

Memoria Estudio de Detalle de la manzana R-2 del Sector
S-27 “La Coronelita” del PGOU de Torrevieja.
Modificación y Refundido con Estudio de Detalle original.

Promotor:
Samaguil, S.L.

Arquitectos:
Julia Alcocer Hernández
José María García Zarco, por Balzar Proyectos, S.L.
José María García Ballester, por Balzar Proyectos, S.L.

julio de 2022

Índice de contenido

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Introducción | 3 |
| 1.1. | Antecedentes | 3 |
| 1.2. | Encargo. | 5 |
| 1.3. | Objeto del documento | 5 |
| 1.4. | Equipo Redactor. | 6 |
| 1.5. | Marco Legal de Aplicación | 6 |
| 1.6. | Tramitación. | 7 |
| 1.7. | Contenido de la modificación de Estudio de Detalle. | 10 |
| 2. | Memoria justificativa | 10 |
| 2.1. | Promotor y objeto | 10 |
| 2.2. | Ámbito y emplazamiento | 11 |
| 3. | Relación de propietarios afectados. | 11 |
| 4. | Procedencia de la formulación de la modificación del Estudio de Detalle. | 12 |
| 5. | Referencias urbanísticas. | 13 |
| 6. | Planteamiento general | 20 |
| 7. | Estudio y descripción de la ordenación y cumplimiento de la normativa | 22 |
| 8. | Análisis de su integración paisajista en el entorno urbano. | 26 |
| 9. | Trámite administrativo | 30 |
| 10. | Conclusión. | 31 |

NOTA ACLARATORIA:

El presente documento modifica el Estudio de Detalle original redactado por Pilar Morilla Manresa y su alcance sólo afecta a la modificación de los volúmenes de las parcelas R-4 y TBE-3 del Proyecto de Reparcelación, no afectando ni alterando la ordenación de volúmenes de la parcela R-3. Asimismo, la modificación propuesta no altera ningún parámetro urbanístico determinados en normas urbanísticas de planeamiento de rango superior. Por motivos de eficiencia administrativa y de elaboración de documentos, el presente documento reproduce literalmente el Estudio de Detalle original en todo aquello que no es objeto de modificación, y lo refunde con las modificaciones introducidas.

1. Introducción

1.1. Antecedentes

En sesión del ayuntamiento pleno celebrada el 29 de agosto de 2019 se adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar el Estudio de Detalle de la manzana R2 del Sector 27, “La Coronelita”, promovido por la mercantil Strait Value, S.L., redactado por Pilar Morenilla Manresa, arquitecta, y tramitado bajo número de expediente municipal 2018/2.

El documento aprobado se tramitó como borrador junto al Documento Inicial Estratégico y, posteriormente, el Estudio de Detalle final se tramitó conforme a la normativa junto al Estudio de Integración Paisajística y Plan de Participación Ciudadana, acompañando ficha de datos para el planeamiento general y ficha de desarrollo.

El DOGV nº 8403 de 16 de octubre de 2018 publicó el Decreto de Alcaldía de fecha 24 de septiembre de 2018 por el que se adoptó el acuerdo de emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del estudio de detalle de la manzana R2 del sector 27, “La Coronelita”, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación conforme a su normativa sectorial.

Asimismo, el referido Decreto de Alcaldía estableció, de conformidad con el artículo 51.7 de la LOTUP, que dicho informe favorable perdería su vigencia si no se aprobara el plan en un plazo máximo de cuatro años desde su publicación en el DOGV.

Posteriormente, en Junta de Gobierno Local de 22 de febrero de 2019, se adoptó el acuerdo de aprobar el proyecto de estudio de detalle junto con el plan de participación pública y documento inicial estratégico de la manzana R2 del sector 27, “La Coronelita”, y someterlo a información pública por período de 20 días, anuncio que fue publicado en el DOGV nº 8526 de 10 de abril de 2019.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con fecha 29 de agosto de 2019, adoptó el acuerdo de aprobación del Estudio de Detalle de la manzana R2 del

Sector 27, "La Coronelita", expediente 2018/2, que fue publicado en el BOP-Alicante nº 218 de 15/11/2019.

El Estudio de Detalle aprobado definitivamente ordenó los volúmenes de la totalidad de la manzana R2, formada por las parcelas R-3, R-4 y TBE-3 del proyecto de reparcelación, si bien desarrolló con un detalle minucioso la parcela R-3 propiedad del promotor del estudio de detalle, para la que ya existía un proyecto inmobiliario suficientemente desarrollado, no alcanzando igual minuciosidad la ordenación de volúmenes de las parcelas R-4 y TBE-3, al no existir en aquellas fechas un proyecto inmobiliario concreto que proponer.

Esta paradoja es algo que sucede siempre en el conjunto de las manzanas del Sector S-27, "La Coronelita", compuestas por más de una parcela que se desarrollen en proyectos independientes. Es habitual que quien promueve una parcela se ve obligado a promover un estudio de detalle que ordene los volúmenes de todas las parcelas y que posteriormente se produzcan tantas modificaciones como parcelas quedan por promover, de forma que cada modificación propone una reordenación de volúmenes de aquella parcela para la que en ese momento existe una concreción de proyecto inmobiliario. En definitiva, una regulación urbanística quizá poco pensada que lleva a una burocratización innecesaria del urbanismo, generando disfuncionalidades con los objetivos esenciales que el urbanismo debe perseguir.

Así las cosas, nos encontramos de nuevo en otro caso más en que lo ordenado por un tercero no cubre las exigencias inmobiliarias, arquitectónicas y de diseño para el planteamiento de un nuevo proyecto. Es más, si la ordenación hubiese definido para estas parcelas áreas de movimientos o volúmenes contenedores con cierta amplitud y flexibilidad, hubiese permitido distintas alternativas de proyecto que diesen respuesta a las exigencias antes mencionadas, sin necesidad de estar obligados a modificar el estudio de detalle, de igual forma que cuando se actúa con la presentación de proyectos de arquitectura simultáneos, y permitiría prescindir de la tramitación de sucesivas modificaciones.

En este caso, los volúmenes definidos encorsetan alternativas de proyecto e incluso el número y tipologías de vivienda, además de definir los volúmenes con excesiva concreción, perdiendo de vista la topografía real del terreno, los espacios libres exteriores destinados a zonas comunes y aparcamientos en parcela privada, parcelas privativas para viviendas, pasos para vehículos y personas de 3,00 metros

de anchura, etc. Todo ello obliga, sin alternativa posible, a plantear una modificación del Estudio de Detalle aprobado que dé cabida al anteproyecto arquitectónico ya definido.

1.2. Encargo

La modificación del Estudio de Detalle se redacta por encargo de la mercantil Samaguil, S.A., con CIF nº B03923273, y domicilio social en Avenida de la Vega, nº 44 – Entresuelo, 03300-Orihuela, representada por D. Enrique Sánchez López, mayor de edad, con DNI 74.163.108-E, sociedad titular de las parcelas R-4 y TB-3 de la manzana R2 del Sector S27, “La Coronelita”, del PGOU de Torrevejeja.

1.3. Objeto del documento

Es objeto de la modificación del Estudio de Detalle remodelar los volúmenes de las parcelas R-4 y TBE-3 de la manzana R2 del Sector S27, “La Coronelita”, de forma que se adapten a los requerimientos arquitectónicos e inmobiliarios de la nueva promoción prevista, así como a las condiciones topográficas de las parcelas ordenadas.

La modificación del Estudio de Detalle no modifica las determinaciones de la normativa urbanística del Plan Parcial que desarrollan, ni del PGOU, ni las propias del Estudio de Detalle en relación a la parcela R-3 de la manzana que se encuentra en estado muy avanzado de desarrollo y construcción.

La modificación del Estudio de Detalle tampoco crea nuevos viales o suelos dotacionales, limitándose a definir las zonas comunes y privativas no ocupadas por la edificación y los viales peatonales de paso interiores a las parcelas.

1.4. Equipo Redactor

José María García Zarco, arquitecto, colegiado con el nº 03097 en el COACV-A, por Balzar Arquitectos (Balzar Proyectos, S.L., con CIF B40515504).

Julia Alcocer Hernández, arquitecta, colegiada con el nº 12877 en el COACV-A.

José María García Ballester, arquitecto, colegiado con el nº 12483 en el COACV-A, por Balzar Arquitectos (Balzar Proyectos, S.L., con CIF B40515504).

1.5. Marco Legal de Aplicación

El marco legal de aplicación lo compone:

- a) La parte con eficacia normativa (normativa urbanística y planos de ordenación) de la Homologación y Plan Parcial del Sector S27, “La Coronelita”, aprobado mediante Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 18 de enero de 2006, publicadas las Normas Urbanísticas en Boletín Oficial de la Provincia – Alicante nº 108, de 13 de mayo.
- b) Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión del 22 de diciembre de 1986, publicado el 16 de enero de 1987, y posteriores modificaciones.
- c) Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. DOGV nº 9129 de 16 de julio de 2021 (en adelante “TRLOTUP”)
- d) Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- e) Estudio de Detalle de la manzana R2 del Sector S27, “La Coronelita”, del PGOU de Torrevieja.

1.6. Tramitación

El alcalde-presidente del Ayuntamiento de Torrevieja, por Decreto de Alcaldía de fecha 24 de septiembre de 2018, adoptó el acuerdo de emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del estudio de detalle de la manzana R2 del sector S27, “La Coronelita”, conforme a los criterios del anexo VIII de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante “LOTUP”), por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación conforme a su normativa sectorial.

En el referido Decreto de Alcaldía, se acuerda, conforme a la LOTUP, que el informe ambiental y territorial estratégico favorable perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana (en adelante “DOGV”), no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.

Dicho Decreto de Alcaldía de informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado, fue publicado en el DOGV nº 8403 de 16 de octubre de 2018, y, consiguientemente, mantiene su vigencia.

Todas las consideraciones realizadas en el Documento Inicial Estratégico (en adelante “DIE”) original, que concluyó con la aplicación del procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, siguen vigentes, en tanto la modificación del Estudio de Detalle sólo afecta a la forma de los volúmenes de la Alternativa 1 elegida, mejorando la disposición de los mismos para generar espacios libres de edificación en dos vértices de la parcela que permiten una mejor interrelación entre el espacio público (dotacional) y el espacio común privado interior de la parcela, generando la abertura de visuales desde el espacio público al espacio privado.

Asimismo, los cuatro volúmenes redefinidos se adaptan y ajustan perfectamente a la topografía real de la parcela y rasantes de calles, generando mayor soleamiento del espacio interior común destinado a piscina y jardines, y abriendo mejores cuencas visuales hacia la Laguna de las Salinas de Torrevieja.

En relación a la parcela TBE-3, la modificación propuesta no reconsidera la “teórica” inundabilidad de la parcela en su zona Este definida en el DIE original, al estar dentro de una zona con riesgo de peligrosidad geomorfológica “teórico”. La reconsideración de esa afección obligaría a la elaboración de un Estudio Hidrológico-Hidráulico que delimitase, a la vista de la realidad orográfica tras las obras de urbanización, el trazado real del barranco que discurre exterior al Sector, sus secciones longitudinales y transversales que permitan determinar su capacidad de caudal de evacuación, así como las obras de drenaje y pasos de agua bajo la carretera San Miguel de Salinas-Torre Vieja y su capacidad de evacuación, todo ello para delimitar la afección real sobre dicha parcela.

La propuesta de modificación de la parcela TBE-3 planteada se limita a ampliar el área de la base del volumen contenedor, fijada actualmente en la ocupación máxima de parcela del 40%, de forma que permita una flexibilidad mayor para definir geoméricamente las futuras edificaciones, incluso para el supuesto de desarrollo de más de un proyecto que cumpla los requisitos de parcela mínima.

La propuesta planteada para la parcela TBE-3 no es contraria a lo expresado en el DIE original, manteniendo los conceptos definidos en el mismo.

Dicho todo lo anterior, consideramos que las modificaciones planteadas no son contrarias al DIE original y podían haber surgido en trámite posterior hasta la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, sin que ello hubiese obligado el inicio de nuevo del expediente con aportación de Documento Inicial Estratégico y posterior Estudio de Detalle acompañado de Estudio de Integración Paisajista y Plan de Participación Pública.

El órgano ambiental emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del estudio de detalle de la manzana R2 del sector 27, “La Coronelita”, publicado en el DOGV nº 8403 de 16 de octubre de 2018, que mantiene su vigencia.

Es por ello que junto a este documento de modificación de Estudio de Detalle se acompaña DIE justificativo de la vigencia de las consideraciones del DIE original y solicitud al órgano ambiental para que, a la vista de las modificaciones propuestas, declare la vigencia del referido informe favorable por considerar que no han cambiado los condicionantes y se cumplen criterios del anexo VIII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje (en adelante

“TRLOTUP”), al considerar que la modificación propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación del plan conforme al capítulo III del Título III o a su normativa sectorial.

A efectos de informar lo solicitado, es de considerar que el Tribunal Constitucional, en sentencia STC 123-21 de 3 de junio de 2021, desestima de cuestión de inconstitucionalidad del TSJ de Andalucía del precepto que exime de evaluación ambiental estratégica a los estudios de detalle y su modificación a la luz de la Ley 21/2013; dada la naturaleza de los estudios de detalle en tanto instrumentos complementarios y subordinados a planes urbanísticos que sí están sometidos a evaluación y que, en ningún caso, pueden alterar el uso urbanístico ni establecer el marco para la futura instalación de proyectos que deban someterse a evaluación o que tengan impacto en el medio ambiente. La sentencia del TC concluye que la regulación autonómica controvertida no entra en contradicción efectiva con los arts. 6 y 8.1 de la Ley de evaluación ambiental, ni vulnera de forma mediata el art. 149.1.23 CE.

En la misma línea de la STC 123-21 de 3 de junio, las sentencias del Tribunal Supremo STS de 16 de diciembre de 2021, recurso 2442/2020; STS de 10 de febrero de 2022, recurso 253/2021; y de 16 de marzo de 2022, recurso 95/2021, aceptan que los estudios de detalle pueden excluirse del trámite de evaluación ambiental afirmando que la interpretación del precepto establecido en el artículo 6 de la Ley 21/2013, no puede realizarse de manera aislada y en su dicción literal, sino de manera sistemática y teniendo en cuenta los principios que informan la legislación de transposición de la Directiva 2001/42/CE.

Para el caso de que el órgano ambiental considere el referido informe favorable debe ser renovado, si así procediese, emita dicho informe ambiental y territorial estratégico considerando que de acuerdo con los criterios del anexo VIII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje, la modificación del Estudio de Detalle propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación del plan conforme al capítulo III del Título III o a su normativa sectorial, concluyendo que no existe problema alguno para que los estudios de detalle puedan excluirse de todo tipo de evaluación ambiental.

1.7. Contenido de la modificación de Estudio de Detalle

La modificación del Estudio de Detalle contiene:

- a) Memoria, que sobre la base de la Memoria del Estudio de Detalle original (su transcripción literal) incide sólo en aquellos aspectos que son objeto de la modificación propuesta.
- b) Planos de información, que reproducen los del Estudio de Detalle original e incorporan el plano topográfico (plano O-6 del ED original) modificado de la manzana, para representar la realidad topográfica de las parcelas R-4 y TBE-3.
- c) Planos de ordenación, que modifican gráficamente las determinaciones que el Estudio de Detalle establecía para las parcelas R-4 y TBE-3.

Como ya se ha dicho y a efectos clarificadores, la modificación del Estudio de Detalle se redacta a modo de documento refundido, incorporando la Memoria completa y los planos de información y ordenación, de forma que se simplifique su lectura y comprensión como documento único.

2. Memoria justificativa

2.1. Promotor y objeto

Se redacta la modificación del Estudio de Detalle por encargo de la mercantil SAMAGUIL, S.A., con CIF nº B03923273, con domicilio social en Avenida de la Vega, nº 44 – Entresuelo, 03300-Orihuela, representada por D. Enrique Sánchez López, mayor de edad, con DNI 74.163.108-E, sociedad titular de las parcelas R-4 y TB-3 de la manzana R2 del Sector S27, “La Coronelita”, del PGOU de Torrevieja.

El presente documento modifica el Estudio de Detalle original promovido por la mercantil STRAIT VALUE, S.L., con domicilio social en C/ San Andrés, 11, de Almoradí (Alicante) con CIF B5480244, redactado por Pilar Morilla Manresa, arquitecta, colegiada con el nº 1764 en el COAMU

2.2. **Ámbito y emplazamiento**

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

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

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

La superficie afectada por el Plan es de 24.907 m² de suelo.

La manzana es de forma rectangular con una pendiente uniforme descendente de Sur a Norte.

3. **Relación de propietarios afectados**

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

Parcela R-3:

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

Número de referencia catastral: **8844201XH9084S0001AY**

Parcela R-4:

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

Número de referencia catastral: **8844202XH9084S0001BY**

Parcela TBE-3:

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

Número de referencia catastral: **8844203XH9084S0001YY**

4. Procedencia de la formulación de la modificación del Estudio de Detalle

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

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

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

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

Dada la superficie de la mayoría de las manzanas proyectadas en el presente Plan Parcial, se deberá aportar Estudio de Detalle para cada una de las manzanas del Sector. En la redacción de dichos Estudios de Detalle se estará a lo previsto en los arts. 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.”

Estando la edificación de la parcela R-3 en estado avanzado y previéndose la edificación de la parcela R-4 en un breve espacio de tiempo, en cumplimiento de estas disposiciones, se procede a la redacción de la presente modificación de Estudio de Detalle, de acuerdo a las directrices recogidas para la redacción de este tipo de documentos, los cuales se ajustarán al artículo 41 de la LOTUP, concordante con el mismo artículo del TRLOTUP (DL 1/2021 del Consell), que dice textualmente:

“Artículo 41. Estudios de detalle

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

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

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

- 5. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano**

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

6. Referencias urbanísticas

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

Así mismo, y complementariamente, se adaptará a lo dictado por el Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja y TRLOTUP.

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

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

4.3.-CONDICIONES GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS.

A.- Tramitación y control

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

B.- Condiciones de la edificación.

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

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

C.- Definiciones

A los efectos de aplicación de las Normas Urbanísticas se tendrán en cuenta las definiciones contenidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Torrevejea. Cualquier problema o duda de interpretación será resuelta por remisión a las normas del Plan General, Normas Complementarias de la Provincia de Alicante, T.R.L.R.S. y sus Reglamentos, y la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, así como el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

D.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima admisible será de 0,30 m² por cada m² de superficie bruta del Sector de Planeamiento. Siendo la edificabilidad y el número de viviendas de cada parcela neta la asignada en los planos y cuadros de superficies del presente documento de Plan Parcial con ordenación pormenorizada, los cuales se transcriben en un cuadro del Plan Parcial.

E.- Usos globales admitidos

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

Como usos complementarios se admiten los siguientes usos:

Usos Terciarios con una asignación máxima de edificabilidad del 15 % de la totalidad del Plan Parcial, habiéndose asignado en el presente Plan Parcial 11.211

m2 de índice de techo, cantidad ligeramente inferior al mencionado 15 %. Los usos terciarios serán en edificio específico. Los usos de oficinas igualmente en edificio específico, salvo los propios de las profesiones liberales que pueden integrarse en el de vivienda. Los usos industriales quedan expresamente prohibidos.

F.- Tipología de la edificación

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

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

- Parcela mínima de 800 m2,*
- Retranqueo perimetral mínimo de 3 m.;*
- Altura máxima será de 2 plantas, PB+1 (7,00 m).*
- Ocupación máxima 30 %.*

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

Pueden realizarse en conjuntos de agrupación libre.

- Parcela mínima de 400 m2,*
- Retranqueo perimetral mínimo de 3 m.;*
- Altura máxima será de 2 plantas, PB+1.*
- Ocupación máxima 40 %.*

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

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

- Parcela mínima de 800 m2,*
- Retranqueo perimetral mínimo de 3 m.;*
- Altura máxima será de 2 plantas, PB+1.*
- Ocupación máxima 40 %.*

4.- Edificio Terciario (TBE):

- Parcela mínima de 800 m2,*
- Retranqueo perimetral mínimo de 5 m.;*
- Altura máxima será de 2 plantas, PB+1.*
- Ocupación máxima 40 %.*

G.- Reparcelaciones.

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

H.- Proyectos de urbanización

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

I.- Aparcamientos.

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

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

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

4.4- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

4.4.1.- Z.R. Zona Residencial

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

4.4.1.1.- Zona Residencial

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

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

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

Tipología de Edificación. Viviendas Unifamiliares Adosadas (RmBA): Agrupación Libre (AL): s/ P.G.O.U. de Torrevieja:

Agrupación semicompacta de módulos elementales, adosados total o parcialmente, formando unidad de proyecto sobre parcela indivisa. Tipología edificatoria de bloque adosado, uso global residencial en su modalidad de unitario.

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

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

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

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

Sus características son:

PARCELA MÍNIMA.

Para RmBA de 400 m².

Para RuBE y RmBE de 800 m².

balzar arquitectos.

INDICE DE TECHO.

Según cuadro de edificabilidades del Plan Parcial.

OCUPACIÓN MÁXIMA.

Para RuBE 30 %.

Para RmBA y RmBE 40 %.

RETRANQUEOS.

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

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

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

APARCAMIENTOS.

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

URBANIZACIÓN INTERIOR.

Dada la gran superficie de la mayoría de las manzanas proyectadas, antes de dar comienzo a la edificación en las mismas se deberá aportar Estudio de Detalle de todas las manzanas, para su conocimiento por el Ayuntamiento de Torrevieja.

4.4.2.- TBE.- Zona Terciaria.

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

Se permiten los siguientes tipos de edificación:

a.- Zonas comerciales en todo su volumen.

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

c.- Edificio de Oficinas.

PARCELA MÍNIMA.

Será de 800 m²

EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

Según cuadro de edificabilidades del Plan Parcial.

RETRANQUEOS.

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

OCUPACIÓN MÁXIMA.

40 % de ocupación.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

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

Los espacios de retranqueo a alineaciones oficiales deberán tratarse con elementos de jardinería, de tal forma que creen una pantalla arbórea con respecto a las restantes edificaciones, compatible con zonas destinadas a aparcamiento, prohibiéndose específicamente para uso de carga, descarga o almacenamiento. Las fachadas de las edificaciones comerciales serán tratadas en todos sus parámetros exteriores como fachadas exteriores y tratamiento uniforme para todas ellas.

APARCAMIENTOS.

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

USOS.

Los usos admitidos se limitarán a los siguientes:

- Un área de supermercado dirigido a las necesidades propias del sector, con superficie de venta inferior a 1.000 m².*
- Venta de carburantes para vehículos automóviles.*
- Comercio minorista especializado de alimentación (carnicerías, pescaderías, y similares).*
- Comercio especializado de muebles, textil-hogar y afines.*
- Comercio especializado de ferretería, droguería, perfumería y afines.*

- Comercio especializado de juguetes, deportes y artículos de regalo.
- Comercio especializado de vehículos a motor y náuticos
- Comercio especializado en artículos de vestir, ropa, zapatos y afines.
- Comercio especializado de material de construcción y decoración.
- Comercio especializado de hostelería.
- Hostelería en general, bares, restaurantes, pubs y discotecas.
- Ocio y entretenimiento, cines y salas de espectáculos.

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

7. Planteamiento general

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

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

Así pues, las magnitudes urbanísticas de cada parcela son:

PARCELA R-3:

Tipo de edificación: Zona Residencial.

Parcela mínima: RuBE, RmBE: 800m²; RmBA:400m²

Superficie de la parcela: 13.014 m².

Edificabilidad: 7.315 m².

Índice Edificabilidad Neta: 0,56 m²t/m²s

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

Nº Viviendas: 128 viviendas.

Retranqueos: 3m

Altura: 7m (PB+1)

PARCELA R-4:

Tipo de edificación: Zona Residencial.

Parcela mínima: RuBE, RmBE: 800m²; RmBA:400m²

Superficie de la parcela: 6.701 m²s.

Edificabilidad: 3.904 m²t.

Índice Edificabilidad Neta: 0,58 m²t/m²s

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

Nº Viviendas: 70 viviendas.

Retranqueos: 3m

Altura: 7m (PB+1)

PARCELA TBE-3:

Tipo de edificación: Zona Terciaria.

Parcela mínima: 800m²

Superficie de la parcela: 5.198 m²s.

Edificabilidad: 2.596 m²t.

Índice Edificabilidad Neta: 0,50 m²t/m²s

Ocupación máxima 40%: 2.079,20 m²s.

Retranqueos: 5m

Altura: 7m (PB+1)

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

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

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

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

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

8. Estudio y descripción de la ordenación y cumplimiento de la normativa

Se ordenan con distinto criterio las edificaciones de las parcelas residenciales y la parcela de uso terciario, puesto que los condicionantes y aprovechamientos urbanísticos son ligeramente distintos, en el caso de las parcelas residenciales la edificabilidad es 0,56 m²t/m²s o 0,58 m²t/m²s, con unos retranqueos de 3m en todos sus lindes, sin embargo, la parcela terciaria tiene un índice de edificabilidad de 0,50 m²t/m²s, respetando unos retranqueos de 5m perimetralmente. Como principal elemento a destacar es la presencia de las Salinas de Torrevieja al Norte, caracterizadas por su color rosáceo y su valor paisajístico.

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

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

Los cuatro bloques de apartamentos alrededor de la zona de piscina construyen un total de 64 viviendas, distribuidas en dos bloques, uno al Norte y otro al Sur con 24

viviendas cada uno y dos bloques perpendiculares, uno al Este y otro al Oeste con 8 viviendas cada uno.

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

En el caso de la parcela R-4, se proponen cuatro bloques de viviendas en los que se concentra toda la edificación en dos plantas, dispuestos de tal forma que liberan de edificación la zona central de la parcela destinada a espacios libres ajardinados y piscina, y dos áreas situadas en los vértices opuestos de la parcela, en la diagonal Este-Oeste, que configuran los accesos al conjunto residencial.

Aprovechando la topografía de la parcela, los volúmenes de los bloques Sur y Oeste se adaptan al terreno generando escalonamientos de una planta completa, lo que permite conseguir mejores vistas a la Salinas.

La parcela TBE-3, por su uso y por sus condicionantes concretos se plantea como un solo volumen contenedor edificatorio alineado al retranqueo con la parcela R-4 y al de las calles B y D, liberando de edificación la zona de la parcela recayente a la calle J, con un retranqueo de 16,00m por el riesgo de inundabilidad.

Dicho volumen contenedor es la envolvente de la/s futura/s edificación/es, sin que esas edificaciones puedan superar el parámetro de ocupación máxima de parcela ni edificabilidad máxima, y se define fundamentalmente en consideración de posibles parcelaciones y desarrollos en proyectos independientes.

Se aportan planos de secciones (O-3 y O-7) y topográfico (I-7), modificado para reflejar la realidad orográfica del terreno, en que se representa la ordenación volumétrica objeto de este Estudio de Detalle.

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

Se justifica igualmente el cumplimiento del artículo 48.a) en cuanto a las consideraciones de fachadas principales, secundarias y testeros y las distancias mínimas entre fachadas y cualquier elemento constructivo:

“Distancia mínima entre fachadas principales y cualquier otro elemento 6 m y 2/3 h.”

“Distancia mínima entre fachadas secundarias y otros elementos 3 m y 1/3 h.”

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

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

La tipología adoptada para las parcelas son las siguientes:

PARCELA R-3:

Tipología: AL (Agrupación libre).

Parcela mínima: 400 m²

Retranqueos: 3 m.

Fachadas enfrentadas: 6 m.

Altura máxima: 2 Plantas

Ocupación máxima: 40 %

Tipo de edificación: Zona Residencial.

Superficie de la parcela: 13.014 m²s.

Edificabilidad: 7.315 m²t.

Ocupación máxima 40%: 5.205,60 m²s.

Nº Viviendas: 128 viviendas.

Índice de edificabilidad: 0,560 m²t/m²s.

PARCELA R-4:

Tipología: AL (Agrupación libre).

Parcela mínima: 400 m²

Retranqueos: 3 m.

Fachadas enfrentadas: 6 m.

Altura máxima: 2 Plantas

Ocupación máxima: 40 %
 Tipo de edificación: Zona Residencial.
 Superficie de la parcela: 6.701 m²s.
 Edificabilidad: 3.904 m²t.
 Ocupación máxima 40%: 2.680,40 m²s.
 Nº Viviendas: 70 viviendas.
 Índice de edificabilidad: 0,580 m²t/m²s.

PARCELA TBE-3:

Tipo de edificación: Zona Terciaria.
 Parcela mínima: 800m²
 Superficie de la parcela: 5.198 m²s.
 Edificabilidad: 2.596 m²t.
 Índice Edificabilidad Neta: 0,50 m²t/m²s
 Ocupación máxima 40%: 2.079,20 m²s.
 Retranqueos: 5m
 Altura: 7m (PB+1)

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

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

| PARCELA | R3 PP | R-3 ED | R-4 PP | R-4 ED | TBE-3 PP | TBE-3 ED |
|-----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|-------------------|-------------------|
| TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN | (AS) (AP) (AL) | AGRUPACIÓN LIBRE (AL) | (AS) (AP) (AL) | AGRUPACIÓN LIBRE (AL) | ZONA TERCIARIA | ZONA TERCIARIA |
| PARCELA MÍNIMA | 800m ² 800m ² 400m ² | 400 m ² | 800m ² 800m ² 400m ² | 400 m ² | 800m ² | 800m ² |
| RETRANQUEOS | 3,00 m | 3,00 m | 3,00 m | 3,00 m | 5,00 m | 5,00 m |
| ALTURA MÁXIMA | 2 Plantas | 2 Plantas | 2 Plantas | 2 Plantas | 2 Plantas | 2 Plantas |

| PARCELA | R3 PP | R-3 ED | R-4 PP | R-4 ED | TBE-3 PP | TBE-3 ED |
|--------------------------|----------------|--------------|----------------|-------------|-------------|-------------|
| OCUPACIÓN MÁXIMA | 30% 40% 40% | 40% | 30% 40% 40% | 40% | 40% | 40% |
| OCUPACIÓN | | 5.205,60 m2 | | 2.680,40 m2 | | 2.076,80 m2 |
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD | 0,56 m2/m2 | 0,56 m2/m2 | 0,58 m2/m2 | 0,58 m2/m2 | 0,50 m2/m2 | 0,50 m2/m2 |
| EDIFICABILIDAD | 7.315,00 m2 | 7.315,00 m2 | 3.904,00 m2 | 3.904,00 m2 | 2.596,00 m2 | 2.596,00 m2 |
| PARCELAS PRIVATIZADAS | Máx. 70% | 8.883,15 m2 | Máx. 70% | 4.627,95 m2 | | |
| PARCELAS COMUNES | Min. 30% | 4.130,85 m2 | Min. 30% | 2.073,05 m2 | | |
| % PARCELAS PRIVATIZADAS | Máx. 70% | 68,26% | Máx. 70% | 69,06% | | |
| % PARCELAS COMUNES | Min. 30% | 31,74% | Min. 30% | 30,94% | | |
| SUPERFICIE DE PARCELA | 13.014,00 m2 | 13.014,00 m2 | 6.701,00 m2 | 6.701,00 m2 | 5.192,00 m2 | 5.192,00 m2 |

9. Análisis de su integración paisajista en el entorno urbano

El Estudio de Detalle original se tramitó acompañado de Estudio de Integración Paisajista redactado por Pilar Morilla Manresa, que se da por reproducido, que incluía Plan de Participación Pública.

La modificación del Estudio de Detalle propuesta no altera los criterios ni consideraciones realizadas en el referido EIP en relación con los efectos sobre el carácter y percepción del paisaje, por lo que se mantienen las medidas de integración para evitar o mitigar los posibles efectos negativos considerados conforme al anexo II del TRLOTUP.

Se reproducen a continuación y se incorporan al Estudio de Detalle las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación definidos en el EIP.

Propuesta de medidas de integración

No habiéndose identificado impactos paisajísticos o visuales tras la evaluación del paisaje llevada a cabo mediante la metodología del Estudio de Integración Paisajística, se considera que las características del Estudio de Detalle que se plantea, son adecuadas para lograr la correcta integración de la actividad en su entorno, desde el punto de vista del paisaje. Así pues, la única precaución que deberá tomarse será la de destinar a zona verde libre de edificación el espacio liberado debido a la menor ocupación de la manzana. Así como llevar a cabo las tareas de mantenimiento y decoro de las instalaciones, en especial todo aquello relacionado con la vegetación.

Paisaje Urbano

El uso natural del paisaje responde a la perspectiva urbanística de control y desarrollo del municipio en determinados aspectos que podrían afectar a su percepción visual y estética.

Las siguientes normas o medidas están encaminadas a garantizar la armonía y las perspectivas de paisaje urbano, a través de la creación de un paisaje homogéneo y coherente con su entorno, y a partir de una adecuada protección, gestión y ordenación del territorio, proporcionando de este modo a los habitantes de la ciudad una adecuada calidad de vida. En todo caso, deberá integrarse en el ámbito de Estudio la trama urbana existente.

Son elementos del paisaje urbano los espacios públicos, las construcciones, los espacios libres de edificación y el espacio aéreo. Los agentes contaminantes de estos elementos son los que afectan a la percepción visual, estética y de seguridad -fachadas de los edificios, publicidad, antenas, alarmas, aparatos de aire acondicionado, captadores solares, toldos y cualquier otra instalación accesoria a las construcciones o al resto de los elementos del paisaje urbano.

PENDIENTE NATURAL DEL TERRENO. La ordenación se adecuará a la topografía, permitiendo una actuación sin grandes movimientos de tierras. Además, se ajustará a caminos y trazados existentes, con el objetivo de que no se produzcan cambios notables en las referencias paisajísticas de la población.

INTRUSIÓN VISUAL DURANTE LAS OBRAS. Durante el proceso de la obra, se vigilará y prevendrá la aparición de escombreras incontroladas, materiales abandonados o restos de las excavaciones en las proximidades de las obras. Los materiales estériles servirán para el relleno de zanjas, motas, o viales, etc., según convenga.

Además, se deberá evitar la profusión de carteles y paneles publicitarios y/o luminosos. Quedan excluidos los carteles en obras, exigidos por la legislación sectorial vigente.

Se exigirán las mismas condiciones en este sentido para la ejecución de las edificaciones.

MOBILIARIO URBANO. El mobiliario urbano que se utilice para el amueblamiento de las zonas libres deberá integrarse de forma armónica con el existente en la zona.

ESPACIOS LIBRES Se prohibirá cualquier acto que pueda perjudicar, afear o ensuciar el arbolado, las plantaciones de toda clase y las instalaciones complementarias en la parcela, así como en vallas, protecciones, farolas, y otros elementos que contribuyen a su embellecimiento.

Los propietarios de espacios públicos o privados con elementos arbóreos, están obligados al mantenimiento de los valores paisajísticos. Se admitirán todas las actividades relacionadas con su mantenimiento, limpieza, protección y conservación. Las construcciones y elementos auxiliares que pudiera haber en estos espacios deberán ser objeto también de su mantenimiento y conservación. Se admite la iluminación general de carácter permanente o estacional. Si bien se realizará de forma que no se produzca contaminación lumínica. La vegetación proyectada deberá ser protegida y conservada.

JARDINERIA. Los elementos vegetales utilizados en el ajardinamiento de la manzana deberán ser preferentemente autóctonos.

ALUMBRADO PÚBLICO Se tendrá en cuenta las siguientes recomendaciones con el objetivo de promover la eficiencia energética de los alumbrados exteriores e interiores mediante el ahorro de energía, sin mengua de la seguridad. Evitar la intrusión lumínica y minimizar sus molestias y sus perjuicios, además de prevenir y corregir los efectos de la contaminación lumínica en la visión del cielo.

Se limitará y se prohibirá:

- Las luminarias integrales o monocromáticas, con un flujo de hemisferio superior emitido que supere el 50% de éste.
- Las fuentes de luz que, mediante proyectores convencionales o láseres, emitan por encima del plano horizontal.
- Los artefactos y dispositivos aéreos de publicidad nocturna.
- Durante las obras, las torres de luces instaladas para iluminar la zona de actividad serán apagadas al finalizar la jornada laboral, manteniendo la mínima iluminación para garantizar la seguridad. Lo mismo ocurrirá con los proyectores que iluminen de abajo hacia arriba, en caso de existir.
- Quedan prohibidas las lámparas cuya emisión en el ultravioleta (UV), por debajo de los 400 nm, sea superior al 15% de la radiancia total.
- El uso de tubos fluorescentes será admisible si están dispuestos en luminarias similares a las empotrables al techo, y dirigidas totalmente hacia el suelo. Los fluorescentes serán de luz cálida o temperatura de color inferior a 3.800 K.
- En el caso de las luminarias de uso en los viales de acceso al tráfico rodado, deberán de cumplirse las siguientes características:
 1. Altura: no superior a 5 metros
 2. Potencia: no superior a 150 w.
 3. Nivel de iluminación: no superior a 20 lux.

Características de las instalaciones y aparatos de iluminación:

- Las instalaciones y los aparatos de iluminación se han de diseñar e instalar de manera tal que se prevenga la contaminación lumínica y se favorezca el desarrollo, el uso adecuado y el aprovechamiento de la energía, y han de contar con los componentes necesarios para este fin.
- Los alumbrados distribuirán la luz de la manera más efectiva y eficiente, y utilizarán la cantidad mínima de luz para satisfacer los criterios de alumbrado. Los

componentes de los alumbrados se ajustarán adecuadamente a las características de los usos y de la zona iluminada y emitirán preferentemente en la zona de espectro visible de longitud de onda larga.

- De acuerdo con criterios de ahorro energético, se ha de priorizar en los alumbrados públicos exteriores la utilización preferente de lámparas con tecnología LED.
- Las luminarias utilizadas serán cerradas o apantalladas. Se han de adoptar los programas de mantenimiento necesarios para la conservación permanente de las características de las instalaciones y los aparatos de iluminación.

10. Trámite administrativo

Con el fin de dar cumplimiento a lo regulado por el Plan Parcial Sector S-27, así como a lo establecido en el artículo 41 del TRLOTUP, se redacta el presente Estudio de Detalle.

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

11. Conclusión

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

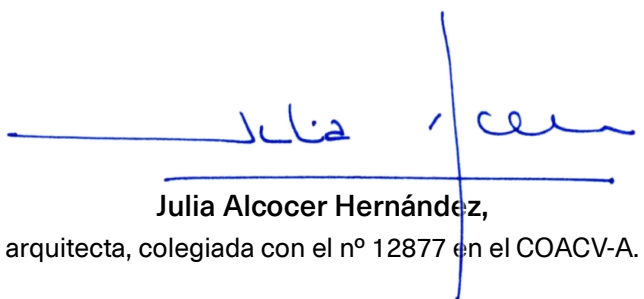
Con la presente memoria y planos que la acompañan se dar por concluida la redacción del presente Estudio de Detalle, de conformidad con lo dispuesto en cuanto al contenido y documentación exigible respecto de la legislación aplicable enumerada en este documento.

En Torrevieja, a 4 de julio de 2022



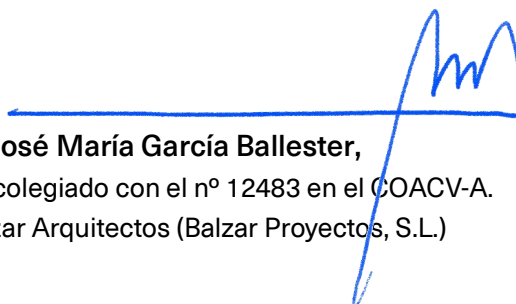
José María García Zarco,

Arquitecto, colegiado con el nº 03097 por el COACV-A
Por Balzar Arquitectos (Balzar Proyectos, S.L.)



Julia Alcocer Hernández,

arquitecta, colegiada con el nº 12877 en el COACV-A.



José María García Ballester,

arquitecto, colegiado con el nº 12483 en el COACV-A.
Por Balzar Arquitectos (Balzar Proyectos, S.L.)