comprende las PARCELAS 27 y 29 sitas en Avenida Doctor Gregorio Marañón de Torrevieja (Alicante) y que tienen las siguientes referencias catastrales:

- PARCELA 27: 2959701YH0025N0001TA.
- PARCELA 29: 2959702YH0025N0001FA.

La finca registral Nº 2600 inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Torrevieja (según Nota Registral que se adjunta como Anejo al presente). Dicha finca comprende la PARCELA 25 sita en Avenida Doctor Gregorio Marañón de Torrevieja (Alicante) y que tiene la siguiente referencia catastral: 2959703YH0025N0001MA. Su

titularidad es también de la mercantil Baraka Renta, SLU.

Se adjuntan como Anejo al presente Fichas Catastrales descriptivas y graficas de las referidas parcelas.

Así, cuenta la mercantil Baraka Renta, SLU con la superficie mayoritaria del suelo del Área de Reparto 81 del PERI “El Acequión”.

El equipo que suscribe procede a la redacción del presente Estudio de Detalle por encargo de dicha mercantil.

#### 2.1.4.- Tramitación.

Una vez legitimado y justificado el Estudio de Detalle como instrumento idóneo para alcanzar los fines buscados, la tramitación prevista para el mismo se detalla en el título III (Procedimiento de elaboración y aprobación de planes y programas), capítulo III (tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y estratégica), **artículo 57 “Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y estratégica”**, de la L.O.T.U.P., cuyo tenor literal reproducimos a continuación:

*“1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, se seguirán los siguientes trámites:*

*a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley. El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de estudios de detalle.*

*b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles conforme a la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones. La Conselleria competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento.*

*c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante este periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que*

*reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.*

*d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la Conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.*

*2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.”*

Este Estudio de Detalle, tal como prescribe el apartado 1 del artículo transcrito, ha sido sometido a evaluación ambiental estratégica, promovida ante el Ayuntamiento de Torreveja como órgano ambiental competente, que concluyó con el preceptivo Informe Ambiental y Territorial Estratégico, determinando su sometimiento al trámite simplificado. Dicho informe fue aprobado por Decreto de Alcaldía de fecha 28 de marzo de 2018, y publicado en el DOGV de fecha 30 de abril de 2018 (nº 8284).

En el presente caso, al no modificarse la ordenación estructural, el órgano competente para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle será el Ayuntamiento de Torreveja.

#### *2.1.5.- Documentación de los Estudios de Detalle.*

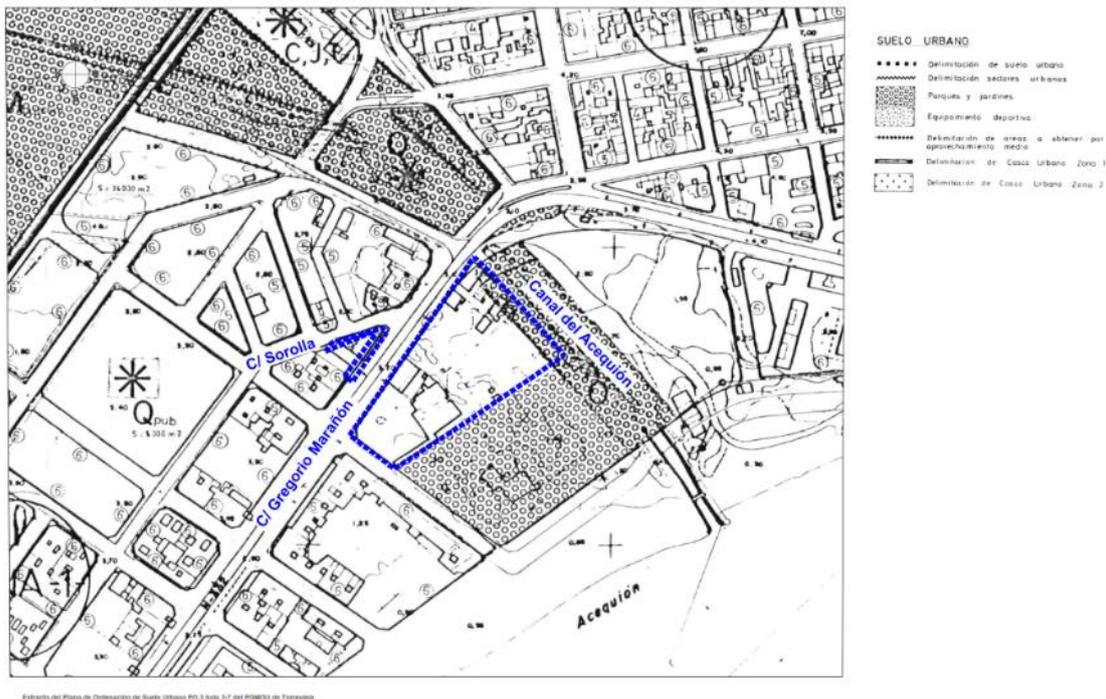
Llegados a este punto, debemos volver a referirnos al contenido del Art. 41 de la LOTUP “Estudios de Detalle” que dice literalmente:

*“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.”*

## 2.2.- Ámbito del Estudio de Detalle.

### 2.2.1.- Descripción, topografía, usos y edificaciones existentes.

El ámbito del Estudio de Detalle se corresponde con el Área de Reparto nº 81, recogida en la Modificación Puntual Nº 52 del PGOU de Torrevieja (Alicante).



Detalle del plano del Plan General de Torrevieja donde se delimita el AR nº 81

Está formada, como se ve en la figura anterior, por dos figuras discontinuas bien delimitadas:

Una de las figuras, la de mayor dimensión, tiene forma trapezoidal cuyos límites son los siguientes (se corresponde con la antigua Unidad de Actuación nº 3 del PERI "El Acequión"):

- Noroeste: Avda. Doctor Gregorio Marañón
- Sureste: Parque Doña Sinforosa
- Suroeste: Calle Doña Sinforosa
- Noreste: Canal del Acequión



Detalle del solar situado junto al Parque Doña Sinfarosa

La otra figura, la cual abarca la edificación que actualmente se encuentra en parte como fuera de ordenación, cuyos límites son:

- Norte: Calle Sorolla
- Oeste: Edificación medianera
- Sur: Avda. Doctor Gregorio Marañón
- Este: Avda. Doctor Gregorio Marañón



Detalle del inmueble cuyas alineaciones se reajustan con la MP nº 52 y se concretan en este Estudio de Detalle

La superficie total del área de reparto es de 9.819,83 m<sup>2</sup>.

Se trata de un terreno plano con poca pendiente. La pendiente transcurre de manera decreciente hacia el mar, en la actualidad no presenta ningún tipo de vegetación en altura con valor paisajístico, pues la totalidad del solar se encuentra en tierra con rastrojo superficial. La cota más alta de la parcela se encuentra junto a la Avenida Gregorio Marañón siendo cota más baja el linde con el parque Doña Sinfarosa.

Actualmente el terreno de la antigua Unidad de Actuación 3 es un solar con todos los servicios urbanísticos a pie de parcela, limitado por un vallado en lo que respecta a la figura compuesta por las parcelas 23, 25, 27 y 29, en el que existieron

(hoy ya no, tras ser demolidas) en su interior, las siguientes edificaciones:

- Edificación 1: Edificación de dos plantas, con uso residencial en planta alta y uso comercial en planta baja, con una superficie construida total de 71,74 m<sup>2</sup> y 31.26 m<sup>2</sup> de patio. Según catastro el año de construcción es 1975.

- Edificación 2: Edificación de dos plantas, planta baja más una, de uso residencial, con una superficie construida total de 436,46 m<sup>2</sup>. En planta baja dispone de porche y patio en su fachada trasera. Según catastro el año de construcción es 1950, actualmente se encuentra en estado ruinoso.

Se identifican dichas edificaciones y sus mediciones y situación en el Plano topográfico adjunto al presente Estudio de Detalle.

### 2.2.2.- Propiedad.

Dentro de la superficie lucrativa de la parcela existen tres fincas con distintos propietarios.

La mercantil Baraka Renta, S.L.U. con CIF: B-54403969 es la propietaria de la finca registral N° 53.585 inscrita en el Registro de la Propiedad N° 2 de Torreveja (según Nota Registral que se adjunta como Anejo al presente).

El título de adquisición lo constituye la Escritura pública de Compraventa otorgada en Madrid, ante el Sr. Notario D. Ignacio Saenz de Santa María Vierna, con número de protocolo 4222, el 28 de noviembre de 2014.

Dicha finca registral engloba o comprende las **PARCELAS 27 y 29** sitas en Avenida Doctor Gregorio Marañón de Torreveja (Alicante) y que tienen las siguientes referencias catastrales:

- PARCELA 27: 2959701YH0025N0001TA.
- PARCELA 29: 2959702YH0025N0001FA.

La finca registral N° 2600 inscrita en el Registro de la Propiedad N° 2 de Torreveja (según Nota Registral que se adjunta como Anejo al presente). Dicha finca comprende la **PARCELA 25** sita en Avenida Doctor Gregorio Marañón de Torreveja (Alicante) y que tiene la siguiente referencia catastral: 2959703YH0025N0001MA. Su titularidad es también de la mercantil Baraka Renta, SLU.

La finca registral con **PARCELA 23** sita en Avenida Doctor Gregorio Marañón de Torreveja (Alicante) y que tiene la siguiente referencia catastral: 2959704YH0025N0001OA. Se corresponde con la Finca Registral N° 470 del Registro de la Propiedad N° 2 de Torreveja y es propiedad del Estado Español.

Y en el ámbito de actuación se incluyen además las siguientes fincas registrables:

Las **PARCELAS 34 Y 36** sitas en Avenida Doctor Gregorio Marañón de

Torreveja (Alicante) y que tienen respectivamente las siguientes referencias catastrales:

- PARCELA 34: 2859705YH0025N0001EA. Es la Finca Registral Nº 100.565 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Torreveja y su titular es D. FRANCISCO ESCRIBANO ALCOLEA.
- PARCELA 36: 2859704YH0025N0001JA. Es la Finca Registral Nº 71.386 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Torreveja y su titular es D. FRANCISCO ESCRIBANO ALCOLEA.

Se unen como Anejo al presente Fichas Catastrales descriptivas y graficas de las referidas parcelas.

Existe otra parcela más incluida en el Ámbito de Actuación. Se trata de la **PARCELA 38** que se corresponde con la referencia catastral: 2859703YH0025N0001IA.

Si bien, en este momento ha sido del todo imposible conocer su titularidad por lo que si en el momento oportuno no se hubiera localizado o identificado al mismo, en el expediente reparcelatorio será el Ayuntamiento el que sea considerado “titular fiduciario” y con el mismo se entenderán las notificaciones según lo determinado en la normativa de aplicación.

Así, cuenta la mercantil Baraka Renta, SLU con la superficie mayoritaria del suelo que constituye el Área de Reparto 81 del PERI “El Acequión”.

### *2.2.3.- Condiciones de ordenación pormenorizada y normativa urbanística.*

La normativa urbanística a cumplir viene contemplada y recogida en la Modificación Puntual Nº 52 del PGOU de Torreveja, siendo las condiciones de ordenación y gestión de la Unidad las que constan en la Ficha de Planeamiento y Gestión de dicha Modificación Puntual Nº 52 del PGOU de Torreveja del Área de Reparto 81 del PERI “El Acequión”.

Son las que a continuación se reproducen:

## CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

- Superficie Bruta: 9.819,83 m<sup>2</sup>.
- Cesión: 2.137,33 m<sup>2</sup>.
- Superficie Neta: 7.682,50 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Absoluta: 32.498,15 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Total: 3,309 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.



Detalle de la ordenación del área de reparto

Se delimita una única Área de Reparto para la gestión urbanística del suelo que comprenderá la manzana en cuestión junto con el viario y la zona verde no obtenidos, tanto en la antigua unidad de actuación número 3 del PERI “EL Acequión”, como en la Avenida Gregorio Marañón y en la calle Sorolla.

Así, de la lectura de la Modificación Puntual Nº 52 del PGOU de Torreveja y sus determinaciones, se concluye que para la materialización del aprovechamiento se necesita una Alternativa Técnica, cuyo contenido además del **Estudio de Detalle** como base de planeamiento, debe incluir un Proyecto de Urbanización, y para la distribución de cargas y beneficios un Proyecto de Reparcelación, comprendiendo las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde.

Se resolverá la distribución de las cargas y beneficios mediante el correspondiente proyecto de reparcelación. El aprovechamiento establecido por el P.G.O.U. se distribuye conforme establece el cuadro de la ordenación modificada y sus condiciones de edificabilidad se ajustarán a lo establecido para dicha ordenación.

Su ámbito obliga a la reurbanización y resolución de los accesos sobre la Avenida Gregorio Marañón y resto del viario independientemente de su dominio, así como a la solución del frente marítimo mediante la prestación del oportuno aval para garantizar la colaboración en la ejecución de dicho elemento.

Se respetará las perspectivas generadas por la Avenida de la Estación y calle Portalicos.

## CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

La forma de gestión de la actuación que se determina para este ámbito de planeamiento vendrá determinada por la legislación urbanística de aplicación.

El programa especificará el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la Actuación.

El Ayuntamiento obtendrá gratuitamente al menos lo siguiente:

- **Con carácter demanial:**

- Suelo dotacional viario clasificado por el P.G.O.U.
- Zona verde clasificada por el P.G.O.U. A este respecto, destacar que dentro de dicha zona Verde se encuentra la zona de servidumbre de tránsito de 6 metros, y que en dicha franja de terreno se respetan las determinaciones del Art. 27 de la Ley de Costas, en cuanto a que la zona de la Servidumbre de tránsito queda permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento.
- La totalidad de la planta baja de las manzanas edificables salvo el porcentaje de ocupación asignado para cada una de ellas, en régimen de división horizontal, con cuota de partición en los gastos de la comunidad 0,00%. El Ayuntamiento por su parte vendrá obligado a mantener todos aquellos elementos que recaigan por encima del elemento de impermeabilización más próximo a la cara exterior, excluido éste.

La definición de la ordenación de este espacio público se concreta en el Plano M.01 Espacios Públicos. Usos y materiales, si bien su concreción se realizará en el oportuno Proyecto de Urbanización que se integre en la Alternativa Técnica del futuro Programa. No obstante se ha presentado ahora como Anejo un Anteproyecto de Urbanización que concreta y anticipa la relación del nuevo espacio público creado con éstos.

Además, se garantiza que será un espacio totalmente permeable y

accesible para los viandantes, respetando así en su totalidad la normativa de aplicación, en cualquier caso.

En especial, se garantiza que cumplirá dicha ordenación las “Condiciones estéticas de los espacios libres” que vienen recogidas en el art. 48.3.4 del PGOU de Torrevieja, en su redacción dada tras la aprobación de la Modificación Nº 52 de dicho PGOU, que damos por reproducido a estos efectos.

- Terrenos con destino viario público clasificado por el PGOU.
- Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca en la Alternativa Técnica.
- **Con carácter patrimonial:**
  - Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca en la Alternativa Técnica.

## CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Corresponderá a los adjudicatarios del Programa la ejecución de los servicios urbanísticos de los que el ámbito carezca o tenga incompletos. En este sentido hay que indicar que el ámbito está inserto en malla urbana, y cuenta con los servicios urbanísticos a pie de parcela, si bien tendrán que adaptarse a la nueva tipología edificatoria resultante de la MP nº 52 para el Área de Reparto nº 81 y este Estudio de Detalle.

El Proyecto de (Re)Urbanización contemplará la adecuada dotación de los siguientes servicios:

- Agua potable.
- Saneamiento y alcantarillado.
- Suministro eléctrico con la extensión de las redes necesarias para dar servicio a todo el ámbito. Queda prohibida la instalación de redes o centros de transformación sobre suelo público municipal.
- Canalizaciones de reserva para el suministro de servicios de telecomunicación por cable, mediante la ubicación de tres tri-tubos de 100 mm., y arquetas cada 25 m.
- Alumbrado público, de acuerdo con la ordenanza en vigor y las indicaciones del negociado municipal correspondiente.
- Acceso rodado pavimentado por todas las fachadas y alineaciones.
- Contenedores de residuos sólidos urbanos soterrados, de acuerdo con la ordenanza de servicios y previo informe de la empresa concesionaria del servicio de recogida de basuras, cumpliendo con la normativa en vigor y en

todo caso ubicando contenedores de recogida selectiva. Estos elementos se ubicarán ocultos bajo rasante en el emplazamiento indicado en el plano O.08.01 de ordenación.

- Las zonas verdes contarán con la gama de elementos necesarios para que puedan ser utilizadas con seguridad por la totalidad de la población. Se diseñarán sobre la base de dar servicio a todos y cada uno de los escalones poblacionales en cualquiera de las disposiciones físicas reales.
- Será objeto de reurbanización todo el ámbito de actuación.
- Resolverá el acceso de la nueva población a las zonas de baño.
- Incluirá las paradas de autobús conforme sea necesario para la prestación de dicho servicio.

Las cesiones de las zonas verdes serán objeto de ejecución independientemente de su titularidad.

#### **PARÁMETROS URBANÍSTICOS (PLANEAMIENTO)**

- Clasificación de suelo: Suelo Urbano Casco Actual.
- Tipología edificatoria: Edificación en altura.
- Área de Reparto: Área de Reparto nº 81 AT: 4,05.
- Uso Global: Residencial.
- Uso Compatible: Terciario bajo rasante y en planta baja.
- Superficie Computable: 8.024,50 m<sup>2</sup>.
- Cálculo de la Ocupación: Sobre una superficie de 7.682,50 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad/altura máxima: 32.498,15 m<sup>2</sup>t-26 plantas, Mín. 50% Uso Hotel >3\*
- Ocupación: 20,00 %.
- Viario objeto de cesión: 342,00 m<sup>2</sup>.
- Zona Verde objeto de cesión: 1.795,33 m<sup>2</sup>.
- Parcela mínima: Manzana completa.
- Retranqueos:

Uso residencial: 5,00 m.

Uso hotelero: 0,00 m.

- Separación entre edificios: 40% de la altura del que la tenga menor.
- Longitud máxima de fachada: 25 m.
- Cuerpos volados:
  - Cerrados 25% de la superficie de fachada.
  - Abiertos 75% de la superficie de fachada.
- Altura libre de la planta baja: 7,00 m.
- Dotación de aparcamiento: Según estándar vigente, 1,25 vivienda/plaza (estándar vigente).

## 2.3.- Ordenación de usos y volúmenes.

### 2.3.1.- Criterios para la implantación y distribución de usos.

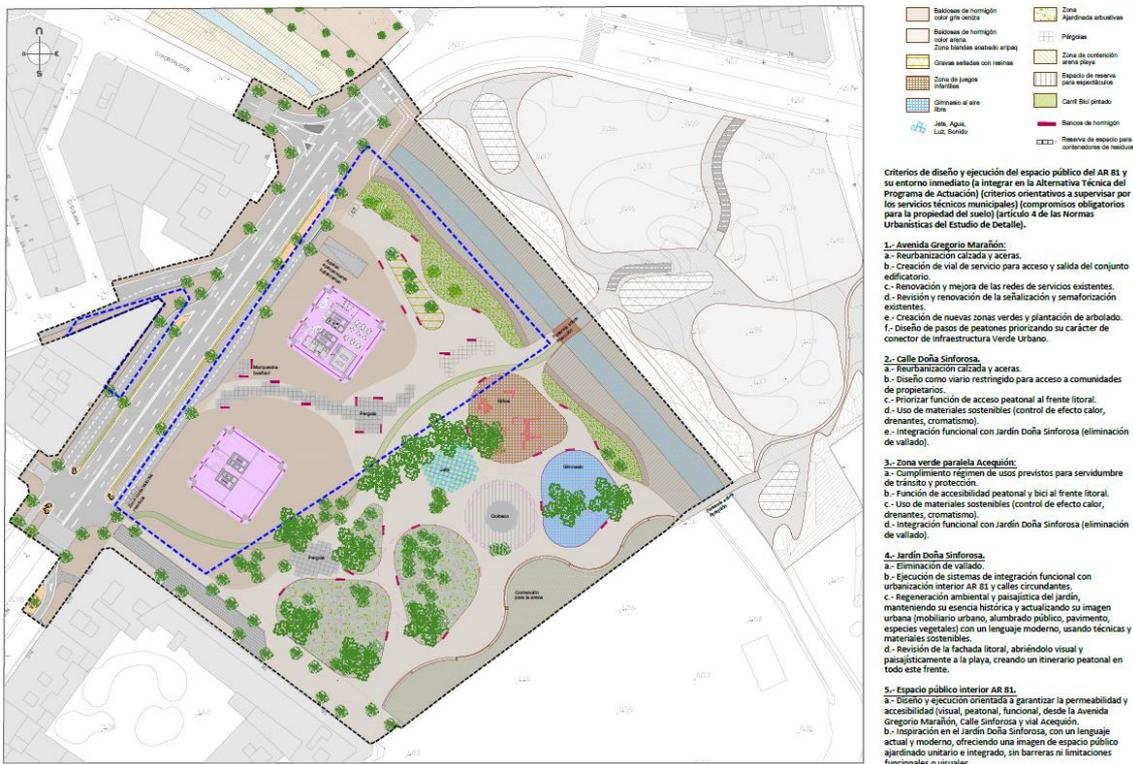
El presente Estudio de Detalle concreta la Ordenación Pormenorizada que se permite desarrollar y ejecutar en el Área de Reparto 81, ordenando los usos y volúmenes conforme a las determinaciones que se establecen en la Modificación Puntual nº 52 del PGOU de Torre Vieja, para la ordenación del suelo dotacional, destinado a espacios libres, viario y Zona verde, el suelo destinado a uso residencial y el suelo destinado a uso hotelero.

Con la tipología asignada a esta área de reparto se consigue una mayor superficie de espacios libres, para dar cumplimiento al objeto previsto en la Modificación Puntual nº 52 del Plan General de Ordenación Urbana.

La Modificación Puntual nº 52 establece unas determinaciones enfocadas a ordenar la antigua Unidad de Actuación nº 3 del PERI “El Acequión”, que permite materializar el aprovechamiento asignado por el Plan General, con un alto porcentaje de suelo dotacional destinado a espacios libres, permitiendo una mayor conexión entre la ciudad y la costa, y además a fomentar el uso hotelero como medida de crecimiento de la actividad económica de la ciudad.

Las determinaciones de dicha ordenación de los ESPACIOS PÚBLICOS son las que se concretan en la serie de planos O.8 sobre criterios de diseño de espacios públicos del área de reparto y su entorno urbano inmediato, habiendo tenido en cuenta la ordenación y condiciones de los espacios circundantes, quedando resuelta la relación del nuevo espacio público creado con éstos.

La propuesta que refleja dicho plano y su serie consiste en generar una plataforma amplia y accesible para cualquier viandante, con espacios de sombra, espacios para sentarse, vegetación, etc. Una plaza donde poder expandirse lejos del tráfico acusado de la Avenida Dr. Gregorio Marañón, que lo limita por el Oeste. Por el lado Este, este espacio limita con el Parque de Doña Sinfarosa. Por ello, se pretende crear una transición entre la Avenida y el Parque con diferentes texturas y materiales. Siempre primando la permeabilidad y accesibilidad.



Detalle del plano 8 sobre criterios de diseño de espacios públicos del área de reparto y su entorno

Así, las condiciones de uso van encaminadas a la ubicación de las zonas residenciales y a fomentar el uso hotelero de la categoría de tres estrellas o más, estando previsto como uso compatible el uso terciario comercial siempre que sea bajo rasante y/o en planta baja.

La implantación de estos usos se llevará a cabo considerando las determinaciones de la normativa de la Modificación Puntual nº 52, que se han incorporado a la normativa de este Estudio de Detalle, y que condicionan el contenido y alcance tanto de este instrumento como los futuros de desarrollo (Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación).

En este sentido, y para ilustrar mejor el compromiso del promotor con estas determinaciones normativas, se ha acompañado a este Estudio de Detalle tanto de un Anteproyecto de Urbanización como de un Anteproyecto de Edificación.

Ambos documentos anejos, junto a las previsiones de esta memoria y sus planos, pretenden conformar un conjunto gráfico y escrito que expresa el grado de cumplimiento de las determinaciones de la citada Modificación Puntual nº 52, permitiendo así a los servicios técnicos municipales un mejor análisis del impacto de las medidas urbanísticas propuestas en el entorno urbano.

En los siguientes apartados haremos referencia a estos criterios de distribución de volúmenes y de integración con el entorno urbano.

### 2.3.2.- Criterios para la distribución de volúmenes.

Las condiciones de volumen establecidas por la Modificación Puntual nº 52 van encaminadas a que no se produzca un efecto de “muralla edificatoria”, que no permita al resto de la ciudad el disfrute del litoral marítimo. Así, se pretende una fachada más permeable y con predominancia del espacio no edificado. Para ello se señalan estas determinaciones en la Modificación Puntual:

1. Ninguna edificación producirá sombras sobre las playas en el horario comprendido entre las 10:00 y las 19:00 horas de cualquier día del año.
2. La edificación podrá situarse libremente en la parcela cumpliendo las siguientes condiciones:
  - 2.1. Con carácter general cualquier elemento constructivo de la edificación por encima de la rasante oficial distará al menos la distancia establecida para cada subzona, de cualquier límite de la manzana. Queda incluido cualquier tipo de elemento constructivo (estructural o no, desmontable o no) para esta litación. Para cada subzona se especificará la distancia mínima para cada una de ellas.

La distancia cualquiera entre edificaciones será como mínimo el 40% de la altura total de la edificación y, en todo caso, 10 m. la aplicación de dicho porcentaje se realizará siempre sobre la altura de la edificación que la tenga menor.

- 2.2. Las construcciones subterráneas podrán no cumplir retranqueos, con posibilidad de generar patios ingleses (siempre que no se ocupe dominio público).
- 2.3. La máxima ocupación de la parcela nunca superará la indicada para cada subzona y se aplicará sobre la superficie computable.

Para cada subzona se especificará el porcentaje máximo de ocupación.

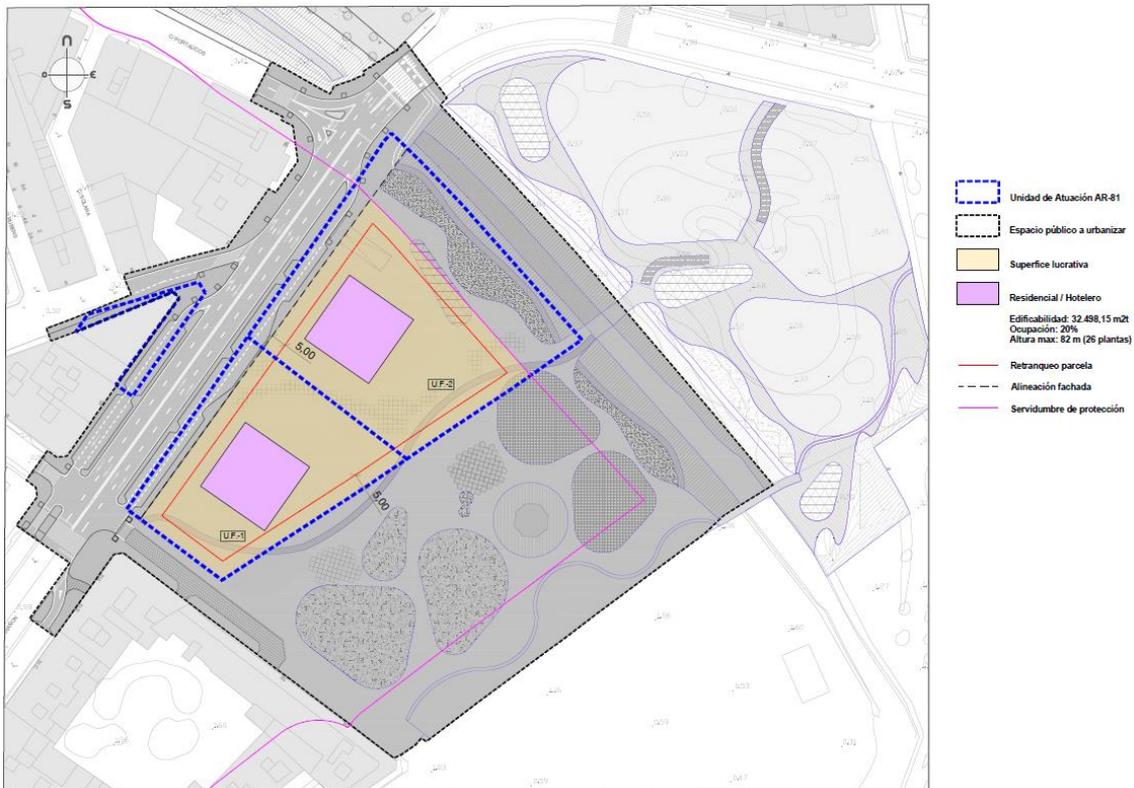
La ocupación se computará tal y como se especifica en el PGOU, en su artículo 53.3.1.

- 2.4. La altura viene definida por la edificabilidad que el PGOU asigna y por la ocupación asignada a cada subzona de la ordenanza, y viene establecida en la cédula urbanística de cada subzona.
- 2.5. Se establece dos dimensiones únicas de voladizo con carácter obligatorio:
  - Para vuelos abiertos: 2m.
  - Para vuelos cerrados: 1 m.

Con un máximo del 25% del perímetro de fachada de vuelo cerrado.



Para la materialización del aprovechamiento, se ha propuesto la división de la superficie edificable en dos unidades funcionales que puedan desarrollarse independiente o de manera conjunta, y que podrán independizarse mediante la división horizontal de la parcela.



Detalle de las unidades funcionales

Así las Unidades Funcionales 1 y 2 se destinarán a uso Residencial y Hotelero, siendo la edificabilidad de cada una la de 16.249,075 m<sup>2</sup>t.

No se predetermina en este momento el uso (Residencial y/u hotelero) que albergará cada una de dichas Unidades funcionales (1 y 2), que será objeto de determinación en el Proyecto de Obras para la solicitud de las oportunas licencias cuando proceda. Si bien, desde este momento inicial se garantiza el cumplimiento de cuantas determinaciones de ordenación de volúmenes y distribución de usos vienen impuestos por la normativa de aplicación.

Por el contrario, se establece la libertad en cuanto a la distribución de usos, de forma que en su día y a la hora de solicitar licencia de edificación ante el Ayuntamiento de Torrevieja, el propietario podrá optar por atribuir usos diferenciados de forma íntegra a cada una de dichas unidades edificatorias (el uso residencial a una y el hotelero a la otra) o bien, combinar ambos usos en una misma unidad funcional de forma que el uso de cada una de las mismas pudiera ser mixto (residencial y hotelero), siempre cumpliendo, por supuesto, con los mínimos exigidos en cuanto al uso hotelero (mínimo 50%)

- **Unidad Funcional 1:**  
Uso Residencial y/u hotelero.  
Tiene una superficie 3.416,90 m<sup>2</sup>  
Tiene una Edificabilidad de 16.249,075 m<sup>2</sup>t.

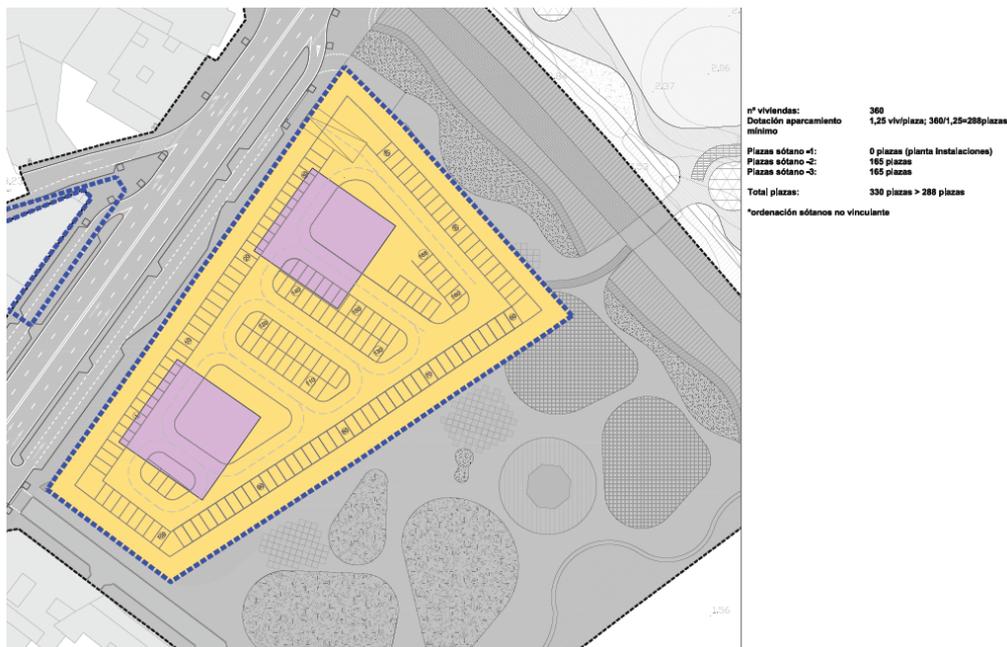
En las plantas de sótano (subsuelo) podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la Unidad Funcional. El uso que se le otorgará a dicho subsuelo será predominantemente el de aparcamiento en la totalidad de la extensión de éste, si bien podrá incorporar servicios asociados a la edificación sobre rasante.

Limita al Norte con la Avenida Doctor Gregorio Marañón, al Este con la Unidad Funcional Nº2, al Sur con el Parque Doña Sinfrosa y al Oeste con la calle Doña Sinfrosa.

- **Unidad Funcional 2:**  
Uso Residencial y/u hotelero.  
Tiene una superficie de 4.265,60 m<sup>2</sup>  
Tiene una Edificabilidad de 16.249,075 m<sup>2</sup>t.

En las plantas de sótano (subsuelo) podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la Unidad Funcional. El uso que se le otorgará a dicho subsuelo será el de aparcamiento en la totalidad de la extensión de éste, si bien podrá incorporar servicios asociados a la edificación sobre rasante.

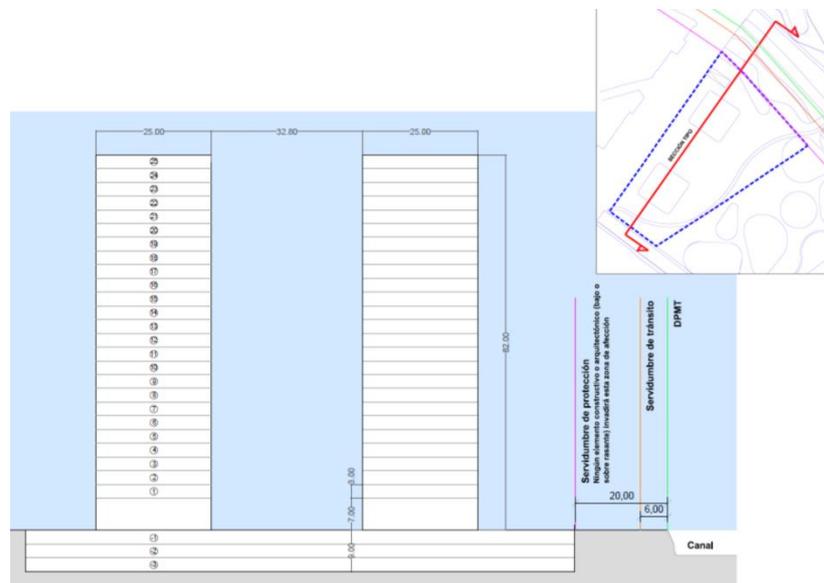
En ningún caso, ni los sótanos de esta Unidad Funcional ni su cimentación ocuparán, con elemento arquitectónico o estructural alguno, la zona de servidumbre de protección.



Detalle de la ocupación del subsuelo del área de reparto. No afcción servidumbre protección

Limita al Norte con la Avenida Doctor Gregorio Marañón, al Este con el Canal el Acequión, al Sur con el Parque Doña Sinforosa y al Oeste con la Unidad Funcional Nº1.

En la ubicación de los volúmenes edificables se han tenido en cuenta las determinaciones de la Modificación Puntual nº 52 del PGMOU, en lo referente a la separación de la edificación a los linderos y la separación entre edificios, así como en no interrumpir las vistas y perspectivas hacia el mar desde las calles que concurren al área, dejándose sin edificación las prolongaciones de las alienaciones de las calles mencionadas. Se delimita una envolvente de edificación que cumple con dichos retranqueos y distancias mínimas, dentro de la cual se concretará la ubicación definitiva de los cuerpos edificados en el correspondiente proyecto de edificación.



Detalle de la ordenación de volúmenes – espacio entre edificaciones

Igualmente se ha tenido en consideración las previsiones de la Ley de Costas, en cuanto a la no ocupación por el sótano de la U. F. 2 de la zona de servidumbre de protección.

En todo caso, queda indicado que ante cualquier eventual desajuste en la representación de las líneas de influencia, servidumbre de acceso al mar o cualesquiera otras que delimiten en los planos acompañados junto al presente, zonas de afección, prevalecerán los datos de los Planos del Deslinde sobre los reflejados en el Planeamiento.

#### 2.3.4.- Cesiones.

Atendiendo a las **Condiciones de Gestión Urbanística** establecidas según la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana nº 52, se dice que:

El ayuntamiento obtendrá gratuitamente al menos lo siguiente:

- **Con carácter demanial:**
  - Suelo dotacional viario clasificado por el P.G.O.U.
  - Zona verde clasificada por el P.G.O.U.
  - La totalidad de la planta baja de las manzanas edificables salvo el porcentaje de ocupación asignado para cada una de ellas, en régimen de división horizontal, con cuota de partición en los gastos de la comunidad 0,00%. El Ayuntamiento por su parte vendrá obligado a mantener todos aquellos elementos que recaigan por encima del elemento de impermeabilización más próximo a la cara exterior, excluido éste.
  - Terrenos con destino viario público clasificado por el PGOU.
  - Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca en la Alternativa Técnica.
- **Con carácter patrimonial:**
  - Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca en la Alternativa Técnica.

#### **En las Condiciones de Planeamiento:**

- Superficie Bruta: 9.819,83 m<sup>2</sup>.
- Cesión: 2.137,33 m<sup>2</sup>.
  - Viario: 342 m<sup>2</sup>.
  - Zona verde: 1.795,33 m<sup>2</sup>.
- Superficie Neta: 7.682,50 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Absoluta: 32.498,15 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Total: 3,309 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En la propuesta del presente Estudio de Detalle las cesiones son las siguientes:

- Cesión: 2.137,33 m<sup>2</sup>, de las cuales son:
  - Viario: 342 m<sup>2</sup>.
  - Zona verde: 1.795,33 m<sup>2</sup>.

Tras la concreción de la ordenación y ajustes por el levantamiento topográfico del ámbito se ha respectado la superficie de cesión de viario y la superficie de cesión denominada Zona Verde, no habiendo variado, por tanto, la totalidad de la superficie de cesiones indicada en Modificación Puntual del PGOU nº 52.

#### ***2.3.5.- Medidas específicas en materia de integración paisajística y estética, confort climático y acústico, y de tráfico y movilidad urbana.***

Según la modificación puntual se cumplirá con las medidas compensatorias de Integración Paisajística siguientes:

En la ordenación de volúmenes se cumple:

- Ninguna edificación producirá sombra sobre las playas en el horario comprendido entre las 10:00 y las 19:00 horas en cualquier día del año.
- Se dejará una distancia entre edificaciones del 40% de altura de la menor, con lo que se garantiza que no se formarán murallas visuales y sí un espacio mucho más permeable.
- Las perspectivas hacia el mar de los viales circundantes no son alteradas por la edificación; por un lado, la calle Doña Sinfrosa no se interrumpe prolongándose hacia el mar, este vial es uno de los límites de la actuación; por otro lado, la calle los Portalicos se prolonga hacia el mar en su unión con el Canal del Acequión, también siendo límite de la actuación. Las perspectivas generadas por la calle Sorolla no son invadidas por la edificación.
- Con el fin de no interrumpir vistas y perspectivas hacia el mar, no se ubicará ninguna edificación en planta baja, fuera del perímetro de ocupación.

Para la elaboración del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

- En los espacios no edificados del solar no se permite construcción alguna. La ordenación de los espacios libres de parcela no interrumpirá vistas ni perspectivas al mar; como consecuencia de ello se proyectarán plazas con un único plano horizontal incluyendo láminas de agua e iluminación predominantemente cenital.
- En cuanto a la jardinería se usarán especies cuya altura adulta constituyan barrera a las perspectivas; por tanto, se utilizará especies de jardinería bajas ( $\leq 0,50$  m.) o especies arbóreas cuya altura de implantación sobrepase los 3 m. En cualquier caso los ejemplares implantados cumplirán con los parámetros anteriores.

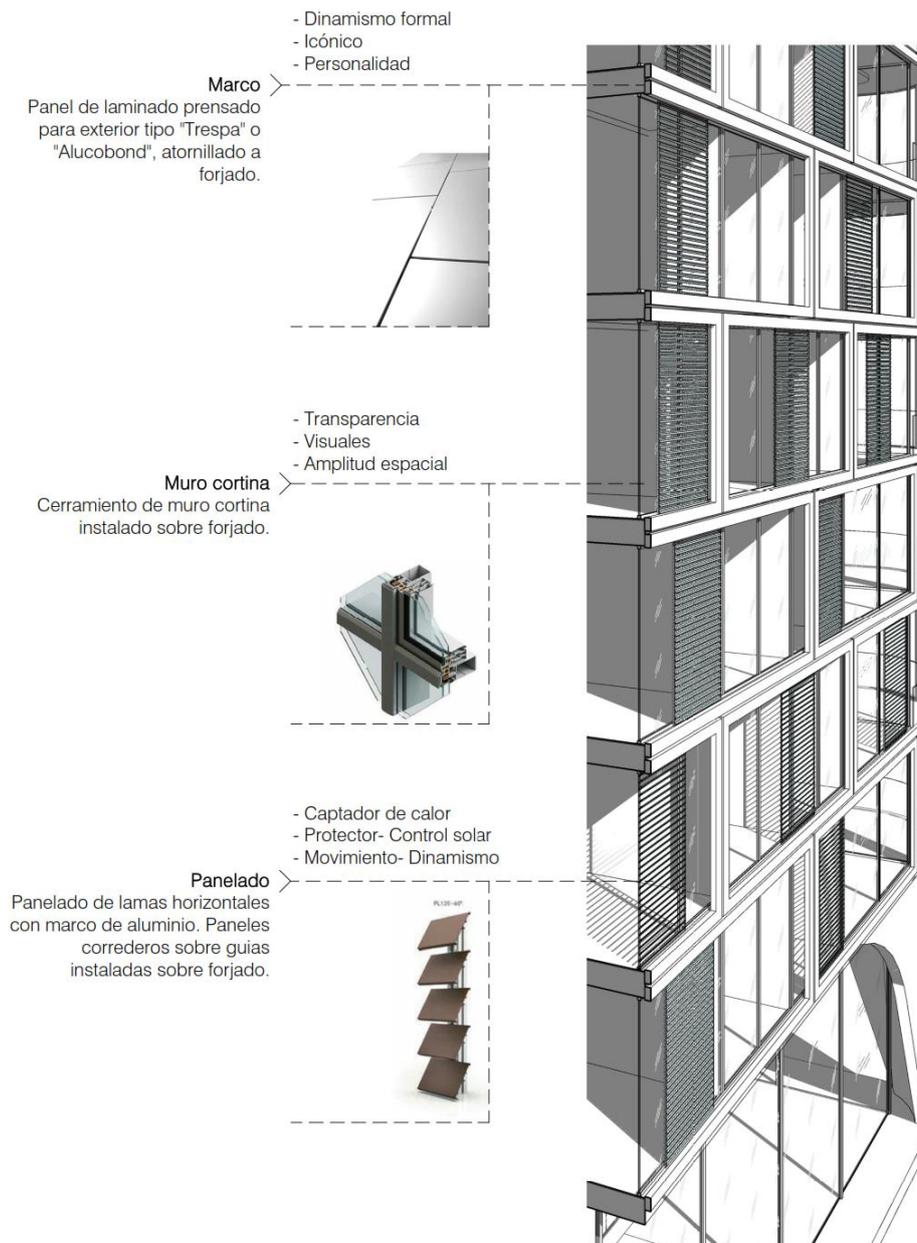
También se cumplirá con las siguientes medidas:

- Reurbanización y resolución de los accesos sobre la Avenida de Gregorio Marañón y resto de viario independiente.
- Se reurbanizará todo el ámbito de la actuación.
- Se resolverá el acceso de la nueva población a las zonas de baño.
- Se incluirán las paradas de autobús conforme sea necesario para la prestación de dicho servicio.

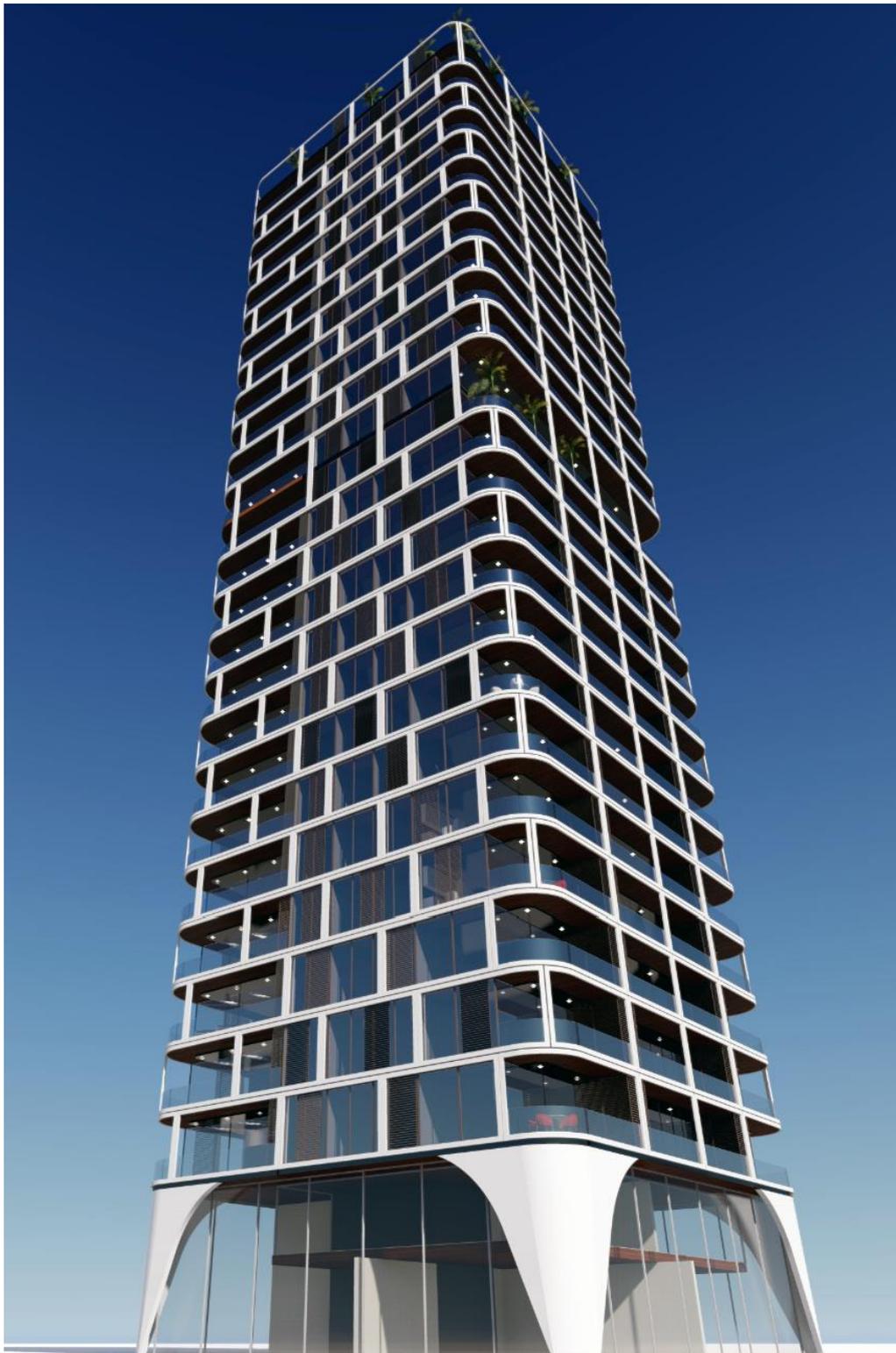
Se cumplirán las determinaciones que por la situación y ubicación de las parcelas incluidas en el Área de Reparto, fueran exigibles de acuerdo para reserva de suelo con destino a aparcamiento, previstas en el Art. 30.1 a) de la Ley de Costas.

Tanto en la Edificación como en la Urbanización se cumplirá con la Normativa referente al Ruido y a la Movilidad Urbana.

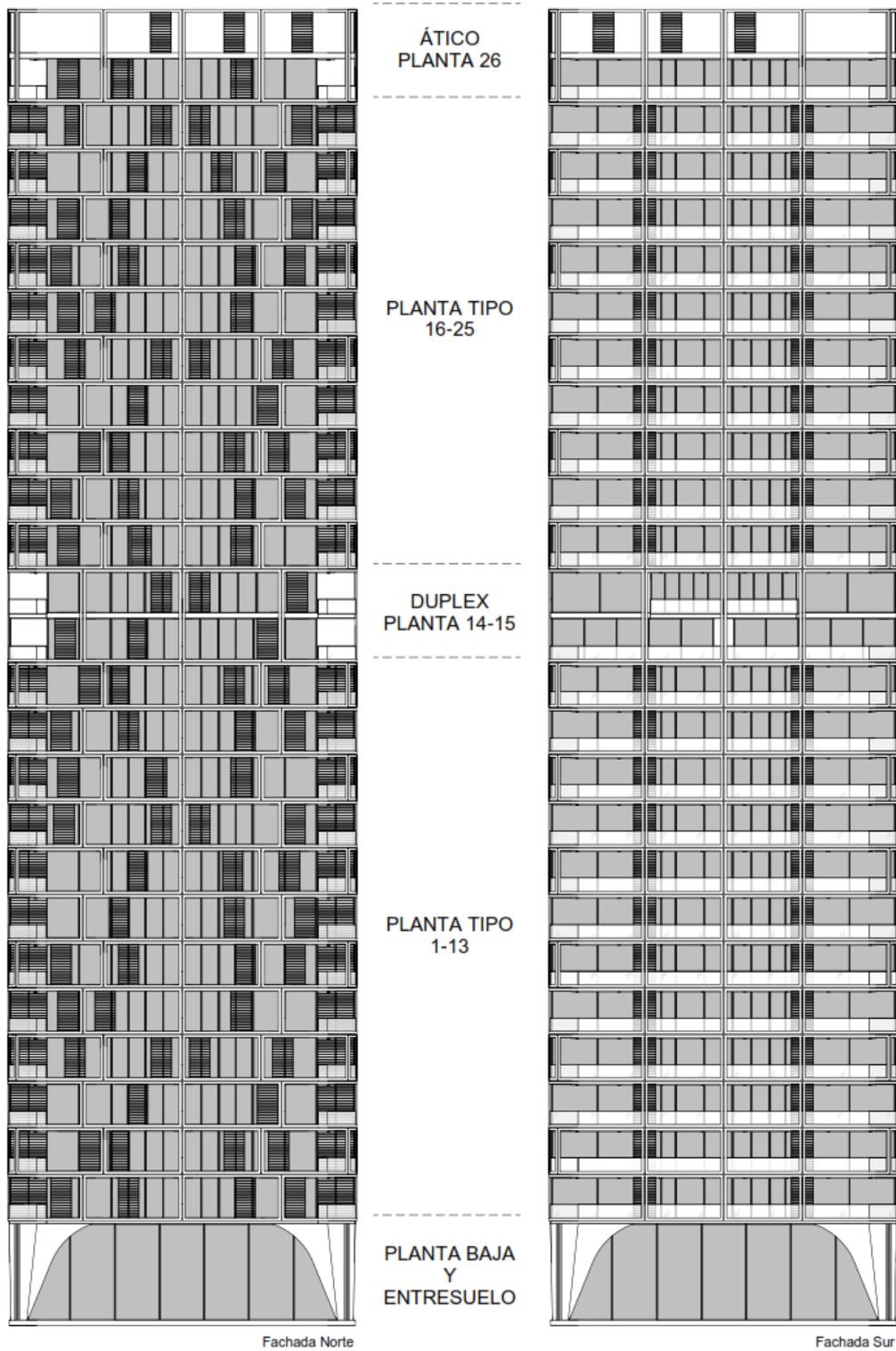
En el Anteproyecto de Edificación se acompaña una relación de planos y determinaciones que evidencian también el cumplimiento de la normativa prevista en la Modificación Puntual nº 52, en cuanto a las condiciones de estética y calidad ambiental y bioclimática de la edificación proyectada en este Estudio de Detalle.



Detalle del tratamiento ambiental de la fachada de los edificios



*Detalle orientativo de la estética de la fachada de los edificios*



Detalle alzados fachada norte y sur

### 2.3.6.- Criterios de urbanización y condiciones de conexión e integración con el entorno.

Se acompaña como Anejo un Anteproyecto de Urbanización y un Anteproyecto de Edificación que anticipan y concretan las determinaciones anteriores, para facilitar así la mejor interpretación del alcance del Estudio de Detalle respecto a las determinaciones del Plan General.

Y en los planos de este documento de Estudio de Detalle se contemplan determinaciones gráficas que deberá cumplir el futuro Proyecto de Urbanización.



- Red de saneamiento existente
- Acometida red de saneamiento según detalle adjunto
- Red de agua potable existente y/o a ampliar
- Acometida red de agua potable según detalle adjunto
- Red de energía eléctrica BT y MT existente
- Conexión red MT con la instalación de centros de seccionamiento y de transformación propio 2x450kVA
- Red de telecomunicaciones existente y/o a ampliar
- Tendido red de dispersión desde cámara de telecomunicaciones existente con la instalación de

**Criterios de diseño y ejecución del espacio público del AR 81 y su entorno inmediato (a integrar en la Alternativa Técnica del Programa de Actuación) (criterios orientativos a supervisar por los servicios técnicos municipales) (compromisos obligatorios para la propiedad del suelo) (artículo 4 de las Normas Urbanísticas del Estudio de Detalle).**

- 1.- Avenida Gregorio Marañón:**
- a.- Reurbanización calzada y aceras.
  - b.- Creación de vial de servicio para acceso y salida del conjunto edificatorio.
  - c.- Renovación y mejora de las redes de servicios existentes.
  - d.- Revisión y renovación de la señalización y semaforización existentes.
  - e.- Creación de nuevas zonas verdes y plantación de arbolado.
  - f.- Diseño de pasos de peatones priorizando su carácter de conector de Infraestructura Verde Urbano.

- 2.- Calle Doña Sinfrosa.**
- a.- Reurbanización calzada y aceras.
  - b.- Diseño como viario restringido para acceso a comunidades de propietarios.
  - c.- Priorizar función de acceso peatonal al frente litoral.
  - d.- Uso de materiales sostenibles (control de efecto calor, drenantes, cromatismo).
  - e.- Integración funcional con Jardín Doña Sinfrosa (eliminación de vallado).

- 3.- Zona verde paralela Acequión:**
- a.- Cumplimiento régimen de usos previstos para servidumbre de tránsito y protección.
  - b.- Función de accesibilidad peatonal y bici al frente litoral.
  - c.- Uso de materiales sostenibles (control de efecto calor, drenantes, cromatismo).
  - d.- Integración funcional con Jardín Doña Sinfrosa (eliminación de vallado).

- 4.- Jardín Doña Sinfrosa.**
- a.- Eliminación de vallado.
  - b.- Ejecución de sistemas de integración funcional con urbanización interior AR 81 y calles circundantes.
  - c.- Regeneración ambiental y paisajística del jardín, manteniendo su esencia histórica y actualizando su imagen urbana (mobiliario urbano, alumbrado público, pavimento, especies vegetales) con un lenguaje moderno, usando técnicas y materiales sostenibles.
  - d.- Revisión de la fachada litoral, abriéndolo visual y paisajísticamente a la playa, creando un itinerario peatonal en todo este frente.

- 5.- Espacio público interior AR 81.**
- a.- Diseño y ejecución orientada a garantizar la permeabilidad y accesibilidad (visual, peatonal, funcional, desde la Avenida Gregorio Marañón, Calle Sinfrosa y vial Acequión).
  - b.- Inspiración en el Jardín Doña Sinfrosa, con un lenguaje actual y moderno, ofreciendo una imagen de espacio público ajardinado unitario e integrado, sin barreras ni limitaciones funcionales o visuales.

Detalle de condiciones de conexión con redes de servicios



Detalle de condiciones de diseño de espacios públicos del AR nº 81 y del entorno urbano colindante, a incorporar en el Proyecto de Urbanización

A continuación se indica la normativa técnica y de calidades a cumplir por el proyecto de urbanización de las distintas unidades de obra a ejecutar:

### CARRIL BICI

En cumplimiento de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, que en su anexo IV “Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas”, título III “Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas”, apartado 2 “Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria”, subapartado 2.5 que indica “Los elementos de la red viaria de los nuevos desarrollos, no incluida en los catálogos de carreteras, se ajustarán a las siguientes condiciones dimensionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano”, punto f “Las bandas específicas de carril bici tendrán una anchura mínima de 2 metros”, se diseña un carril bici con este ancho mínimo, según trazado incluido en la documentación gráfica adjunta.

### RED DE SANEAMIENTO

Debido a la modificación de las alineaciones de aceras y calzadas de la red viaria, se plantea la sustitución de los colectores existentes en el ámbito por conducción de PVC SN8 de diámetros 315 y 500mm, según trazado indicado en los planos, con nuevos pozos de registro intermedios. Estos colectores se entroncarán a pozos existentes de la red municipal.

Se completarán las actuaciones en el apartado de la red de saneamiento, con la reposición de las acometidas existentes, a ejecutar con conducción de PVC Ø200mm y registros, según planos de detalle incluidos en el anteproyecto de urbanización. Estas acometidas se conectarán directamente al colector mediante injertos clip o a pozo según su posición.

Adicionalmente en la actualidad discurre una conducción doble de impulsión de fibrocemento Ø300mm, por la calle Sorolla y la avenida Doctor Gregorio Marañón, que será reemplazada por nueva conducción de fundición para saneamiento tipo integral ph1 del mismo diámetro.

La red de saneamiento deberá cumplir las prescripciones técnicas de, Agamed, empresa gestora del servicio.

### RED DE DRENAJE

En esta zona del municipio no se dispone de redes de drenaje, por lo que se prevé la ejecución puntual de imbornales de recogida de las escorrentías superficiales, tanto en los viales como en el parque.

En el ámbito de actuación del anteproyecto se colocarán las siguientes captaciones de aguas pluviales

- Imbornales de hormigón polímero con rejilla de 30cm de ancho con abertura inferior a 10mm para zonas de prioridad peatonal.
- Imbornales de hormigón in situ con rejillas de 100x50cm barcino.

Dado que la calle Doña Sinforosa dispondrá de prioridad peatonal, se requiere la adaptación de los imbornales existentes a la normativa de accesibilidad vigente, por lo que se prevé su sustitución por unos nuevos del tipo descrito de hormigón polímero.

En cumplimiento de la ordenanza municipal se prohíbe la conexión de todos los imbornales a la red de saneamiento de aguas residuales. Por esta razón, se ejecutarán nuevos colectores en el ámbito del Parque y en la red viaria para desaguar las escorrentías superficiales hacia la zona de la playa. En el plano O.10 de este documento se indica el esquema de la solución planteada a desarrollar en el proyecto de urbanización.

La red de drenaje deberá cumplir las prescripciones técnicas de Agamed, empresa gestora del servicio.

#### RED DE AGUA POTABLE

La solución planteada en este anteproyecto ha sido la de sustituir las conducciones antiguas de fibrocemento por conducciones de fundición dúctil Ø100, 200 y 250mm en todo el ámbito del proyecto, realizándose varias conexiones a la red existente en los tramos reemplazados. Asimismo y dada la modificación de las alineaciones de la calzada y aceras se desviarán las conducciones existentes con nuevos ramales de fundición dúctil.

Los trabajos incluyen la sustitución de conducciones y acometidas y la instalación de una red provisional, válvulas, accesorios, hidrantes, elementos de unión y derivación.

Todas las conducciones y demás elementos que componen la red de abastecimiento, cumplirán las prescripciones técnicas de Agamed.

Para el abastecimiento a la nueva actuación se realiza una conexión a una conducción de agua potable FCØ400mm situada en el cruce de las calles Urbano Arregui con Portalicos, según indicaciones de Agamed.

#### RED DE ALUMBRADO

Se prevé la sustitución integral de las redes de alumbrado público existentes en el ámbito del proyecto, tanto las ubicadas en aceras como las de fachada, con canalizaciones dobles de PEØ125mm y circuitos de alimentación nuevos, conectándose a la red y cuadros de mando existentes.

Las nuevas luminarias a colocar serán las siguientes:

- En la avenida doctor Gregorio Marañón se instalarán columnas de 9m de altura de acero galvanizado pintadas con brazos tipo Elaya o Flo que sustentarán luminarias tipo Teceo Led
- En las bandas peatonales y la calle Doña Sinfrosa se colocarán el conjunto formado por columnas y luminaria Bali led.
- En el entorno del parque en zonas de mayor tránsito peatonal y de bicicletas se instalarán las luminarias Cream L led.
- Asimismo, para zonas estanciales se instalarán proyectores led en pérgolas y tiras led empotradas en el suelo en los bancos.

En la colección de planos adjunta a este estudio de detalle se indica la tipología y disposición de las mismas (plano O.05.05)

Respecto al criterio a adoptar en la implantación de las luminarias, se deberá disponer suficiente distancia entre éstas y los árboles existentes o a plantar de tal manera que no se produzca zonas de sombra en la actuación, para lo cual el proyecto de urbanización dispondrá de un estudio luminotécnico que cumplirá la normativa de eficiencia energética vigente teniendo en cuenta este hecho.

#### RED DE TELECOMUNICACIONES

Se plantea extender la red subterránea existente en el margen de la AR-81 con canalizaciones que conectarán a las existentes y arquetas de registro para dar servicio a la nueva edificación.

La solución técnica será consensuada con Telefónica.

#### RED ENERGÍA ELÉCTRICA

En previsión del tendido de nuevas líneas se prevé la ejecución de canalizaciones de reserva formadas por 2 tubos de PE corrugado Ø160mm con arquetas de registro ciegas para cambios de dirección y tetratubo para comunicaciones. Asimismo, se prevé el desvío y soterramiento de las líneas aéreas del ámbito de actuación.

Se ha incluido la ejecución de un nuevo centro de transformación de 2x400kVA y un centro de seccionamiento para abastecimiento a la nueva edificación, definidos en proyecto eléctrico específico a tramitar en el Servicio Territorial de Industria.

#### RED DE RIEGO ZONAS VERDES Y JARDINERÍA

La red estará formada por ramales de distribución a lo largo de toda la avenida y del parque formado por conducciones de PEØ90mm y de redes secundarias de PEØ40mm entubadas en una canalización corrugada y por conducciones de riego por goteo enterrado Ø17mm. La red de distribución principal se conectará a la red de abastecimiento de agua en los puntos a determinar en el proyecto de ejecución.

La red contará además con arquetas de registro, un cuadro de mando con programador y electroválvulas para el riego de las distintas zonas verdes a generar.

Se proyecta completar la reurbanización con la creación de nuevas zonas verdes en las que se integrarán las palmeras y árboles existentes en el parque de Doña Sinfarosa además de generarse parterres con especies arbustivas de bajo porte.

También se prevé la plantación de palmeras nuevas de porte grande y otras especies y el trasplante de las especies a considerar que sean incompatibles con la nueva ordenación. A este respecto se adjunta un plano con la superposición de las nuevas áreas y el arbolado existente (plano O.09) en el que se comprueba que la ordenación propuesta no afecta a la mayor parte de las masas arbóreas existentes.

Además se dispondrá de nuevo arbolado y arbustivas para el viario en la avenida Doctor Gregorio Marañón.

Tanto la red de riego como la jardinería a disponer cumplirán las prescripciones técnicas de los Servicios Técnicos Municipales.

#### PAVIMENTACIÓN

En el ámbito de actuación se distinguen los siguientes tipos de pavimentos según su uso y posición:

##### Calzadas

- Base de zahorra artificial compactada al 100%PM de 35cm de espesor.
- Capa de 10cm de espesor medio de mezcla bituminosa continua en caliente tipo AC 22 bin S 35/50 D, con betún asfáltico de penetración, de granulometría densa para capa intermedia y árido calcáreo.
- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico con mezcla bituminosa en caliente tipo AC16 surf 35/50 D con árido porfídico de 5cm de espesor.
- Riegos con emulsiones asfálticas intermedias.

##### Calzada prioridad peatonal calle Doña Sinfarosa y acceso vado Gregorio Marañón 31

- Base de zahorra artificial compactada al 100%PM de 15cm de espesor.
- Solera de hormigón en masa HM-20/B/20/I de 10cm de espesor
- Adoquín prefabricado de hormigón modelo tegula 20x10x10cm confinado con rigola 40x20x10cm

### Aceras y zonas peatonales

- Subbase de zahorra artificial compactada al 100%PM de 15cm de espesor.
- Base hormigón en masa HM-20 de 10cm de espesor.
- Solado con piezas de hormigón prefabricado fotocatalítico de 7 cm de espesor, modelo llosa Vulcano o equivalente, formatos 60x40, 40x40 y 40x20cm, color, ceniza, arena, desierto, marfil y mediterráneo, colocado con dibujo desordenado, sobre mortero de cemento M-7,5, colocado a golpe de maceta, rejuntado con arena silícea.
- Para las zonas blandas del parque se sustituirá estos pavimentos por acabados en aripaq.
- En las zonas verdes se confinará con pletina de acero galvanizado.
- Las aceras quedarán confinadas con bordillo prefabricado de hormigón 15x25x50cm

### Otros pavimentos

- Carriles bici acabados con los mismos pavimentos a ejecutar en zonas peatonales, separándose con señalización viaria u otro color.
- Zonas de juegos con caucho de seguridad acabado en césped artificial.
- Zonas de juegos biosaludables y márgenes acequión con acabado en tierras tipo Aripaq.

### MOBILIARIO Y ELEMENTOS ORNAMENTALES

Dentro de las obras se prevén los siguientes elementos:

- Bancos de hormigón decapado en distintas longitudes con y sin respaldo modelo So-ffa
- Jardineras de hormigón prefabricado modelo Lena de 2000 litros de capacidad.
- Papeleras modelo Roc de hormigón y accesorios de acero inoxidable con capacidad 70l.
- Elementos de separación de hormigón prefabricado tipo Goutte.
- Bancos en curva modelo Onda o equivalente de hormigón prefabricado para zonas de transición con la playa.
- Aparcabicicletas modelo bicipoda.

- Conjunto de juegos infantiles con madera: conjunto de escalada mod. Congo Jungle Climber, Tirolina Funicular Monte y Valle, juego con pasos oscilantes mod. Playframe, Conjunto de juegos con toboganes y Columpio triple mod. Dortmund.
- Juegos biosaludables formados por 1 juego tipo timón, 1 juego tipo volante, 1 juego giro de cintura, 1 juego esquí de fondo, 1 juego tipo surf y 1 juego tipo columpio, en tubo de acero galvanizado pintado al horno.
- Circuito de calistenia formado por elementos para Street workout, fondo brazos barras alta y baja, elemento saltos, carteles indicadores.
- Zonas de sombra con la colocación de pérgolas de madera con estructura de acero galvanizado y estructuras con lonas microperforadas y estructura tensora.
- Fuente seca ornamental con surtidores de 2m de altura alimentados con electrobombas de funcionamiento independiente, maniobras de aparición y desaparición instantáneas con autómatas programables e iluminación.

#### ZONA EVENTOS

Se reserva un espacio junto al templete existente para eventos para lo cual se crea una zona despejada de árboles con pérgolas para proteger del sol.

Se realiza la adecuación y rehabilitación del templete existente del parque.

#### MOVILIDAD

Se genera un espacio reservado para parada de autobús y taxi en la avenida Doctor Gregorio Marañón para dar servicio a la nueva edificación.

A continuación se adjuntan las fichas de los elementos (mobiliario, alumbrado, juegos, pavimentos,...) más destacados a incluir en esta actuación y un plano explicativo con las zonificación y disposición de estos elementos:

## CATÁLOGO DE ELEMENTOS A INCLUIR EN LA URBANIZACIÓN DEL ENTORNO

	
<p><b>Jardinera de gran volumen con un diámetro exterior de 230 cm que permite el desarrollo de árboles de porte medio.</b></p>	
MARCA	ESCOFET
TIPO	LENA
<p>Hormigón moldeado y armado con acero inoxidable, acabado decapado y color carta estándar catálogo <i>Escofet</i>. Autoestable no precisa de anclaje para su instalación. En los casos de su instalación sobre pavimento, el drenaje se produce por el fondo abierto y la junta libre en su zona de apoyo. El volumen de tierra se confina con doble lámina geo-textil y extendido de grava intermedio, o un grueso de fondo de hormigón poroso que permita el drenaje del agua de riego sin pérdidas ni arrastres de tierra.</p>	



**Alcorque fabricado en acero con tratamiento Ferrus, proceso protector del hierro que garantiza una óptima resistencia a la corrosión.**

MARCA

BENITO

TIPO

TAULAT A27A

El tratamiento Ferrus se compone de tres capas que se aplican después de limpiar toda la suciedad y las impurezas mediante granallado y consiste en un galvanizado, seguido de una capa de imprimación epoxi y un último recubrimiento de pintura poliéster color negro forja. Aperturas circulares: 18 mm, que se pueden cortar para adaptar el Ø interior a la medida del tronco, según el árbol va creciendo.

A27A y A29A con 4 aberturas circulares.



**BOLARDO DE HORMIGÓN**

MARCA

ESCOFET

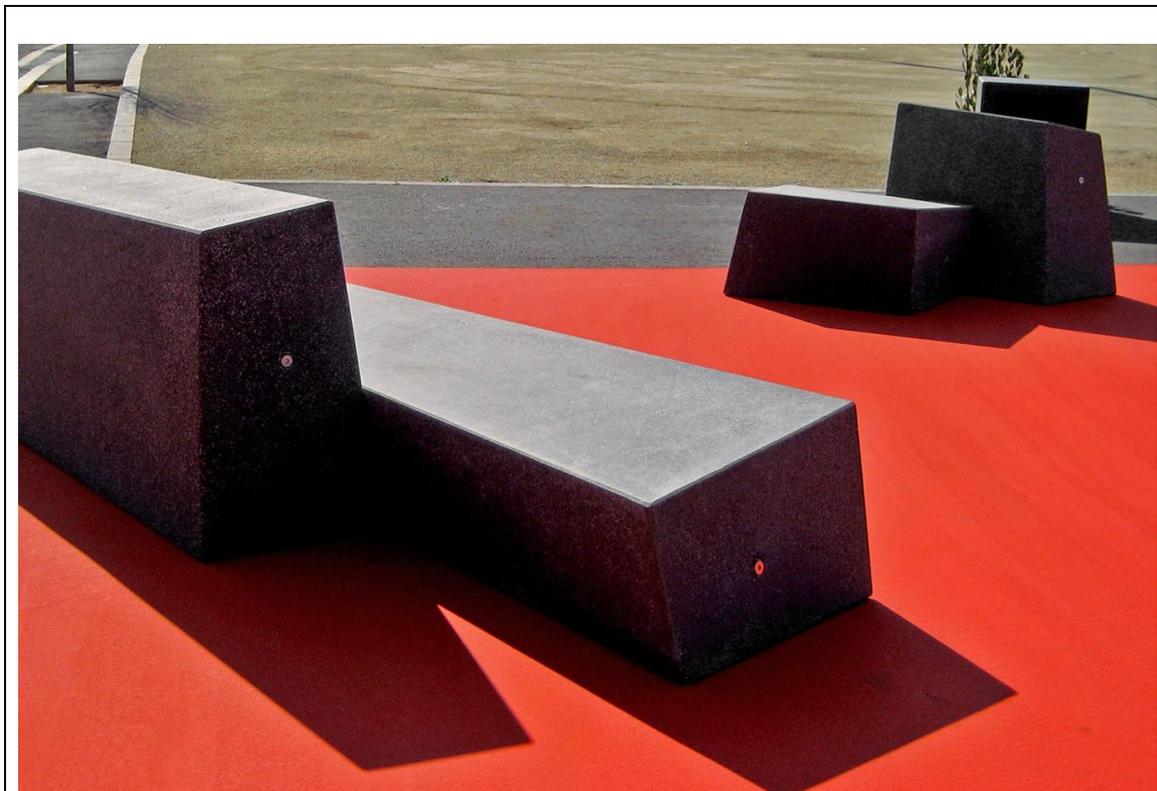
TIPO

GOUTTE

Goutte es un hito de hormigón moldeado plurifuncional. Individualmente ofrece un punto de asiento ocasional. En alineación delimitando espacios de diferentes usos. En agrupaciones formando flujos tensionados con la interacción de unas gotas con otras.

Se fabrica en hormigón moldeado con un acabado decapado y colores de la cartaestándar *Escofet*.

Dispone de un casquillo en el plano superior que permite roscar un cáncamo para facilitar su elevación y desplazamiento con una eslinga. Su instalación se prevé anclada al pavimento con dos tornillos roscados tipo M16x140mm fijados con resina en taladros de 40 mm de diámetro.



**BANCO PARA ESPACIO EXTERIORES**

MARCA	ESCOFET
TIPO	SO-FFA

Sistema formado por cuatro diferentes volúmenes paralelepípedos de hormigón armado que a través de su geometría sencilla y contundente forman metáforas rocosas extraídas de una cantera. Gracias a su peso y natural estabilidad no es necesario anclar los módulos al pavimento, y su diseño permite utilizarlos en espacios urbanos o en entornos naturales como la playa, los parques o el bosque.

Fabricado en hormigón moldeado y acabado decapado con colores según carta estándar. Todos los módulos se instalan simplemente apoyados sobre pavimento.



**BANCO URBANO PARA ESPACIO EXTERIORES**

MARCA

MOBILIARIO URBANO

TIPO

BANCO ARENA

Banco de hormigón en aglomerado granítico o mármoleo modular, que permite el ensamblado solidario mediante unos tetones laterales. Banco individual, modular y ergonómico.

Además, al tener la parte posterior completamente vertical y perpendicular al suelo permite apoyarlos contra muro en espacios abiertos uno contrapuesto al otro, de espalda a espalda.



**PAPELERA URBANA MONO MATERIAL**

MARCA

ESCOFET

TIPO

ROC

Papelera urbana mono material desarrollada en tecnología UHPC-Slimconcrete adecuada para zonas de elevado tránsito y uso intensivo por su facilidad de manejo y gran capacidad de 70 litros. La papelera se caracteriza por su geometría cilíndrica y textura acanalada envolvente que le aporta una estética sobria, elegante y atemporal.

Por su concepción monobloc y su alta resistencia en comparación con las papeleras habituales de chapa metálica, se asimila al concepto de una roca urbana. La fijación de la bolsa de plástico mediante un aro de articulado de fácil manipulación. Disponible con tapa abatible con apertura limitada a 18 cm. de diámetro para evitar la entrada de objetos de dimensión no compatible.

Cuerpo monomaterial de UHPC-Slimconcrete. Aro de fijación de la bolsa y tapa articulada de acero inoxidable acabado arenado. Instalación oculta mediante tres pernos roscados con protección antioxidante en orificios realizados previamente en el pavimento y rellenados con resina epoxi o mortero graso.



**SISTEMA DE APARCAMIENTO DE BICICLETAS**

MARCA

ESCOFET

TIPO

BICIPODA

Se fabrica con chapa de acero de 5 mm y 8 mm de espesor mecanizada y galvanizada. La instalación de los módulos se realiza anclados sobre cualquier tipo de pavimento con cuatro tornillos y tacos Fischer SXR 10X80 FUS.



**SISTEMA DE FUENTE TRANSITABLE**

MARCA

LUMIARTECNIA

TIPO

LI-F5200

Fuente transitable formada por múltiples chorros de agua con LED integrada.

La gama LI-F5200 incorpora el vaso y tobera del modelo LI-F5000, un proyector LED anular o dos proyectores LED independientes, una tapa filtrante para recuperar el agua de la fuente a través suyo, y una hornacina de acero inoxidable o PVC para encofrar a nivel de suelo.

Al no requerir un estanque de agua bajo los surtidores, el surtidor compacto supone la solución idónea para instalar en plazas públicas urbanas situadas sobre parkings, sótanos o cubiertas, incluso si la losa de hormigón es de poco espesor.



**FAROLA EXTERIOR TIPO CIGARRILLO**

MARCA

ESCOFET

TIPO

CREAM L

Farola descrita como una columna de 3,20 metros de altura.

Incorporan dos planos que reflejan el flujo luminoso otorgándoles, además de su función principal de iluminar, un bello efecto de balizamiento con una tonalidad dorada que contrasta con el exterior de color negro forja.



**FAROLA EXTERIOR ALTA**

MARCA	SCHREDER
TIPO	FLO

Simplemente, combine el brazo Flo con una de nuestras luminarias para actualizar su red de alumbrado de forma sencilla y original. Con una forma muy distintiva, su base «triangular» va incorporada en todos los productos de esta familia de brazos (disponible en variantes simple, doble y mural). Está fabricado en aluminio inyectado y está disponible en todos los colores estándar de Schröder. Certificada para las cargas definidas en la norma EN40, la gama Flo se puede instalar en columnas para obtener el marcado CE.

	
<b>TIRA LED BAJO BANCOS CORRIDOS</b>	
MARCA	IGUZZINI
TIPO	LINEALUCE COMPACT EMPOTRABLE
<p>Luminaria empotrable de pavimento, pared y techo con lámparas led. Compuesta por cuerpo y cuerpo de empotramiento para la instalación. Cuerpo de aluminio extruido cerrado por la parte superior con apantallamiento de cristal semiacidado o antideslizamiento fijado con silicona; extremos de aluminio fundido a presión con juntas de silicona; cuerpo de empotramiento de aluminio con tapones de tecnopolímero.</p> <p>Disponibles versiones de LED con cambio dinámico del color RGB y WNC (White Tuning) compatibles con sistemas de gestión de la luz. Versiones monocromáticas regulables y RGB con alimentador electrónico y controlador interno DALI o DMX-RDM.</p> <p>Luminaria preparada para cableado pasante. Todos los tornillos externos son de acero inoxidable A2.</p>	



**PROYECTOR DIRIGIBLE**

MARCA

ERCO

TIPO

KONA

Luminaria con proyección, destinada al uso de lámparas led, Instalación en el suelo, pared y techo.

Cuerpo óptico y base de aluminio fundido a presión y cristal de seguridad sódico cálcico templado transparente.

Doble pasacable en acero inoxidable A2, incluido cable de alimentación saliente. El cable incluye dispositivo anti-transpiración IP68.

IP66. Todos los tornillos externos son de acero inoxidable A2.



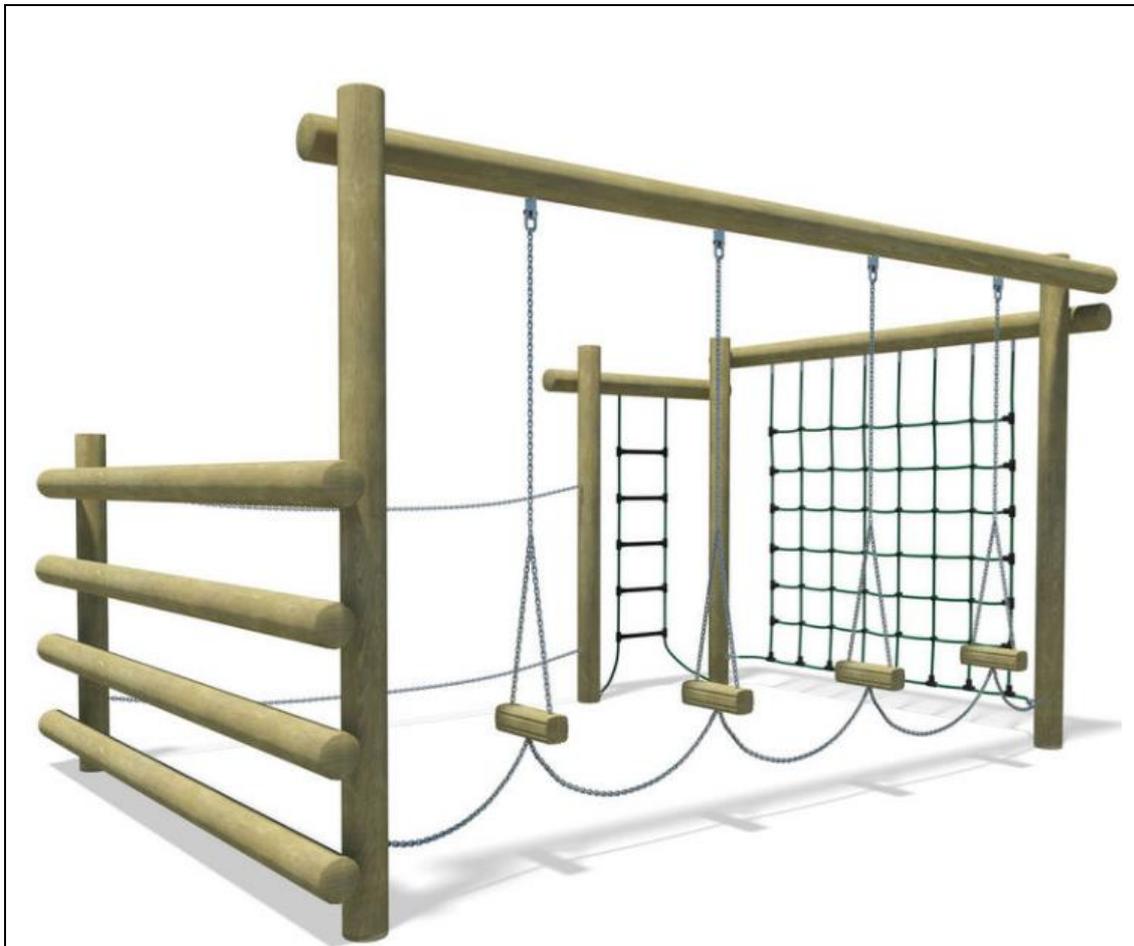
**CONJUNTO DE ESCALADA**

MARCA	LURKOI
TIPO	CONGO JUNGLE CLIMBER

Compuesto por conjunto de redes en planos inclinados, postes de trepar y escalas inclinadas. Dimensiones área de seguridad: 11,6 x 11,9 x 5,4 m. Altura de caída: 3 m

El diseño de esta gama de equipos de juego está inspirado en la actividad tradicional de trepar a los árboles que respaldan el juego natural y que ayuda en el desarrollo físico y mental del niño.

Desarrollado específicamente para los grupos de edad de 8 años o más. Promueve la escalada y la agilidad. Alienta el juego no estructurado, no hay entrada o puntos de salida claros y no hay rutas obvias.



**ZONA DE JUEGOS CON PASOS OSCILANTES**

MARCA

LURKOI

TIPO

PLAYFRAME

Red vertical (cuerda con núcleo de acero) energética y desafiante, escalera de cuerda, paseo de cadena, peldaños balanceantes y troncos para trepar. También disponible con paso de neumáticos en lugar de los pasos de balanceo.

Formado por tres arcos unidos y escalonados, de distintos tamaños, de los que cuelgan una escalera de cuerda, una malla cuadrícula y cuatro pasos unidos por cadenas, unido a este conjunto cuatro barras y un poste, formando una escalera, fabricado en madera laminada tratada y torneada, cadenas en acero inoxidable. Dimensiones área de seguridad: 8,9 \* 7,2 \* 4,9 m. Altura de caída: 2,50 m



**TIROLINA**

MARCA

LURKOI

TIPO

FUNICULAR MONTE Y VALLE

Tirolina compuesto por dos arcos, uno más alto que otro, cada uno formado por dos postes cruzados sujetando una barra, unidos por una tirolina, fabricado en madera de Robinia.

Dimensiones área de seguridad: 4,00 \* 52,75 m. Altura de caída: 1,00 m.



**COLUMPIO TRIPLE**

MARCA

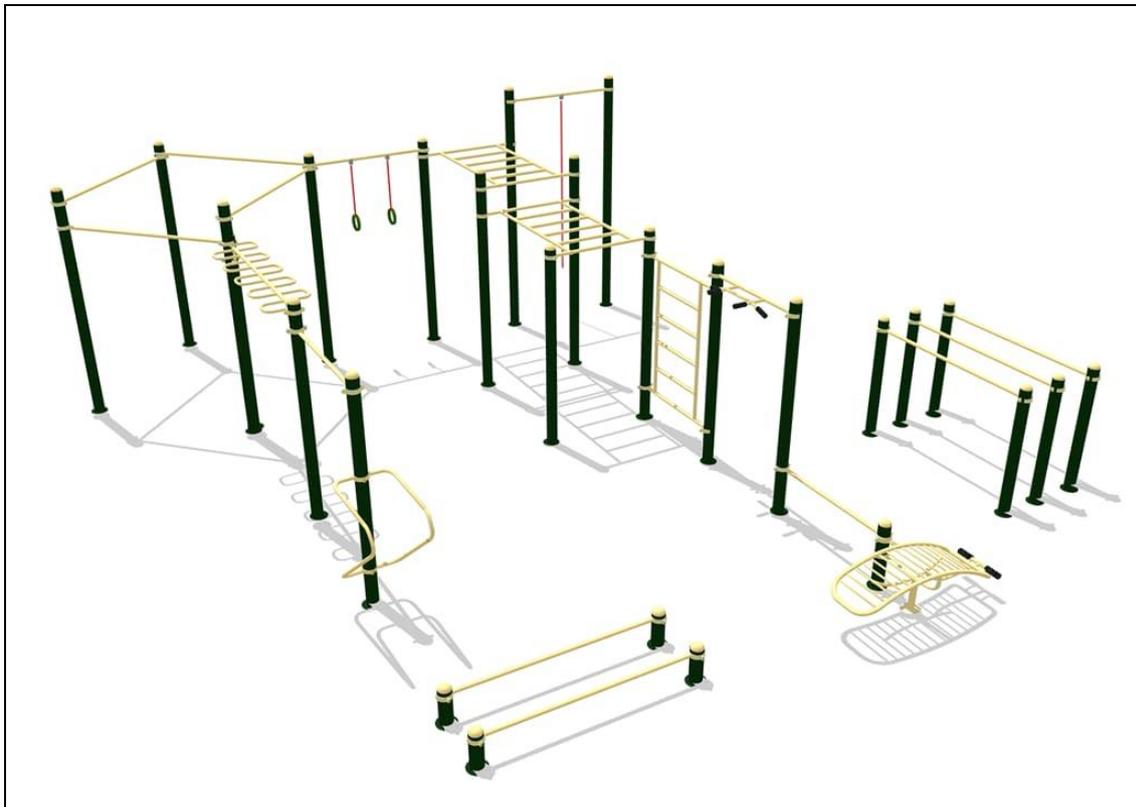
LURKOI

TIPO

DORTMUND

Compuesto por una barra sujeta en un par de postes rectos, a cada lado hay otra barra sujeta en el poste recto y en el otro extremo por dos postes cruzados, quedando tres huecos, en los que cuelga un columpio en cada uno, fabricado en madera de Robinia y de rodamiento simple.

Dimensiones área de seguridad: 10,89 \* 8,85 m Altura de caída: 1,50 m



**CIRCUITO CALISTENIA EXTERIOR**

MARCA	DEPORTES URBANOS
TIPO	177

Los postes están fabricados en tubos redondos de acero galvanizado de 114 mm de diámetro con base de anclaje de 300 mm de diámetro. El resto de barras y tubos, también redondos de acero galvanizado, en diferentes diámetros 25/32/38/48/60 mm.

Las fijaciones se realizan con abrazadera, tornillería avellanada y tuercas ciegas o autoblocantes de acero inoxidable, con cubre tornillos de nylon de gran resistencia.

Los aparatos de Calistenia se fijarán al suelo con tacos metálicos de expansión sobre dados o losa de hormigón. Los equipos se envían con todos los componentes y sus respectivos planos.



**PARQUE BIOSALUDABLE**

MARCA	DEPORTES URBANOS
TIPO	4-MT5

El Parque Biosaludable 4-MT5, homologado para espacios públicos y privados al aire libre, combina 4 aparatos de gimnasia para que los usuarios puedan ejercitar las articulaciones de pies, muñecas, cintura y hombros.

Las fijaciones se realizan con abrazadera, tornillería avellanada y tuercas ciegas o autoblocantes de acero inoxidable, con cubre tornillos de nylon de gran resistencia.

Los aparatos biosaludables se fijarán al suelo con tacos metálicos sobre cubos de hormigón de 50 cm x 50 cm x 50 cm. Todos los equipos llevan placa identificativa con las recomendaciones de uso y sus utilidades saludables.



**PAVIMENTO CONTINUO**

MARCA

ARIPAQ

TIPO

COLOR ARENA

Tipo de pavimento continuo, natural y resistente, respetuoso con el medio Ambiente.  
El acabado con el que puede presentarse ARIPAQ® es el que se conoce como de grano libre. Este acabado del ARIPAQ® está pensado para que haya presencia de grano libre en la superficie del pavimento, de forma que confiera un aspecto totalmente natural, como si se tratara de un árido compactado pero con todas las ventajas que implica el uso del ARIPAQ®.



**PAVIMENTO CONTINUO PARA CARRIL BICI**

MARCA

ARIPAQ

TIPO

COLOR OSCURO

Tipo de pavimento continuo, natural y resistente, respetuoso con el medio Ambiente.

Aripaq requiere de un extendido del producto y la posterior compresión del mismo, mediante diferentes sistemas de compactación. Puede ubicarse sobre cualquier superficie, incluso en aquellas de ligera pendiente, gracias al sistema de aplicación que permite lograr el acabado deseado.

El material con el que se fabrica Aripaq se define en función del acabado final que se desee: grano suelto o semi suelto, fabricado con sauló granítico o calizo, de grano compactado. Así como diferentes coloraciones para adaptarse e integrarse en el entorno.

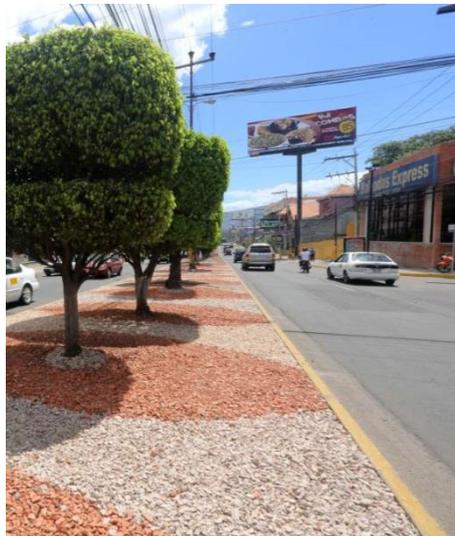


**PAVIMENTO PARA ZONA DE JUEGOS**

MARCA	COMPOSAN
TIPO	COMPOPARK

Ligante de poliuretano que mezclado in situ con granza de caucho y/o EPDM, se obtiene una mezcla con la que se consigue un pavimento elástico para su aplicación en zonas de recreo y parques infantiles.

Sobre el pavimento de caucho se colocarán planchas de césped artificial.



**GRAVAS SELECCIONADAS**

MARCA	REYLO TRITURADOS
TIPO	RESINAS PARA PAVIMENTOS

Se trata de un producto monocomponente de acabado mate, compuesto básicamente de una resina sintética en dispersión, agentes mateantes (que eliminan los antiestéticos brillos) y aditivos seleccionados. Por ello no altera prácticamente el aspecto de la piedra. Especialmente fabricado y diseñado para mezclar con los diferentes tipos de áridos utilizados en jardinería, para la construcción de pavimentos de jardín. Proporciona un acabado decorativo y funcional. Se puede elegir el árido en función de la ubicación y del gusto del cliente. Entre sus principales ventajas podemos destacar:

Solución higiénica que facilita la limpieza y un mayor aprovechamiento de espacios públicos (aceras, parques, etc.) Además de la supresión de barreras arquitectónicas.



**PAVIMENTO PARA EL EXTERIOR DE LAS TORRES**

MARCA

BREINCO

TIPO

HG PREFABRICADO

Baldosa de hormigón prefabricado para exteriores clase 3.

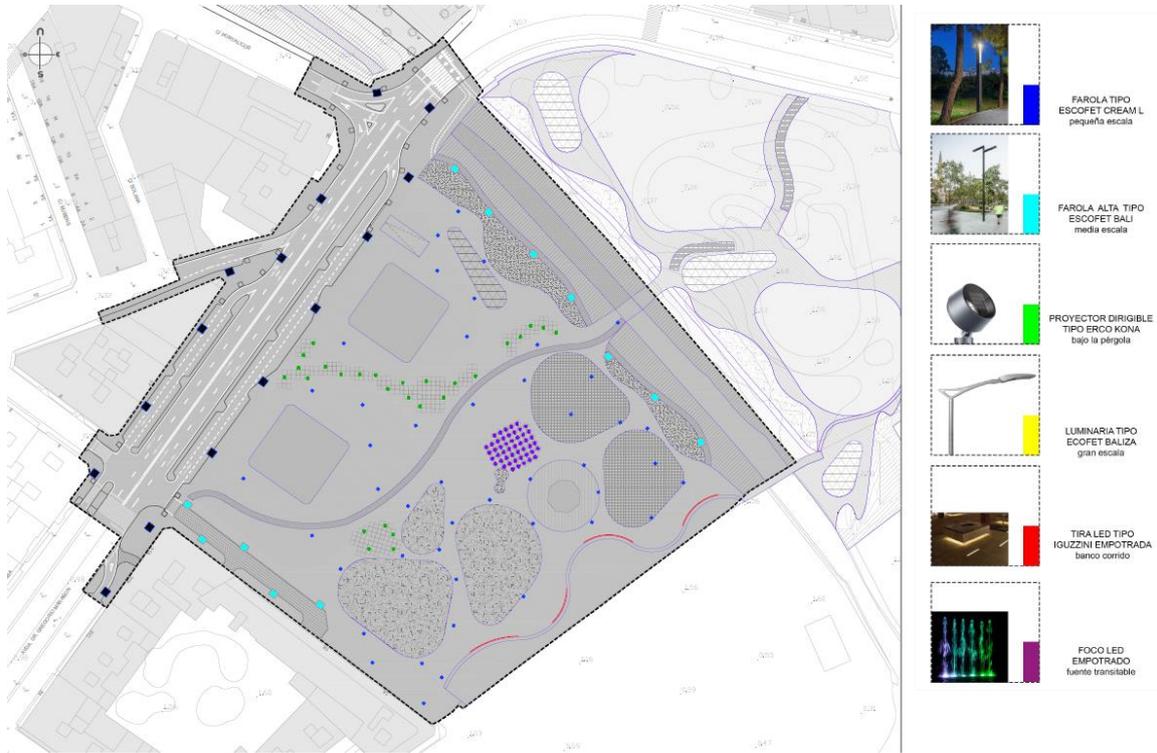
Material rígido modular que por su uso en el equipamiento urbano debiera merecer un encuadramiento tecnológico completo. Gran variedad de colores y formatos.

En la siguiente imagen vemos con cierto detalle el diseño funcional de la plaza completa (tanto dentro del AR81 como el espacio colindante del jardín de Doña Sinforosa).





Y a continuación reproducimos un plano con la estrategia de iluminación del espacio público:



Asimismo se han preparado una serie de infografías para mostrar de forma gráfica la imagen futura “acabada” del nuevo espacio urbano, reflejando los valores y determinaciones previstos en el planeamiento.





### 2.3.7.- Cuadro Resumen del Estudio de Detalle.

**SUPERFICIE UA-3:** 9.819,83 m<sup>2</sup>.

**SUPERFICIE CESIÓN VIARIO:** 342 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE CESIÓN ZONA VERDE:** 1.795,33 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE NETA:** 7.682,50 m<sup>2</sup>.

#### 2 UNIDADES FUNCIONALES:

- U.F.-1: Uso Residencial y/u Hotelero Superficie: 3.416,90 m<sup>2</sup>
- U.F.-2: Uso Residencial y/u Hotelero Superficie: 4.265,60 m<sup>2</sup>

Total Unidades Funcionales: 7.682,50 m<sup>2</sup>.

#### OCUPACIÓN UNIDADES FUNCIONALES

- UNIDAD FUNCIONAL 1:

- Superficie Uso residencial (engloba terciario) y/u Hotelero: 625 m<sup>2</sup>.

Total Ocupación espacio privativo: 625 m<sup>2</sup>.

- UNIDAD FUNCIONAL 2:

- Superficie Uso residencial (engloba terciario) y/u Hotelero: 625 m<sup>2</sup>.

Total Ocupación espacio privativo: 625,25 m<sup>2</sup>

ESPACIO LIBRE USO PUBLICO: el resto, salvo acceso garajes.

#### EDIFICABILIDAD UNIDADES FUNCIONALES

Unidad Funcional 1 Uso residencial y/u Hotelero: 16.249,075 m<sup>2t</sup>

Unidad Funcional 2 Uso residencial y/u Hotelero: 16.249,075 m<sup>2t</sup>

#### SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE

Unidad Funcional 1 Aparcamiento: 3.416,90 m<sup>2</sup>

Unidad Funcional 2 Aparcamiento: 4.265,60 m<sup>2</sup>

#### ALTURA MÁXIMA UNIDADES FUNCIONALES:

Unidad Funcional 1 Uso residencial y/u Hotelero: 26 plantas (82,00 m.)

Unidad Funcional 2 Uso residencial y/u Hotelero: 26 plantas (82,00 m.)

Así las Unidades Funcionales 1 y 2 se destinarán a uso Residencial y/u Hotelero, siendo la edificabilidad de cada una la de 16.249,075 m<sup>2t</sup>, siempre cumpliendo los estándares urbanísticos mínimos exigidos.

No se predetermina el uso (Residencial y/u hotelero) que albergará cada una de dichas Unidades funcionales (1 y 2).

Por el contrario, se establece la libertad en cuanto a la distribución de usos, de forma que en su día y a la hora de solicitar licencia de edificación ante el Ayuntamiento de Torrevieja, el propietario podrá optar por atribuir usos diferenciados de forma íntegra a cada una de dichas unidades edificatorias (el uso residencial a una y el hotelero a la otra) o bien, combinar ambos usos en una misma unidad funcional de forma que el uso de cada una de las mismas pudiera ser mixto (residencial y hotelero), siempre cumpliendo, por supuesto, con los mínimos exigidos en cuanto al uso hotelero (mínimo 50%).

### 2.3.8.- Esquema de Distribución Volumétrica.

En las siguientes imágenes se observan diferentes infografías para valorar con más detalle la ordenación de volúmenes propuesta, desde una perspectiva global y desde los puntos de observación cercanos.



**Perspectivas de los viales circundantes hacia la actuación:**



Avda. Doctor Gregorio Marañón hacia el Sur



Avda. Doctor Gregorio Marañón hacia el centro del municipio



Perspectivas hacia el mar desde Calle Los Portalicos



Perspectivas hacia el mar desde Calle Doña Sinforsosa



Perspectivas desde Calle Pintor Sorolla



VISTA 01: CALLE SINFOROSA



VISTA 02: CALLE SOROLLA



VISTA 03: CALLE PORTALICOS



VISTA 04: CALLE GREGORIO MARAÑÓN HACIA SUR



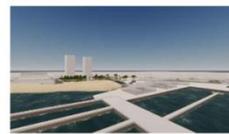
VISTA 05: CALLE GREGORIO MARAÑÓN HACIA NORTE



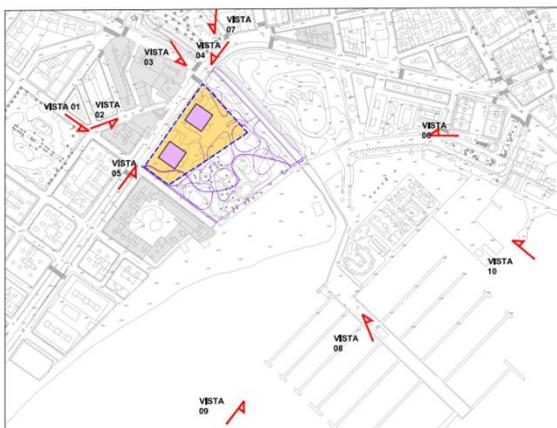
VISTA 06: CALLE SALERO



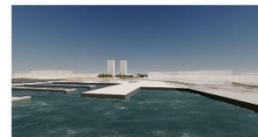
VISTA 07: AVDA ESTACIÓN



VISTA 08: VISUAL PUERTO I



VISTA 09: VISUAL PUERTO II



VISTA 10: VISUAL PUERTO III

Detalle resumen de las cuencas visuales adoptadas en este estudio

2.3.9.- Adecuación de las Soluciones adoptadas a las previsiones del Planeamiento de rango superior.

2.3.9.1.- Plan General.

	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 52</b>	<b>ESTUDIO DE DETALLE UA-3, AREA DE REPARTO Nº 81, PERI "EL ACEQUIÓN" DE TORREVIEJA</b>
<b>CLASIFICACIÓN SUELO</b>	SUELO URBANO-CASCO ACTUAL	SUELO URBANO-CASCO ACTUAL
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	EDIFICACIÓN EN ALTURA	EDIFICACIÓN EN ALTURA
<b>ÁREA DE REPARTO</b>	Nº 81. AT: 4,05	Nº 81. AT: 4,05
<b>USO GLOBAL</b>	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
<b>USO COMPATIBLE</b>	TERCIARIO BAJO RASANTE Y EN PLANTA BAJA	TERCIARIO BAJO RASANTE Y EN PLANTA BAJA
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	MANZANA COMPLETA	MANZANA COMPLETA
<b>SUPERFICIE UA-3</b>	9.819,83 M <sup>2</sup>	9.819,83 M <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE CESIÓN VIARIO</b>	342,00 M <sup>2</sup>	342,00 M <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE CESIÓN ZONA VERDE</b>	1.795,33 M <sup>2</sup>	1.795,33 M <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE NETA DE PARCELA</b>	7.682,50 M <sup>2</sup>	7.682,50 M <sup>2</sup>
<b>CÁLCULO DE OCUPACIÓN</b>	20% SOBRE 7.682,50 M <sup>2</sup> = 1.536,50 M <sup>2</sup>	20% SOBRE 7.682,50 M <sup>2</sup> = 1.536,50 M <sup>2</sup> U.F. 1: 625 m <sup>2</sup> U.F.2: 625 m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD ALTURA MÁXIMA</b>	32.498,15 M <sup>2</sup> 50% USO HOTELERO (... M <sup>2</sup> RESIDENCIAL) (... M <sup>2</sup> HOTELERO)	32.498,15 M <sup>2</sup> U.F.1: 16.249,075 m <sup>2</sup> U.F.2: 16.249,075 m <sup>2</sup>
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	26 PLANTAS HOTEL =/+ 3 ESTRELLAS	26 PLANTAS HOTEL =/+ 3 ESTRELLAS
<b>RETRANQUEOS</b>	USO RESIDENCIAL: 5,00 M. USO HOTELERO: 0,00 M.	Uso residencial y/u hotelero: 5.00 m
<b>SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS</b>	40% DE LA ALTURA DEL QUE TENGA MENOR ALTURA	40% DE LA ALTURA DE LAS TORRES
<b>LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA</b>	MÁXIMO 25 M.	MÁXIMO 25 M. (Se especificará en Proyecto de Edificación)
<b>CUERPOS VOLADOS</b>	CERRADOS: 25 DE LA SUP. DE LA FACHADA. ABIERTOS: 75% DE LA SUP. DE LA FACHADA.	CERRADOS: 25 DE LA SUP. DE LA FACHADA. ABIERTOS: 75% DE LA SUP. DE LA FACHADA. Se especificará en Proyecto de Edificación.
<b>ALTURA LIBRE DE PLANTA BAJA</b>	7 M	7 M
<b>DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS</b>	1,25 VIV/PLAZA	330 PLAZAS 0,95 VIV/PLAZA

### 2.3.9.2.- Otros planes territoriales y ambientales.

Se ha visitado la zona en trabajo de campo, sin que del examen visual resulten especiales valores destacables a la vista, más allá del valor funcional que para la comunidad presenta el parque público de Doña Sinforosa, que no está incluida en el área de reparto nº 81.

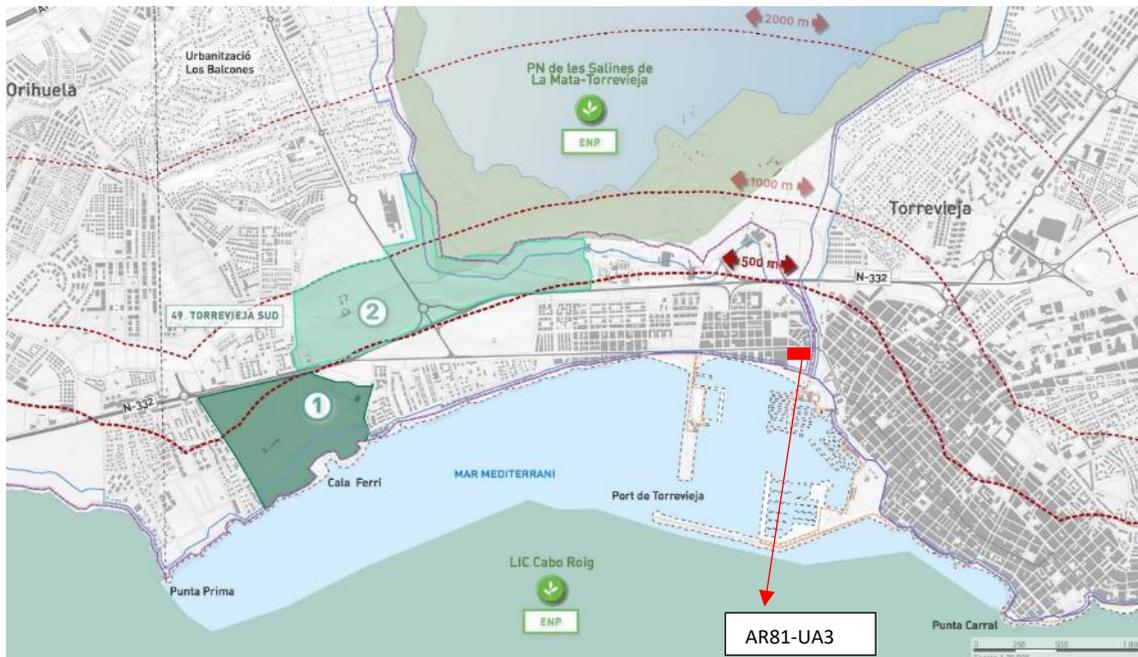
La Playa del Acequión debe su nombre a que en su margen se adentra el agua del mar en dirección a las Salinas de Torrevejea por el canal creado artificialmente para abastecerlas de agua marina: el Acequión. No cuenta con paseo marítimo alguno y su lámina arenosa es de origen artificial, fruto de la acción de los espigones y brazos de las distintas zonas del puerto de Torrevejea sobre la dinámica litoral. En su zona más ancha, apenas cuenta con 25 metros de arena. Asimismo, se ha destacar la presencia del casalicio en plena primera línea, sin que exista vial o paseo marítimo alguno que articule un adecuado contacto entre este espacio urbanizado y la franja costera.



Consultada la cartografía ambiental más destacable, accesible en el Visor del Sistema de Información Territorial del Instituto Cartográfico Valenciano, se confirma la ausencia de valores ambientales destacables.

Esta situación ha sido confirmada, y esto tiene un especial valor, en el documento del Plan de Acción Territorial del Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana, y su Catálogo de Playas, aprobado por Decreto 58/2018, de 4 de mayo.

La Playa del Acequión no cuenta con protección específica alguna por el citado PATIVEL al margen de su ubicación en el marco de aplicación de la legislación de costas y sus servidumbres asociadas.



Plano del PATIVEL en zona sur de Torrevieja \_ Las zonas 1 y 2 son las protegidas

El propio PATIVEL analiza la concurrencia de los siguientes vectores ambientales en cada playa y, como puede apreciarse en la figura adjunta extraída de su Catálogo de Playas, ninguno de dichos vectores tiene manifestación en la Playa del Acequión.

1. Nula presencia de flora interés.
2. Nula presencia de fauna de interés.
3. No ubicación en el seno de la Red Natura 2000.
4. Nula presencia de hábitats de vegetación.
5. Nula presencia de cualquier tipo de protección ambiental.

Veamos a tal efecto la ficha resumen de este tramo de costa en el citado Catálogo de Playas:



Por lo tanto, no se aprecian en el área ni recursos naturales ni hábitats susceptibles de protección ambiental.

### 2.3.10.- Adecuación de las Soluciones adoptadas a las determinaciones de la legislación de Costas.

#### 2.3.10.1.- Afección al dominio público marítimo terrestre.

Se respeta lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, destacando las determinaciones del Anexo que se acompaña a las "Instrucciones para la coordinación de las diversas unidades de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar en lo relativo a la elaboración y emisión de informes previos en el procedimiento de evaluación ambiental, estratégica y de proyectos, referentes al medio costero y marino", que se incluyen en el presente Instrumento Urbanístico y que son las siguientes:

- De acuerdo con su Art. 31.2 "Los usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad y los que requieran la ejecución de obras e instalaciones sólo podrán ampararse en la existencia de reserva, adscripción, autorización y concesión, con sujeción a lo previsto en esta Ley, en otras especiales, en su caso, y en las normas generales o específicas correspondientes, sin que pueda invocarse derecho alguno en virtud de usucapón, cualquiera que sea el tiempo transcurrido".

- Artículo 32: “1. Únicamente se podrá permitir la ocupación del dominio público marítimo-terrestre para aquellas actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación.  
2. A estos efectos, y cualquiera que sea el título habilitante de la ocupación y la Administración que lo otorgue, quedarán expresamente excluidas las utilidades mencionadas en el artículo 25.1, excepto las del apartado b), previa declaración de utilidad pública por el Consejo de Ministros, y el vertido de escombros utilizables en rellenos, debidamente autorizados.  
3. Previamente al otorgamiento del título administrativo habilitante para la ocupación del dominio público, deberá quedar garantizado el sistema de eliminación de aguas residuales, de acuerdo con las disposiciones vigentes. El posterior incumplimiento de esta obligación dará lugar a la declaración de caducidad del título administrativo y al levantamiento de las instalaciones, sin perjuicio de la sanción que, en su caso, corresponda.”

El presente Estudio de Detalle no afecta ni condiciona el dominio público marítimo terrestre, que se grafía correctamente en los planos de ordenación.

### **2.3.10.2.- Servidumbre de protección y de tránsito.**

De acuerdo con el Art. 25 de la Ley de Costas, en servidumbre de protección están prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.*
  - b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio*
  - c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde existen acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas.*
  - d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.*
  - e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.*
  - f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.*
- 2. Con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.”**

Los usos permitidos en servidumbre de protección están sujetos a autorización otorgada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Se garantiza el respeto a las servidumbres de tránsito y acceso al mar de conformidad con lo indicado en los Arts. 27 y 28, respectivamente, de la Ley de Costas.

Se respetarán en cualquier caso las determinaciones de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 258 de julio, de Costas, así como el Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

Se garantizará en todo caso que la zona de servidumbre de tránsito quede permanentemente expedita, tal y como se ha trasladado a los planos en relación con ello que se acompañan al presente.

### **2.3.10.3.- Zona de Influencia.**

Se ha elaborado un informe técnico-jurídico, que se acompaña como Anejo nº 4 de este Estudio de Detalle, en el que se justifica la no aplicabilidad de las determinaciones de la legislación de costas sobre la zona de influencia.

Tal como queda acreditado en dicho informe, el suelo integrante del área de reparto nº 81 tiene la condición de urbano, y urbanizado, desde antes de 1988, por lo que según las Disposiciones Transitorias tercera y octava de la Ley de Costas y de su Reglamento, respectivamente, no resultan aplicables las determinaciones de sus artículos 30 y 59.

No obstante, en el informe se realiza también un completo examen ambiental, urbanístico, territorial y paisajístico que, valorando diferentes cuestiones como la dinámica litoral, entorno urbano y paisaje, y poniéndolas en relación con la ordenación de volúmenes edificatorias prevista en el Estudio de Detalle, evidencia:

- (a) La no afectación al dominio público marítimo terrestre, y sus valores ambientales y paisajísticos.
- (b) La compatibilidad de dicha ordenación con el entorno urbano preexistente, que se ve mejorado notablemente, tal como se preveía con las propuestas contempladas en la Modificación Puntual nº 52 del Plan General.

Seguidamente reproducimos las conclusiones del citado informe:

- a) *Es conveniente incorporar al Estudio de Detalle del Área de Reparto nº 81 un análisis pormenorizado de las consideraciones deducidas en el informe de 8 de marzo de 2019, emitido por la Dirección General de Costas. Esta justificación ya fue requerida en un informe previo de 2018, sin que la Versión Preliminar del Estudio de Detalle lo haya incorporado.*  
*Este análisis es especialmente relevante en materia de aplicación del artículo 30 de la Ley de Costas. A la vista del informe de la Dirección General citado, es determinante la condición urbanística del suelo del área de reparto en el momento de la entrada en vigor de la Ley de Costas. Si estamos ante suelo urbano, o, en cualquier caso, urbanizado, no es de aplicación dicha normativa.*  
*Igualmente es determinante una valoración ambiental y funcional del entorno urbano existente, y el dominio público marítimo terrestre, para evidenciar, en su caso, la compatibilidad de la ordenación proyectada con los valores existentes.*  
*En el presente informe, los que suscribimos hemos realizado este análisis pormenorizado, arrojando las conclusiones que se reproducen a continuación.*

- b) *El Área de Reparto nº 81 se emplaza en un entorno considerado como Suelo Urbano desde el Plan General de 1985, tanto por el planeamiento municipal como por los instrumentos territoriales que le afectan. Asimismo, disfruta desde antes de dicha fecha de las condiciones legales para ser considerado suelo urbanizado, al formar parte de una malla urbana consolidada a lo largo de los años 70 del siglo XX, y contar con los servicios a pie de parcela.  
Esto puede confirmarse a partir de cartografía obtenida a través de fuentes oficiales (IGN, ICV) e información contemplada en el Catastro.  
Por lo tanto, de acuerdo con el régimen transitorio previsto en la misma (y en su desarrollo reglamentario), no es de aplicación lo dispuesto dicha Ley para la Zona de Influencia y la Servidumbre de Protección.*
- c) *En cualquier caso, desde un punto de vista funcional urbano, la densidad de edificación prevista en el Área de Reparto no supera la media que se da en las dos zonas urbanas colindantes a la misma (4,47 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 4,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> según estudio efectuado), con lo que no puede hablarse de una ordenación edificatoria discordante con el entorno que la rodea. Hay que recordar que ya el Plan General de Torreveja, en 1985, establecía un aprovechamiento de referencia para la zona 1 del Casco Urbano (en la que se inserta el Área de Reparto nº 81) de 4,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*
- d) *En este informe se ha ilustrado acerca del escaso valor paisajístico del entorno urbano existente, y la ausencia de recursos paisajísticos destacables en el mismo. Tampoco los hay fuera del área analizada que pudieran verse afectados por la futura ordenación.  
Así pues, el impacto de una ordenación como la prevista en el Estudio de Detalle, orientada a liberar la ocupación de suelo en planta, generar espacios dotacionales y permitir la construcción en altura configurando nuevos hitos urbanos, sólo puede tener una valoración paisajística positiva, recordando que la competencia en estos casos es municipal.*
- e) *La ordenación volumétrica prevista en el Estudio de Detalle no encaja en el concepto que la jurisprudencia asigna a las pantallas arquitectónicas, toda vez que no estamos ante un “continuo edificado sin espacios abiertos”. Los edificios proyectados no suponen más de un 30% de la fachada de la parcela al litoral, y además no están unidos entre sí.*
- f) *La acumulación de volúmenes tampoco supone un perjuicio para los valores ambientales presentes, derivados del dominio público marítimo terrestre. Precisamente, la volumetría prevista en la MP nº 52, ahora controvertida, y el Estudio de Detalle que la desarrolla, garantiza, en el mejor de los casos, una mejor perspectiva visual hacia el mar desde el casco urbano.  
Desde un punto de vista ambiental, la existencia de espacios abiertos entre las edificaciones garantiza, en su caso, el transporte eólico de los áridos, algo que sería más complicado con la ordenación anterior a la MP nº 52.  
En cualquier caso, es conveniente contextualizar la ordenación tanto en su entorno funcional urbano como en relación con el dominio público marítimo terrestre. El tramo de litoral tiene un fuerte carácter antropizado, inserto en un espacio portuario que limita de manera notable su valor ambiental, tal como se reconoce en diferentes documentos públicos, especialmente en el PATIVEL aprobado en 2018.*

*Todo ello, en definitiva, lleva a concluir que no concurren los requisitos, ni normativos ni fácticos, para entender aplicable las determinaciones previstas en el artículo 30 de la Ley de Costas relativas a la Zona de Influencia.*

Por consiguiente, con el este apartado se puede dar por cumplimentado el requerimiento de justificación establecido en el informe emitido por la Dirección General de Costas de fecha 8 de marzo de 2019 y el de 31 de marzo de 2021.

## 2.4.- Resultado de la fase de consultas y participación pública (fase de evaluación ambiental).

Este expediente ha sido objeto de consultas sectoriales y participación pública durante la fase de evaluación ambiental estratégica, con el siguiente resultado:

### A) Informes sectoriales.

- a. Informe del Servicio Territorial de Urbanismo, favorable.
- b. Informe del Servicio competente en materia de Infraestructura Verde del Litoral, favorable.
- c. Informe del Servicio competente en materia de inundabilidad, PATRICOVA, favorable con condiciones a observar en cuanto a la normativa de aplicación para la construcción de los sótanos de los edificios.
- d. Informe de la Servicio Provincial de Costas: emitido en dos ocasiones, desfavorable parcial.

### B) Alegaciones:

- a. D. Francisco Escribano Alcolea: que se le tenga por propietario dentro de la actuación a desarrollar.
- b. TV Horadada: sobre determinaciones en materia de telecomunicaciones.

El contenido de estos informes y alegaciones ha sido considerado en la elaboración del presente documento, tanto gráfica como normativamente, en la medida en que ha sido necesario.

En cuanto al informe de Costas, hay que hacer constar que el último informe emitido es esencialmente favorable en todo lo relativo a afecciones al dominio público marítimo terrestre y sus elementos vinculados (servidumbre de tránsito y protección), si bien en lo relativo a la zona de influencia se ha considerado en dicho informe la necesidad de justificar las determinaciones del artículo 30. En el apartado 3.9 de esta memoria, así como en el anejo IV, se ha justificado suficientemente la inaplicación de la zona de influencia de la Ley de Costas cuando nos encontramos ante suelo urbano y urbanizado, como es el caso, y todo ello sin perjuicio de que la ordenación propuesta responde a un interés precisamente de evitar la formación de pantallas arquitectónicas en la fachada litoral de Torre Vieja.

## 2.5.- Resultado de la fase de consultas y participación pública (fase de tramitación urbanística artículo 57 de la LOTUP).

Este documento ha sido objeto de consultas sectoriales y participación pública, mediante edicto insertado en el DOGV con fecha 8 de febrero de 2021, con el siguiente resultado:

### 2.5.1.- Informes sectoriales.

- Informe de la Servicio Provincial de Costas de fecha 31 de marzo de 2021: desfavorable parcial. Hay que hacer constar que el último informe emitido es esencialmente favorable en todo lo relativo a afecciones al dominio público marítimo terrestre y sus elementos vinculados (servidumbre de tránsito y protección), si bien en lo relativo a la zona de influencia se ha considerado en dicho informe la necesidad de justificar las determinaciones del artículo 30. En el apartado 3.9 de esta memoria, así como en el anejo IV, se ha justificado suficientemente la inaplicación de la zona de influencia de la Ley de Costas cuando nos encontramos ante suelo urbano y urbanizado, como es el caso, y todo ello sin perjuicio de que la ordenación propuesta responde a un interés precisamente de evitar la formación de pantallas arquitectónicas en la fachada litoral de Torre Vieja.
- Informes técnicos municipales en materia de gestión de residuos y arbolado: las determinaciones de estos informes se han recogido en este documento (plano de arbolado) y sus anexos (anteproyecto de urbanización).

### 2.5.2.- Alegaciones.

Se reciben un total de 26 escritos de alegación al Estudio de Detalle que son tratadas por el Ayuntamiento de Torre Vieja.

## 2.6.- Viabilidad y sostenibilidad económica.

Toda vez que este documento de Estudio de Detalle es un instrumento de planeamiento que contempla el diseño de una actuación de urbanización susceptible de generar flujos de gastos e ingresos, tanto públicos como privados, se acompañan sendas memorias de Viabilidad Económica (perspectiva privada) y Sostenibilidad Económica (perspectiva pública).

En estos anejos se reflejan las siguientes consideraciones:

- a) La inversión económica del proceso de urbanización y edificación es netamente privada, sin que suponga coste alguno para la administración local.
- b) El Ayuntamiento de Torrevejea recibirá, en condiciones aptas para su servicio, una serie de infraestructuras (redes de servicios, mobiliario urbano, equipamiento diverso) y dotaciones públicas (viario, plazas, zonas verdes) sin soportar coste alguno en la fase de implantación.
- c) El valor del suelo una vez urbanizado se estima superior al coste de urbanización en condiciones razonables de mercado, por lo que se considera viable desde la perspectiva privada.
- d) El coste de mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos es netamente inferior a los ingresos públicos (fijos y periódicos) que percibirá el Ayuntamiento de Torrevejea una vez transformado el suelo (IBI, ICIO, tasas, etc...).

Por todo ello podemos concluir la viabilidad y sostenibilidad económica de las medidas contempladas en el presente Estudio de Detalle.

En cualquier caso, estas determinaciones serán revisadas y, en su caso, confirmadas, con ocasión de la tramitación del Programa de Actuación, que en función de lo previsto en la LOTUP (sea para Actuaciones Integradas o Aisladas) requiere de dichas memorias de viabilidad y sostenibilidad económica.

### III.- CONCLUSIÓN.

El presente documento cumple con las determinaciones de la Modificación Puntual nº 52 del Plan General, así como con el contenido de lo dispuesto en la LOTUP relativo a su alcance formal y material.

Torreveja, octubre de 2021

#### LOS REDACTORES

Por CAINUR



ICCP

Fdo. D. José Ramón García Pastor



Abogado

Fdo.- Rafael Ballester Cecilia

Por STUDIOGARAJE, S.L.P.



Arquitecto

Fdo. D. Jesús Madrid Quesada.



## IV.- NORMAS URBANÍSTICAS



## **Título 1.- CONDICIONES GENERALES.**

### **Artículo 1.- Ámbito de aplicación.**

1.1.- La presente normativa tiene su ámbito de aplicación en el área de reparto nº 81 del Plan General, y condiciona todo lo relativo a su ordenación, ejecución de obras de urbanización y establecimiento de condiciones de edificación.

1.2.- Estas determinaciones vincularán a la redacción y tramitación de los siguientes instrumentos de planeamiento y gestión:

- a) Estudio de Detalle.
- b) Programa.
- c) Proyecto de Urbanización.
- d) Proyecto de Edificación.

1.3.- Las determinaciones se considerarán de dos tipos:

- a) Las generales establecidas en el Plan General, principalmente su artículo 48.3.
- b) Las específicas derivadas del Estudio de Detalle.

### **Artículo 2.- Determinaciones del Plan General.**

2.1.- Condiciones de parcelación: las zonas ordenadas mediante esta tipología no podrán ser objeto de parcelación urbanística previa alguna, a salvo de la existente en la entrada en vigor de la Modificación Puntual número 52, y de aquellas otras que sean necesarias practicar para la determinación y obtención del dominio público y patrimonial del Ayuntamiento. Por tanto, para la gestión urbanística de los aprovechamientos se procederá mediante agrupación de las fincas iniciales y el reparto de estos en el régimen de división horizontal, conforme venga determinado en el oportuno instrumento de planeamiento, siempre que así lo establezca la legislación aplicable, y en el Proyecto de Reparcelación.

2.2.- Condiciones de volumen:

- a) Ninguna edificación producirá sombra sobre las playas en el horario comprendido entre las 10.00 y las 19.00 horas, de cualquier día del año.
- b) La edificación podrá situarse libremente en la parcela cumpliendo las siguientes condiciones:
- c) Con carácter general cualquier elemento constructivo de la edificación por encima de la rasante oficial distará al menos la distancia establecida para cada subzona, de cualquier límite de la manzana. Queda incluido cualquier tipo de elemento constructivo (estructural o no, desmontable o no) para esta limitación. Para cada subzona se especificará la distancia mínima para cada una de ellas. La distancia cualquiera entre edificaciones será como mínimo el 40% de la altura total de la edificación y en todo caso 10.00 m. La aplicación de dicho porcentaje se realizará siempre sobre la altura de la edificación que la tenga menor.

- d) Las construcciones subterráneas podrán no cumplir los retranqueos, con posibilidad de generar patios ingleses (siempre que no se ocupe dominio público).
- e) La máxima ocupación de la parcela nunca superará la indicada para cada subzona y se aplicará sobre la superficie computable. Para cada subzona se especifica el porcentaje máximo de ocupación. La ocupación se computará tal y como se especifica en el P.G.O.U., en su artículo 53.3.1.
- f) La altura viene definida por la edificabilidad que el P.G.O.U. asigna y por la ocupación asignada a cada subzona de ordenanza, y viene establecida en la cédula urbanística de cada subzona.
- g) Se establece dos dimensiones únicas de voladizo con carácter obligatorio:
  - 1. Para vuelos abiertos 2 m.
  - 2. Para vuelos cerrados 1 m.Con un máximo del 25% del perímetro de fachada de vuelo cerrado.
- h) Con el fin de no interrumpir vistas y perspectivas hacia el mar, queda prohibido expresamente la ubicación en planta baja de cualquier edificación, fuera del perímetro de ocupación.
- i) El espacio no ocupado por la edificación, fuera de la ocupación prevista para cada subzona podrá ser ocupado por soluciones arquitectónicas de ventilación e iluminación en un porcentaje no superior al 15% de dicho resto.

2.3.- Medición y cómputo de edificabilidad: se realizará tal y como define el Plan General para uso residencial.

2.4.- Aparcamientos: es obligatoria la inclusión de aparcamientos subterráneos en el ámbito de cada subzona, según el estándar previsto para planeamiento parcial en la norma vigente al momento de redacción de la figura de planeamiento.

2.5.- Condiciones estéticas de los espacios libres.

- a) En los espacios no edificados del solar no se permite construcción alguna, salvo elementos que se definirá más adelante.
- b) La ordenación de los espacios libres de parcela no interrumpirá vistas ni perspectivas al mar; como consecuencia de ello se proyectarán plazas con un único plano horizontal incluyendo láminas de agua e iluminación predominantemente cenital.
- c) En cuanto a la jardinería se prohíbe el uso de especies cuya altura adulta constituyan barrera a las perspectivas; por tanto, se utilizará especies de jardinería bajas ( $\leq 0,50$  m.) o especies arbóreas cuya altura de implantación sobrepase los 3 m. En cualquier caso los ejemplares implantados cumplirán con los parámetros anteriores.
- d) Se autoriza el empleo de pérgolas para protección solar pero limitándose sus materiales acero inoxidable de calidad adecuada para el ambiente marino, y madera convenientemente tratada al autoclave para resistir la agresividad del ambiente. Queda prohibido cualquier otro material. La sección de los elementos estructurales de estas pérgolas no superarán un diámetro de 10,00 cm.

- e) La iluminación, deberá cumplir con los estándares fijados en el P.G.O.U. en su capítulo «Normas de Urbanización», será predominantemente cenital, estando prohibido el uso de báculos o columnas de iluminación independientes.
- f) El desarrollo de los espacios libres entre edificaciones deberá tener un tratamiento homogéneo por zonas de ordenanza. No se permite soluciones independientes dentro de cada subzona.
- g) Toda la superficie que exceda de la ocupación establecida para cada subzona área de reparto se cederá urbanizada al Ayuntamiento. El cumplimiento de ambas obligaciones será requisito indispensable para la consideración de la parcela como solar, a efectos de otorgamiento de licencia de obras. Cuando la ejecución de las obras de urbanización no pueda ser previa a las obras de edificación el importe de aquellas será objeto de garantía. No se obtendrá el derecho a la edificación si previamente no han sido recibidas las obras de urbanización.
- h) Estos espacios libres, se desarrollarán en un solo plano. Cuando la topografía del solar no sea horizontal, se solucionará mediante planos inclinados de pendiente no superior al 2 %.
- i) En todo caso, es obligatoria la supervisión por parte de los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento, que podrá hacer cuantas indicaciones y recomendaciones considere necesarias para la adecuación estética y funcional del proyecto.

#### 2.6.- Condiciones estéticas y volumétricas de la edificación.

- a) La longitud máxima de cualquier fachada será libre.
- b) La altura entre la rasante oficial y la cara inferior del primer forjado de planta será de 7'00 m.
- c) Se prohíbe expresamente la tipología arquitectónica basada en un corredor o pasillo exterior por planta.
- d) Debe resolverse mediante espacios auxiliares en cada vivienda aquellos lugares destinados al secado de la ropa y las labores de oficio sucio de la vivienda. Estos espacios quedarán incorporados y ocultos en el diseño de la fachada.
- e) No se permite el cerramiento de balcones con elemento constructivo alguno.
- f) No se permite modificación, variación o alteración del proyecto original cualquiera que sea su naturaleza, llevada a cabo bien durante la ejecución de las obras, bien tras la inspección municipal.
- g) Deberá proyectarse la edificación y emplear materiales que conformen una arquitectura bioclimática pasiva, tendente a recuperar los valores climáticos de la arquitectura mediterránea. A tal efecto es obligatorio el uso de celosías, parasoles y elementos semejantes para evitar soleamientos que provoquen efecto invernadero sobre las piezas. El proyecto arquitectónico incorporará un anexo que valore el consumo energético de todo el conjunto, su eficacia y las medidas previstas para el ahorro energético, hidráulico, y la generación y reutilización de residuos. El conjunto construido contará con elementos de recogida selectiva de residuos conforme a

normativa y en número suficiente. Las instalaciones quedarán incorporadas miméticamente a la edificación.

- h) Cuando se construya viviendas es obligatorio, en cada unidad, el diseño del espacio destinado a los contenedores de recogida selectiva de residuos y su instalación mismos. El número, disposición y capacidad será conforme a la normativa de aplicación.
- i) En previsión de la posible instalación de aparatos acondicionadores de aire, ésta queda prohibida en cualquier punto de la fachada. Solamente el proyecto de edificación resolverá de manera unitaria la ubicación de estas unidades haciendo uso de cualquiera de las soluciones habituales, incluso si es necesaria su colocación en fachada.
- j) Se empleará un lenguaje arquitectónico que corresponda y esté en consonancia con las tendencias actuales de la arquitectura; ofreciendo una imagen verdadera de la misma empleada para la ejecución de esta tipología. No se admite, por tanto, elementos tales como balaustradas, escocias u otros que sean copia o interpretación de arquitectura anterior. El Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, intervendrá en la composición de los edificios para garantizar que sus niveles arquitectónicos son acordes a los fines que presiden la presente modificación.
- k) La coronación de cada edificio deberá resolverse mediante elementos de forma, composición y escala adecuada a la actuación, así como la total incorporación a la imagen del proyecto de los elementos necesarios para todas las instalaciones.
- l) No se permite la instalación de paneles publicitarios, ni de antenas de telefonía en la cubierta de los edificios.

2.7.- Condiciones de uso: se admite en planta baja el uso comercial, en el resto de las plantas, cualquier tipo de uso residencial, permanente o eventual. En planta sótano el uso predominante será el de garaje y aparcamiento, admitiéndose no obstante en planta -1 usos relacionados con la edificación sobre rasante.

2.8.- Los proyectos de obras incluirán, además de la justificación del cumplimiento de toda la normativa obligatoria, una memoria extensa y detallada de la justificación de las soluciones de diseño y constructivas empleadas en relación con las acciones sísmicas que quedan establecidas en la normativa.

Se incluirá un estudio en el que se determine los costes energéticos de la edificación, las medidas aportadas para reducir los mismos y los ahorros obtenidos con dichas medidas, todo ello conforme a la normativa de edificación en vigor en el momento de la solicitud de licencia de obras.

2.9.- Régimen de cesiones y adjudicación: sobre cada zona de ocupación privativa se destinará banda de 6 m. de ancho destinada a servidumbre de paso, paralela al perímetro de la edificación. Este destino se hará constar en el título de propiedad del predio sirviente. La estructura de la propiedad quedará, tras las cesiones oportunas, como sigue:

- a) Ocupación permitida por el P.G.O.U.: Será dominio privado y ubicación de la materialización del aprovechamiento urbanístico a que se tiene derecho en dicho ámbito.

- b) Resto de superficie fuera de la ocupación establecida: La estructura de la propiedad es la que sigue:
- i. Vuelo fuera de la máxima ocupación: será cedida al Ayuntamiento una vez ejecutada su urbanización.
  - ii. El subsuelo correspondiente al resto de la ocupación corresponderá al promotor de la actuación. El uso de este subsuelo podrá ser el de aparcamiento o comercio al por menor, siempre que toda la planta se destine el mismo uso. Se establece un derecho de adjudicación preferente, a razón de una plaza de aparcamiento por vivienda, a favor de cada uno de los propietarios surgidos de la división horizontal del vuelo. Corresponde al propietario del subsuelo el mantenimiento de aquellos elementos constructivos que correspondan a la estructura e impermeabilización. La conservación y mantenimiento del resto de elementos constructivos de la planta baja no ocupados (propiedad del Ayuntamiento), será realizada por el Ayuntamiento.

El derecho a edificar se otorgará una vez se haya efectuado la cesión, mediante el correspondiente título de propiedad. El derecho a la edificación se otorgará una vez que se haya producido la recepción de las obras de urbanización y se haya acordado la devolución de la totalidad de las garantías prestadas al expediente de planeamiento, gestión y urbanización y al de los distintos expedientes correspondientes a las licencias urbanísticas.

2.9.3.- Ficha de Planeamiento y Gestión Área de Reparto nº 81:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Nº-52**

SUBZONA DE ORDENANZA		
Area de reparto número	81	
	<b>ORD. VIGENTE</b> CLASIFICACION DEL SUELO Suelo Urbano- P.E.R.I. Acegüón TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MM. AREA DE REPARTO Zona de planeamiento complementario USO GLOBAL Residencial USO COMPATIBLE Terciario en planta baja. PARCELA MÍNIMA No se establece CIRCULO INSCRITO No se establece ANGULOS MEDIANEROS No se establece NÚMERO DE PLANTAS/AT Baja + 4 planta + Ático. At s/P.E.R.I ALTURA MÁXIMA REGULADORA Quince metros ATICO Retranqueos 45º SOTANOS Cara inferior de forjado <= 1,20m DOTACION DE APARCAMIENTOS 1,25 vivienda/plaza	
	<b>SITUACION</b> 	<b>ORD. MODIFICADA</b> CLASIFICACION DEL SUELO Suelo Urbano. Casco actual TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Edificación en altura AREA DE REPARTO Area de Reparto 81. AT:4,05 USO GLOBAL Residencial USO COMPATIBLE Terciario bajo rasante y en planta baja SUPERFICIE COMPATIBLE 8.024,50 m2 CALCULO DE LA OCUPACION Cálculo de la ocupación s/ 7.682,50 m2 EDIFICABILIDAD/ALTURA MÁXIMA 32 498,15 m2/1 26 P/Min 50% Uso Hotel >3º OCUPACION 20,00% VIARIO OBJETO CESION 342,00 m2 ZONA VERDE OBJETO DE CESION 1.795,33 m2 PARCELA MÍNIMA Manzana completa RETRANQUEOS Uso residencial 5,00 m. Uso hotelero 0,00 m. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS 40% de la altura del que la tenga menor. LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA Máximo 25m. CUERPOS VOLADOS Cerrados: 25% de la sup. de la fachada Abiertos: 75% de la sup. de la fachada ALTURA LIBRE DE PLANTA BAJA 7 m DOTACION DE APARCAMIENTOS Según estándar vigente.
	<b>ORDENACIÓN VIGENTE</b> 	<b>ORDENACIÓN MODIFICADA</b>

ORDENACIÓN MODIFICADA MOD. 52 - LIBERTAD TIPOLOGICA. ■ RASANTE DE PLANEAMIENTO Y AREA DE REPARTO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Nº-52**

<b>SUBZONA DE ORDENANZA</b> Área de reparto número	<b>81</b>
---	-----------

**CONDICIONES DE PLANEAMIENTO**

Se trata de una zona desarrollada mediante la figura de planeamiento denominada P.E.R.I. Acequión, aprobada definitivamente a la que se le incluye un área de suelo urbano para posibilitar la obtención de suelo dotacional viario. Para su gestión se divide en tres unidades de actuación, de las que la número tres es la que denominamos subzona de ordenanza 81, a la que en el siguiente cuadro ya se ha añadido la superficie correspondiente a adscribir como suelo dotacional viario.

	Superficie bruta	cesión	Superficie neta	Edific. Absoluta	Edific. Total
-UA 1:	11.298,87 m <sup>2</sup>	2.222,37 m <sup>2</sup>	9.076,50 m <sup>2</sup>	34.647,77 m <sup>2</sup>	3,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
-UA 2:	13.723,73 m <sup>2</sup>	4.061,70 m <sup>2</sup>	9.662,03 m <sup>2</sup>	44.546,47 m <sup>2</sup>	3,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>-UA 3:</b>	<b>9.819,83 m<sup>2</sup></b>	<b>2.137,33 m<sup>2</sup></b>	<b>7.682,50 m<sup>2</sup></b>	<b>32.498,15 m<sup>2</sup></b>	<b>3,309 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>

Se delimita un único área de reparto para la gestión urbanística del suelo que comprenderá la manzana en cuestión junto con el viario y la zona verde no obtenidos tanto en la unidad de actuación número 3 del P.E.R.I. Acequión, como en la Avenida Gregorio Marañón y en la calle Sorolla.

Para la materialización del aprovechamiento necesario será necesario que se adjudique una alternativa técnica de acuerdo con la L.U.V., que tenga como base el planeamiento un Estudio de Detalle que comprenda las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde. Se resolverá la distribución de las cargas y beneficios mediante el correspondiente proyecto de reparcelación. El aprovechamiento establecido por el P.G.O.U. se distribuye conforme establece el cuadro de la ordenación modificada, y sus condiciones de edificabilidad se ajustarán a lo establecido para dicha ordenación.

Su ámbito obliga a la reurbanización y resolución de los accesos sobre la Avenida Gregorio Marañón y resto de viario independientemente de su dominio, así como a la solución del frente marítimo mediante la prestación del oportuno aval para garantizar la colaboración en la ejecución de dicho elemento.

Se respetará las perspectivas generadas por la Avenida de la Estación y calle Portalicos.

Por tanto, la definición de aprovechamiento será la que sigue:

Superficie neta: 7.682,50 m<sup>2</sup> (según cuadro del P.E.R.I. Acequión)  
Edificabilidad: 32.498,15 m<sup>2</sup>, resultado de la suma de 31.058,15 m<sup>2</sup> de la UA-3 del P.E.R.I. Acequión, y 1.440,00 m<sup>2</sup> de la obtención de suelo viario clasificado (342,00 m x 4,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s)

Suelo dotacional viario pendiente de obtención  
Superficie 342 m<sup>2</sup>  
AT: 4,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s



**CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

La forma de gestión de la actuación que se determina para este ámbito de planeamiento vendrá determinada por la legislación urbanística de aplicación.

El plazo para presentar la alternativa técnica será de dos años a partir de la entrada en vigor de la presente modificación; transcurrido dicho plazo el ámbito de planeamiento y gestión quedará sometido al régimen establecido por los artículos 217 y 218 de la LUV.

Los Programas preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de un lustro desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo pueden aprobarse Programas con plazos más amplios o prórrogas a estos.

El Programa especificará el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la Actuación.

Si el programa se ajusta al régimen de adjudicación preferente el plazo anterior se reducirá a tres años.

La gestión del programa obtendrá gratuitamente a favor del Ayuntamiento al menos los siguientes:

- Con carácter demanial:

- Suelo dotacional viario clasificado por el PGOU.
- Zona Verde clasificada por el P.G.O.U.
- La totalidad de la planta baja de las manzanas edificables salvo el porcentaje de ocupación asignado para cada una de ellas, en régimen de división horizontal, con cuota de participación en los gastos de la comunidad 0,00%. El Ayuntamiento por su parte vendrá obligado a mantener todos aquellos elementos que recaigan por encima del elemento de impermeabilización más próximo a la cara exterior, excluido éste.
- Terrenos con destino viario público clasificado por el P.G.O.U.
- Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca en la Alternativa Técnica.
- Con carácter patrimonial:
- Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca en la Alternativa Técnica.

Se cederá al Ministerio de Medio Ambiente el dominio público marítimo terrestre

**CONDICIONES DE URBANIZACIÓN**

Corresponderá a los adjudicatarios del Programa la ejecución de los servicios urbanísticos de los que el ámbito carezca o tenga incompletos.

La ejecución de la urbanización incluirá al menos lo siguiente:

- Agua potable.
- Saneamiento y alcantarillado.
- Suministro eléctrico con la extensión de las redes necesarias para dar servicio a todo el ámbito. Queda prohibida la instalación de redes o centros de transformación sobre suelo público municipal.
- Canalizaciones de reserva para el suministro de servicios de telecomunicación por cable, mediante la ubicación de tres tri-tubos de 100mm y arquetas cada 25m
- Alumbrado público, de acuerdo con la ordenanza en vigor y las indicaciones del negociado municipal correspondiente.
- Acceso rodado pavimentado por todas las fachadas y alineaciones.

## TITULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES.

### **Artículo 3.- Determinaciones complementarias en materia estética para la edificación privada.**

3.1.- Serán de aplicación las determinaciones establecidas en las condiciones generales y específicamente en el artículo 48.3 del Plan General.

3.2.- El Proyecto de Edificación que se someta a licencia tendrá un apartado específico, gráfico y escrito, destinado a verificar el cumplimiento de las anteriores determinaciones, y facilitar a los servicios técnicos municipales su proceso de supervisión, a los efectos del artículo 2.6.j) de estas normas.

3.3.- De conformidad con lo dispuesto en el informe emitido por el órgano competente en materia de ordenación del territorio respecto a la aplicación del PATRICOVA, el diseño de los sótanos del edificio tendrá en consideración el anexo IB de la normativa de dicho plan de acción territorial.

### **Artículo 4.- Determinaciones complementarias en materia estética para los espacios públicos y su integración y conexión con las redes de servicios e infraestructuras del entorno.**

4.1.- El Programa de Actuación, y su Alternativa Técnica (Proyecto de Urbanización, Estudio Acústico y Estudio de Tráfico y Movilidad), incluirán un apartado específico de verificación de las condiciones de gestión y urbanización establecidas en la Ficha de Planeamiento y Gestión.

4.2.- El Proyecto de Urbanización, específicamente, incluirá una separata específica destinada a detallar y justificar el proceso de reurbanización del entorno del área de reparto nº 81, tal como prescribe la referida Ficha de Planeamiento y Gestión. Como mínimo, esta labor incluirá:

- a) La reurbanización del tramo de Avenida de Gregorio Marañón.
- b) La reurbanización del tramo de la calle Sinforosa desde la citada avenida hasta su conexión al mar. Se potenciará su uso peatonal, admitiéndose el acceso rodado restringido para titulares de plazas de aparcamiento de los edificios colindantes.
- c) La reurbanización del tramo paralelo al Canal del Acequián.
- d) La integración funcional de la totalidad del espacio público del área de reparto nº 81 con el Jardín de Doña Sinforosa, propiciando una escena urbana unitaria, caracterizada por ser un espacio abierto que se incorporará a la Infraestructura Verde Urbana municipal.
- e) La remodelación funcional del tratamiento de la fachada urbana de toda esta pieza (área de reparto nº 81 y jardín de Doña Sinforosa) y su relación con la playa del Acequián.

El Proyecto de Urbanización incorporará la documentación necesaria para conformar una Actuación de Mejora del Paisaje Urbano, que facilitará a los servicios técnicos municipales la supervisión de los contenidos y prescripciones establecidos en el planeamiento de referencia (artículo 2.5.i) de estas normas).

4.3.- El Programa de Actuación, en su Proposición Jurídico-Económica, y en el Convenio, incluirán estos compromisos relativos a la urbanización, gestión y edificación. Específicamente, contemplarán la asunción de la ejecución de las obras de conexión e integración con el entorno urbana como cargas de urbanización a asumir por la propiedad del área de reparto (artículo 110 de la LOTUP).

## V.- FICHA TEMplete PARQUE DOÑA SINFOROSA



## V.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL

TIPOLOGÍA:	Estilo clásico
PLANTA:	Octogonal de lado 4m aproximadamente
SUPERFICIE:	75m <sup>2</sup>
ACCESO	Escalinata en su lado sureste. Escalera secundaria en su lado Norte para acceso a semisótano
ESTRUCTURA	Metálica pintada forja con barandilla perimetral
CUBIERTA:	Perfilería metálica con cubierta de listones de madera.
REVESTIMIENTOS	Suelo: gres Zócalo: azulejo cerámico Perímetro exterior: piedra natural
OTROS	Dispone de iluminación Huecos de ventilación en semisótano

## VISTAS DEL TEMPLETE



Foto 01. Lado Noreste



Foto 02. Lado Oeste



Foto 03. Lado Oeste



Foto 04. Lado Norte

## V.2.- DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

ESCALINATA DE ACCESO	En buen estado de conservación. Con barandilla central
ESCALERA SEMISÓTANO	En buen estado de conservación. Falta algún ladrillo de los muretes (foto 05)
ESTRUCTURA	En buen estado de conservación
BARANDILLA	En buen estado de conservación (foto 06)
CUBIERTA:	En buen estado de conservación. Se detecta algún punto concreto con huecos (por caída del material) (fotos 07-08-09)
SUELO	En buen estado de conservación (foto 10)
REVESTIMIENTO	En buen estado de conservación. En el zócalo se localizan algunas piezas rotas (foto 12)
ALUMBRADO	Dispone de un punto de luz en cada uno de los pilares metálicos. Su estado es deteriorado (foto 08)
HUECOS VENTILACIÓN	Dispone de 3 huecos de ventilación; tan solo 1 con rejilla (fotos 13-14)
ESTADO GENERAL	Buen estado de conservación, aunque requiere de trabajos de mejora

## DETALLES ESTADO ACTUAL I



Foto 05



Foto 06



Foto 07

Foto 08



Foto 09



## DETALLES ESTADO ACTUAL II



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

### V.3.- DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

ESCALINATA DE ACCESO	Adecuación a normativa de accesibilidad vigente con sustitución integral de la barandilla existente y colocación de pasamanos
ESCALERA SEMISÓTANO	Reposición de revestimiento mediante ladrillo de la misma tipología al existente. Se puede plantear la colocación de barandillas como las que anteriormente disponía según foto 15
ESTRUCTURA	Limpieza y repintado (incluso trabajos previos de protección)
BARANDILLA	Limpieza y repintado (incluso trabajos previos de protección)
CUBIERTA:	Requiere de tratamiento general protector intemperie para la madera, la reposición de listones en mal estado y la colocación de los que faltan, incluso elementos de sujeción.
REVESTIMIENTOS	Sustitución de azulejos rotos en zócalo perimetral. Dado que son de cierta antigüedad y que sería difícil disponer de otros nuevos idénticos, se puede plantear la sustitución integral por otros nuevos.
ALUMBRADO	Colocación de nuevo alumbrado de tipología LED, tanto para eventos como alumbrado ambiental.
HUECOS VENTILACIÓN	Colocación de 3 nuevas rejillas
TRABAJOS GENERALES	Limpieza de superficies Eliminación de grafitis



Foto 15



## VI.- FICHAS CATÁLOGO ÁRBOLES PROTEGIDOS DOÑA SINFOROSA







AYUNTAMIENTO  
DE TORREVIEJA  
Concejalía de Medio Ambiente



Porte Noroeste.



Porte Sureste.

Catálogo de árboles y arboledas de interés local, singulares y monumentales de Torreveja

18



**AYUNTAMIENTO  
DE TORREVIEJA**  
Concejalía de Medio Ambiente



Porte Sureste



Detalle del tronco.





**AYUNTAMIENTO  
DE TORREVIEJA**  
Concejalía de Medio Ambiente

### 53. Eucalipto del parque Doña Sinfarosa I

<b>Nº identificación</b>	53	<b>Fecha Inspección</b>	03/05/2018
<b>Nombre científico de la especie</b>	<i>Eucalyptus camaldulensis</i>	<b>Nombre Identificativo (popular o local)</b>	Eucalipto del parque Doña Sinfarosa I
<b>Perímetro de tronco (cm) a 1'30 altura desde suelo</b>	281	<b>Superficie Proyección copa (m²)</b>	50
<b>Altura total árbol (m)</b>	20	<b>Altura de fuste (m)</b>	2
<b>Edad aprox.</b>	45	<b>Nº brazos</b>	3
<b>Disposición</b>	Grupo		
<b>Localización</b>	Zonas Urbanas	<b>Nombre del lugar, paraje, calle, jardín,</b>	Parque de Doña Sinfarosa
<b>Altitud (m)</b>	3	<b>Coordenadas UTM (ETRS89)</b>	X: 702925 Y: 4205690
<b>Propiedad</b>	Pública	<b>Datos catastrales</b>	Referencia catastral: 2959705YH0025N0001KA
<b>Acceso</b>	El árbol se encuentra situado en el Parque Doña Sinfarosa de Torreveja. Se puede acceder a él desde la Avenida Doctor Gregorio Marañón y enlazando con la Calle Doña Sinfarosa.		
<b>Descripción y datos ecológicos de la zona:</b>			
Tipo de suelo (terreno de piedra sin pavimentación, césped, alcorque en aceras, zonas natural, zona cultivada,...)			
Suelo arenoso con césped.			
<b>Perturbaciones</b>			
<b>Biomecánicas:</b>	Presenta un camino realizado con piedra y pavimento que pasa por encima de la base del árbol, contribuyendo a la compactación de las raíces y a la anoxia radicular en esa zona. Fisuras y heridas leves. Podas en altura que han causado heridas.		
<b>Biológicas:</b>	No se aprecian		
<b>Fitopatológicas:</b>	No se aprecian		
<b>Otras:</b>	No se aprecian		
<b>Estado de conservación del ejemplar:</b>	Regular		
<b>Amenazas:</b>	Compactación de raíces por pisoteo. Vandalismo. Daños colaterales poda.		
<b>Propuestas de mejora y conservación:</b>	Desvío del camino, descompactación del suelo y disposición de mulch alrededor del tronco y sobre raíces superficiales. Cese de podas en altura.		
<b>Otros datos. Rareza, singularidad, historia, longevidad,.....</b>	Ninguno.		
<b>Protegido Genéricamente CV:</b>	No		
<b>Criterios de inclusión en catálogo:</b>	Tamaño (perímetro de tronco y altura)		
<b>Fotografías:</b>			





AYUNTAMIENTO  
DE TORREVIEJA  
Concejalía de Medio Ambiente



Porte Noreste



Porte Sureste.

Catálogo de árboles y arboledas de interés local, singulares y monumentales de Torreveja

18



AYUNTAMIENTO  
DE TORREVIEJA  
Concejalía de Medio Ambiente



Detalle del fuste.



**AYUNTAMIENTO  
DE TORREVIEJA**  
Concejalía de Medio Ambiente

#### 54. Pino carrasco del parque Doña Sinfarosa

Nº identificación	54	Fecha Inspección	04/05/2018
Nombre científico de la especie	<i>Pinus halepensis</i>	Nombre identificativo (popular o local)	Pino carrasco del parque Doña Sinfarosa
Perímetro de tronco (cm) a 1'30 altura desde suelo	198	Superficie Proyección copa (m <sup>2</sup> )	50
Altura total árbol (m)	16	Altura de fuste (m)	8
Edad aprox.	45	Nº brazos	2
Disposición	Grupo		
Localización	Zonas Urbanas	Nombre del lugar, paraje, calle, jardín,	Parque de Doña Sinfarosa
Altitud (m)	3	Coordenadas UTM (ETRS89)	X: 702888 Y: 4205638
Propiedad	Pública	Datos catastrales	Referencia catastral: 2959705YH0025N0001KA
Acceso	El árbol se encuentra situado en el Parque Doña Sinfarosa de Torreveja. Se puede acceder a él desde la Avenida Doctor Gregorio Marañón y enlazando con la Calle Doña Sinfarosa.		
<b>Descripción y datos ecológicos de la zona:</b>			
Suelo arenoso con césped.			
<b>Perturbaciones</b>			
Biomecánicas:	Pisoteo y compactación de suelo en la base y raíces superficiales. Podas en altura que pueden causar desequilibrios estructurales en el individuo y heridas asociadas. Tronco bifurcado en altura producto de malas podas.		
Biológicas:	Colonia de cotorras argentinas ( <i>Myiopsitta monachus</i> ) que puede sobrecargar las ramas.		
Fitopatológicas:	Fitoplasmosis		
Otras:	No se aprecia		
Estado de conservación del ejemplar:	Regular		
Amenazas:	Podas en altura, compactación y daños en raíces superficiales y plagas.		
Propuestas de mejora y conservación:	Protección perimetral y mulch alrededor del tronco y sobre raíces superficiales. Cese de podas en altura y tratamiento fitosanitario para la fitoplasmosis.		
Otros datos. Rareza, singularidad, historia, longevidad,.....	Ninguno		
Protegido Genéricamente CV:	No		
Criterios de inclusión en catálogo:	Tamaño (perímetro de tronco y altura)		
Fotografías:			





**AYUNTAMIENTO  
DE TORREVEJA**  
Concejalía de Medio Ambiente



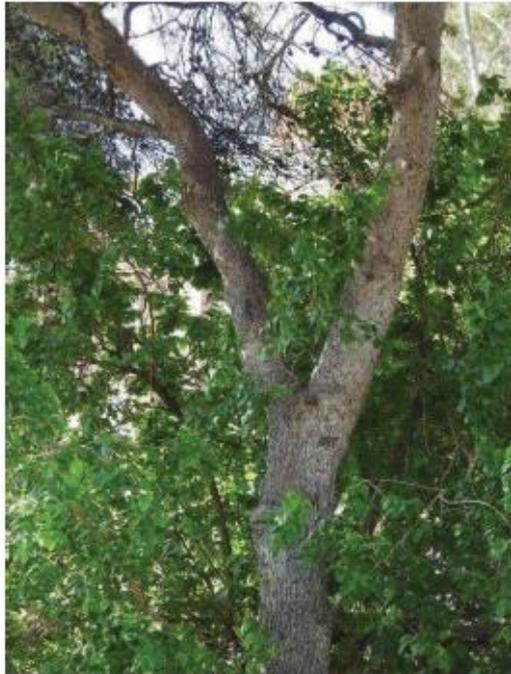
Porte Norte.



Porte Este.



AYUNTAMIENTO  
DE TORREVIEJA  
Concejalía de Medio Ambiente



Detalle del tronco.



AYUNTAMIENTO  
DE TORREVIEJA  
Concejalía de Medio Ambiente

### 55. Eucalipto del parque Doña Sinfrosa II

Nº identificación	55	Fecha Inspección	03/05/2018
Nombre científico de la especie	<i>Eucalyptus camaldulensis</i>	Nombre identificativo (popular o local)	Eucalipto del parque Doña Sinfrosa II
Perímetro de tronco (cm) de cada brazo a 1'30 altura desde suelo	1: 285 2: 177 3: 172	Superficie Proyección copa (m²)	182
Altura total árbol (m)	1: 27 2: 22 3: 27	Altura de fuste (m)	Base del fuste: 0,50 1: 14 2: 12 3: 9
Edad aprox.	45	Nº brazos	3
Disposición	Grupo		
Localización	Zonas Urbanas	Nombre del lugar, paraje, calle, jardín,	Parque de Doña Sinfrosa
Altitud (m)	3	Coordenadas UTM (ETR.S89)	X: 702880 Y: 4205624
Propiedad	Pública	Datos catastrales	Referencia catastral: 2959705YH0025N0001KA
Acceso	El árbol se encuentra situado en el Parque Doña Sinfrosa de Torreveja. Se puede acceder a él desde la Avenida Doctor Gregorio Marañón y enlazando con la Calle Doña Sinfrosa.		
<b>Descripción y datos ecológicos de la zona:</b>			
Tipo de suelo (terreno de piedra sin pavimentación, césped, alcorque en aceras, zonas natural, zona cultivada,...)			
Suelo arenoso con césped.			
<b>Perturbaciones</b>			
<b>Biomecánicas:</b>		Heridas graves en uno de los brazos que le ha llevado a la senescencia. Podas en altura que han causado daños estructurales graves, aún no cicatrizados.	
<b>Biológicas:</b>		No se aprecia	
<b>Fitopatológicas:</b>		No se aprecia	
<b>Otras:</b>		No se aprecia	
<b>Estado de conservación del ejemplar:</b>		Malo	
<b>Amenazas:</b>		Poda en altura excesiva. Ruptura de ramas. Fitopatologías.	
<b>Propuestas de mejora y conservación:</b>		Cese de podas en altura y corte de brazo seco por riesgo para la salud humana.	
<b>Otros datos. Rareza, singularidad, historia, longevidad,.....</b>		Crecimiento anormal a través de 3 troncos.	
<b>Protegido Genéricamente CV:</b>		No	
<b>Criterios de inclusión en catálogo:</b>		Tamaño (altura). Es el árbol más alto del municipio	
<b>Fotografías:</b>			





**AYUNTAMIENTO  
DE TORREVIEJA**  
Concejalía de Medio Ambiente



Porte Sureste.



Detalle de la parte aérea.

Catálogo de árboles y arboledas de interés local, singulares y monumentales de Torreveja



18



AYUNTAMIENTO  
DE TORREVIEJA  
Concejalía de Medio Ambiente



Detalle de los fustes.

## VII.- PLANOS.

### A) INFORMACIÓN.

- I.01 Plano de situación PGOU.
- I.02 Calificación
- I.03 Delimitación Ámbito.
- I.04 Topográfico del terreno. Estado actual.
- I.05.01 Afecciones sectoriales.
- I.05.02 Afecciones sectoriales. Mojones Costas
- I.06 Cesiones previstas (MP N° 52)
- I.07 Volumetría entorno. Estado actual
- I.08 Catastral

### B) ORDENACIÓN.

- O.01 Calificación, Ocupación, Altura y usos.
- O.02 Alineaciones, rasantes y cotas.
- O.03 Sección tipo
- O.04 Justificación cumplimiento dotación aparcamientos
- O.05 Volumetría propuesta del entorno
- O.06 Cuencas visuales
- O.07 Condiciones de conexión e integración con las redes de servicios.
- O.08. Condiciones de diseño de los espacios públicos del AR 81 y su entorno espacial inmediato.
  - O.08.01. Planta
  - O.08.02. Secciones
  - O.08.03. Acabados pavimentación
  - O.08.04. Detalles pavimentación
  - O.08.05. Acabados mobiliario
  - O.08.06. Bancos delimitación playa
  - O.08.07. Acabados luminarias
- O.09. Compatibilidad ordenación proyectada sobre arbolado existente
- O.10. Esquema escorrentías y drenaje



## VIII.- ANEJOS.

1. Informe técnico-jurídico sobre la aplicación del artículo 30 de la Ley de Costas.
2. Memoria Viabilidad Económica.
3. Memoria Sostenibilidad Económica.
4. Anteproyecto de Urbanización.
5. Anteproyecto de Edificación.
6. Estudio de Movilidad.
7. Estudio Acústico.
8. Estudio de Integración Paisajística.
9. Informe de Género