

**ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA R32
PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA"
DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA**

EXP: 0596/23

**Parcela R32 del Plan Parcial Sector 20 "La Hoya" del
P.G.O.U de TORREVIEJA (ALICANTE)**

PETICIONARIO: VILLAVIÑAS S.L.U.

CIF: B-03.457.462

**AUTOR PROYECTO: ABEL AVENDAÑO PÉREZ
ARQUITECTO COLEGIADO N°: 06186**

DICIEMBRE 2.023

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n°: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 965495218-647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com



INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Objeto del Estudio de Detalle
- 1.3. Ámbito de actuación
- 1.4. Afecciones

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Propuesta de modificación
- 2.2. Situación urbanística vigente
- 2.3. Normas urbanísticas particulares
- 2.4. Descripción de la solución propuesta y cumplimiento de la normativa
- 2.5. Análisis de integración en el paisaje
- 2.6. Trámite administrativo
- 2.7. Regulación del régimen de compatibilidad para otorgamiento de licencia
- 2.8. Conclusión

3. ANEXOS

ANEXO 1: JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

ANEXO 2: JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INFORME DE IMPACTO NORMATIVO EN LA INFANCIA, EN LA ADOLESCENCIA Y EN LA FAMILIA

ANEXO 3: JUSTIFICACIÓN INNECESARIEDAD INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA.

4. PLANOS

4.1. Planos de información

- Plano de situación
- Planeamiento actual

4.2. Planos de ordenación

- Parcela acotada, retranqueos, superficie y edificabilidad máxima
- Ordenación de volúmenes. Volumen contenedor máximo de la edificación

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

- **Secciones viarias de los viales que dan frente a la manzana R-32**
- **Infografía manzana R-32 para justificar el análisis de la integración en el paisaje**

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitec to colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Antecedentes

El presente documento se redacta a petición de la empresa promotora Villaviñas, S.L.U para la realización de un Estudio de Detalle en la parcela, de su propiedad, R32 del Plan Parcial Sector 20 "La Hoya" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, siendo el redactor del mismo el arquitecto D. Abel Avendaño Pérez con número de colegiado 06186 en el CTA.

1.2. Objeto del Estudio de Detalle

El objeto de este Estudio de Detalle consiste en reordenar dicha parcela R32, donde siendo su uso fundamental el residencial, se pueda implantar uno de los usos admitidos según el Art. 11.3 de la Modificación del Plan Parcial Sector 20 "La Hoya" de Torrevieja, en nuestro caso, se pretende implantar las siguientes actividades socio-económicas: comercial y recreativo-cultural.

En la citada modificación del Plan Parcial, se realiza la ordenación pormenorizada del Sector, modificando la ordenación realizada por el Expediente de Homologación y Plan Parcial que fueron aprobados definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha **18.08.2009** (BOPA núm. 201, de 22.10.09, y reseña en el D.O.G.V. núm. 6.301, de 1.07.2010).

En la modificación de Plan Parcial, aprobada definitivamente el 26 de agosto de 2021, publicándose en el BOPA nº: 213 de 9 de noviembre de 2021, se zonifica la parcela R32, se detallan las alineaciones y rasantes, se fijan las reservas dotacionales; se fija, gráfica y normativamente, la zonificación y usos de los terrenos, el parcelario, los destinos urbanísticos y la edificabilidad prevista para los terrenos y construcciones.

El Estudio de Detalle que se redacta, en el presente documento, no modifica alineaciones ni rasantes. No modifica aprovechamientos ni usos, manteniendo las definidas en el Plan Parcial. No crea nuevos viales o suelos dotacionales. Tan solo pretende reordenar los volúmenes dentro de la parcela R-32, sin modificar la altura máxima permitida ni el porcentaje máximo de ocupación. Sin embargo, aunque no modifica ninguno de los parámetros definidos en la modificación del Plan Parcial, se fórmula para poder permitir destinar la totalidad de la edificabilidad asignada a la parcela R-32, al uso terciario (actividades socio-económicas), pero aplicando los parámetros urbanísticos definidos para el uso residencial (R) en su tipología de Bloque lineal.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

De acuerdo con lo establecido en el artículo 74.3 de las N.N.U.U. del P.G.O.U. de Torrevieja:

"74.3. Regulaciones generales.

Además de la regulación de los usos integrados establecidos en los artículos 54.3 y 74.2, se admitirán otros usos o actividades toleradas respecto del uso fundamental residencial (RES), siguiendo las siguientes condiciones:

- a) Se aplica el criterio general de coordinación establecido en las matrices de compatibilidad, para todas las posiciones relativas (INTcomún, INTindepend, ADD, ASL). Se excluyen en todo caso el uso extractivo y agropecuario (EXA).
- b) Las tolerancias de uso autorizadas en cada zona de uso fundamental determinado, no superarán nunca la cantidad del 50 % del aprovechamiento básico, para que no se modifique el uso global asignado por el PGOU. En el caso del casco urbano zona 1, todo él constituye un sector de uso fundamental Residencial. Idem para el casco urbano zona 2.
- c) En ningún caso se podrán superar los límites del aprovechamiento básico establecido."

No obstante, al artículo 5 de las N.N.U.U. del Plan Parcial, establece:

"Art. 5.-Estudios de Detalle.

1.- En la ordenación del Plan Parcial se establece una parcelación indicativa, con atribución de una determinada edificabilidad, y que en la totalidad de parcelas de uso fundamental residencial se hace coincidir con la manzana. Si se pretendiese llevar a cabo un fraccionamiento de dicha parcelación indicativa (mediante los mecanismos legales previstos al respecto) será de aplicación, en principio, lo establecido en el número 2 del artículo 7 de estas Normas (es decir, atribución proporcional a las subparcelas de la edificabilidad neta y número de viviendas que correspondan a la parcela matriz) salvo que junto a dicho fraccionamiento se pretenda llevar a cabo una reordenación de volúmenes entre las distintas subparcelas resultantes mediante Estudio de Detalle, en cuyo caso serán de aplicación las reglas siguientes:

- a) La edificabilidad total de las diversas subparcelas resultantes no podrá ser superior a la que inicialmente se atribuye a la parcela matriz (manzana) en este Plan Parcial.
- b) El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será la manzana originaria, siendo susceptible de dicho Estudio de Detalle la regulación del uso residencial o terciario permitido en aquella.
- c) Nunca podrá procederse a una reducción mayor al 50% de la edificabilidad que originariamente tenga la manzana objeto del Estudio de Detalle, con el fin de asegurar un tratamiento coherente respecto a la ordenación prevista.

2.- También se podrán redactar Estudios de Detalle con las siguientes finalidades:

- a) Adaptar o reajustar las rasantes del viario y alineaciones establecidas en el Plan Parcial.
- b) Completar la red de comunicaciones definida en el Plan Parcial con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a las edificaciones cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.
- c) Ordenación de volúmenes y creación de viario público secundario, en su caso, de las manzanas o parcelas destinadas a equipamientos públicos o uso público. En este supuesto el ámbito del Estudio de Detalle será, precisamente, la manzana o parcela donde se ubique el equipamiento público o el terciario de uso público en cuestión.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

- d) Reordenar aquella manzana donde, siendo el uso fundamental el residencial, solo se implante otro uso de los admitidos.
- e) Modificar el tipo de ordenación previsto para las parcelas de uso equipamiento, con el fin de adecuar la tipología edificatoria a las necesidades concretas del equipamiento de que se trate.
- 3.- La reordenación objeto de Estudio de Detalle podrá dar lugar a la creación de los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise dicha reordenación, pero no podrá suprimir ni reducir los previstos por el Plan Parcial.
- 4.- No se podrá transferir edificabilidades entre manzanas, ni alterar la normativa sobre retranqueos obligatorios que se establece en el Plan Parcial.
- 5.- De acuerdo con el art. 55.3.3.b del P.G.M.O.U. se deberá redactar un Estudio de Detalle en cada manzana para la ordenación volumétrica de la edificación. Se eximirá del cumplimiento de dicha obligación, cuando se presente un proyecto de obras que comprenda la totalidad de la edificabilidad de la manzana."

Por tanto, la formulación del presente Estudio de Detalle surge de la necesidad de posibilitar que la totalidad del aprovechamiento de la manzana R-32 se destine a un uso compatible (uso terciario), amparándonos en el artículo 5.2 de las N.N.U.U. del Plan Parcial del Sector S-20 "La Hoya".

1.3. Ámbito de actuación

Es intención de la mercantil Villaviñas, S.L.U., la promoción inmobiliaria de un conjunto destinado a uso terciario (actividades socio-económicas), al servicio de las viviendas que puedan llegar a promover en el ámbito del citado Sector 20 "La Hoya". Dicho conjunto precisa destinar una parte de la parcela a la actividad comercial y el resto a la actividad recreativo cultural, disponiendo en esta última zona las pistas deportivas, piscinas y espacios al aire libre.

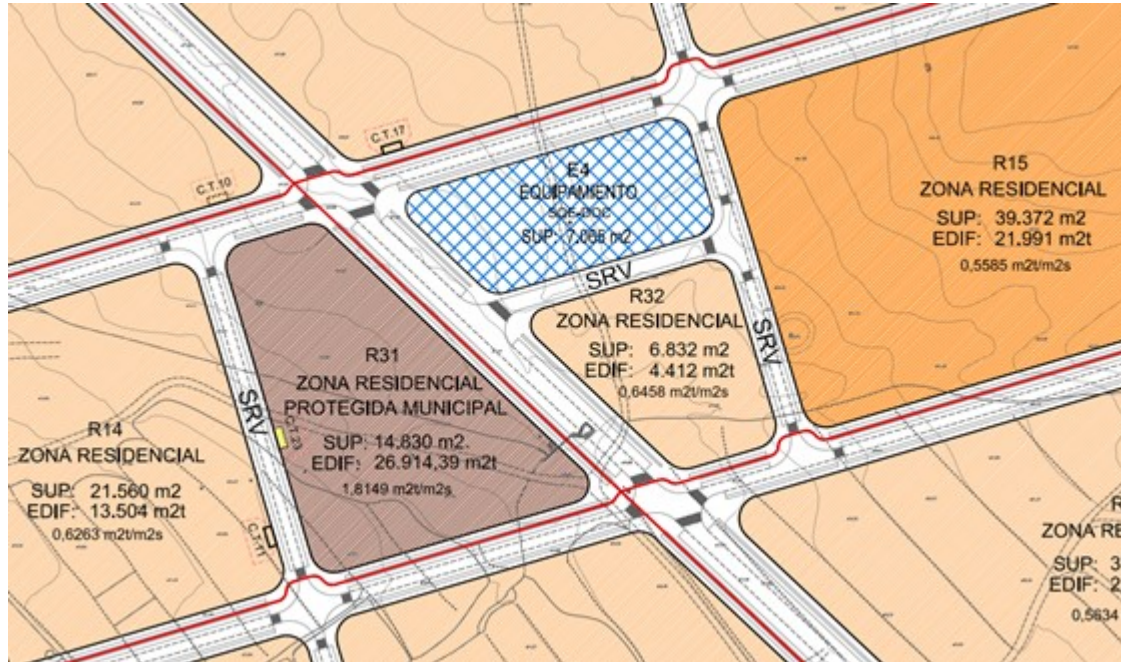
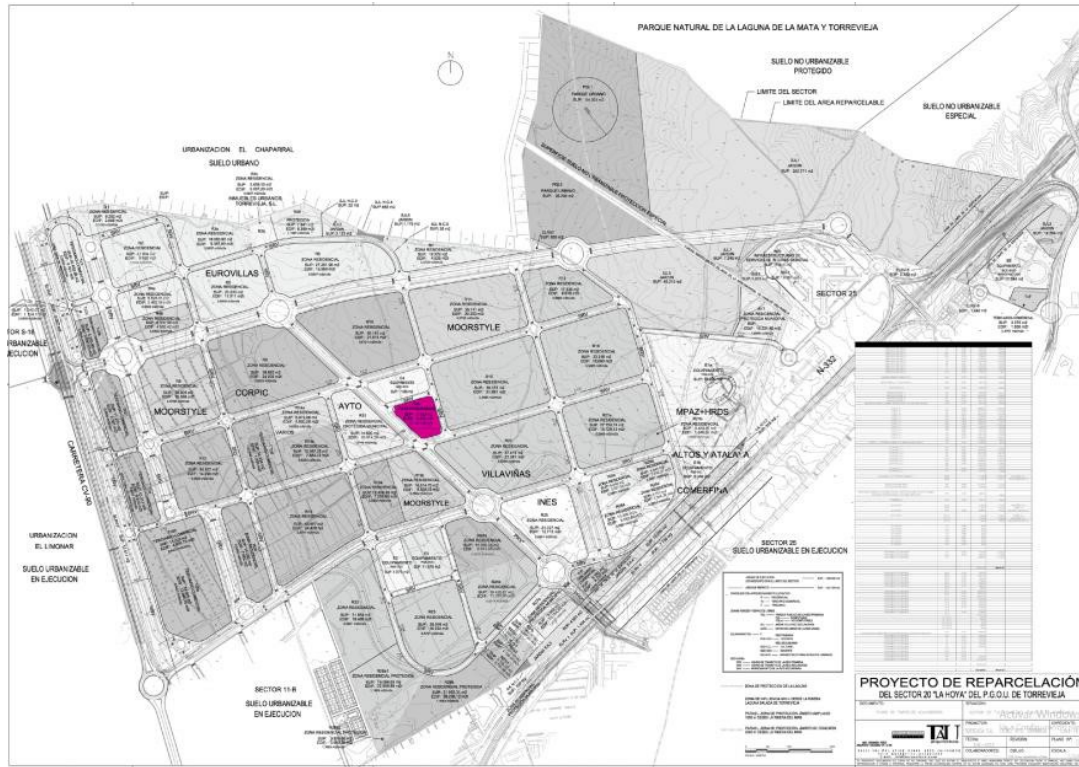
Tanto el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, como el propio Plan Parcial, en su referencia a la formulación de los estudios de detalle, establecen que el ámbito mínimo será la manzana "completa/originaria".

De ahí que el ámbito del presente Estudio de Detalle abarca la totalidad de la manzana R-32 descrita en el Plan Parcial del Sector S-20 "la Hoya".

La parcela R-32 se encuentra en la zona central del ámbito del citado plan parcial, dando frente a uno de los viales estructurales del mismo y cerca de la parcela dotacional (Equipamiento Docente) de la red secundaria (E4/SQE-DOC).

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com



Los linderos de la manzana son:

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
 arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
 Teléfono: 647401205
 E-mail: info@tau-arquitectura.com



NORTE: Calle 23 (junto a parcela E4 según P.P).
SUR: Calle 06 (junto a parcela R20 según P.P).
ESTE: Calle 20 (junto a parcela R15 según P.P).
OESTE: Calle 19 (junto a parcela R31 según P.P).

De acuerdo con el plan parcial y con el proyecto de reparcelación del citado sector, la manzana R-32 cuenta con una superficie de 6.832 m²s; siendo su coeficiente de edificabilidad total de 0,6458 m²t/m²s, lo que le permite desarrollar una edificabilidad total de 4.412 m²t.

1.4. Afecciones

Dos de los límites del Sector 20 "La Hoya" coinciden con dos importantes ejes viarios, el límite Sur es la N-332 y entre ésta y el Sector se ha previsto una franja de Espacio Libre de Reserva Viaria (protección de carreteras), no computable a efectos de cumplimiento de estándares dotacionales públicos, y que no afecta al ámbito del Estudio de Detalle, y el límite Oeste lo constituye la CV-90, habiéndose previsto también una franja de espacio Libre de Reserva Viaria (protección de carreteras), junto con la Zona Verde de Red Secundaria (S JL4), absorbiendo entre ambas zonas la zona de protección de 50 m.

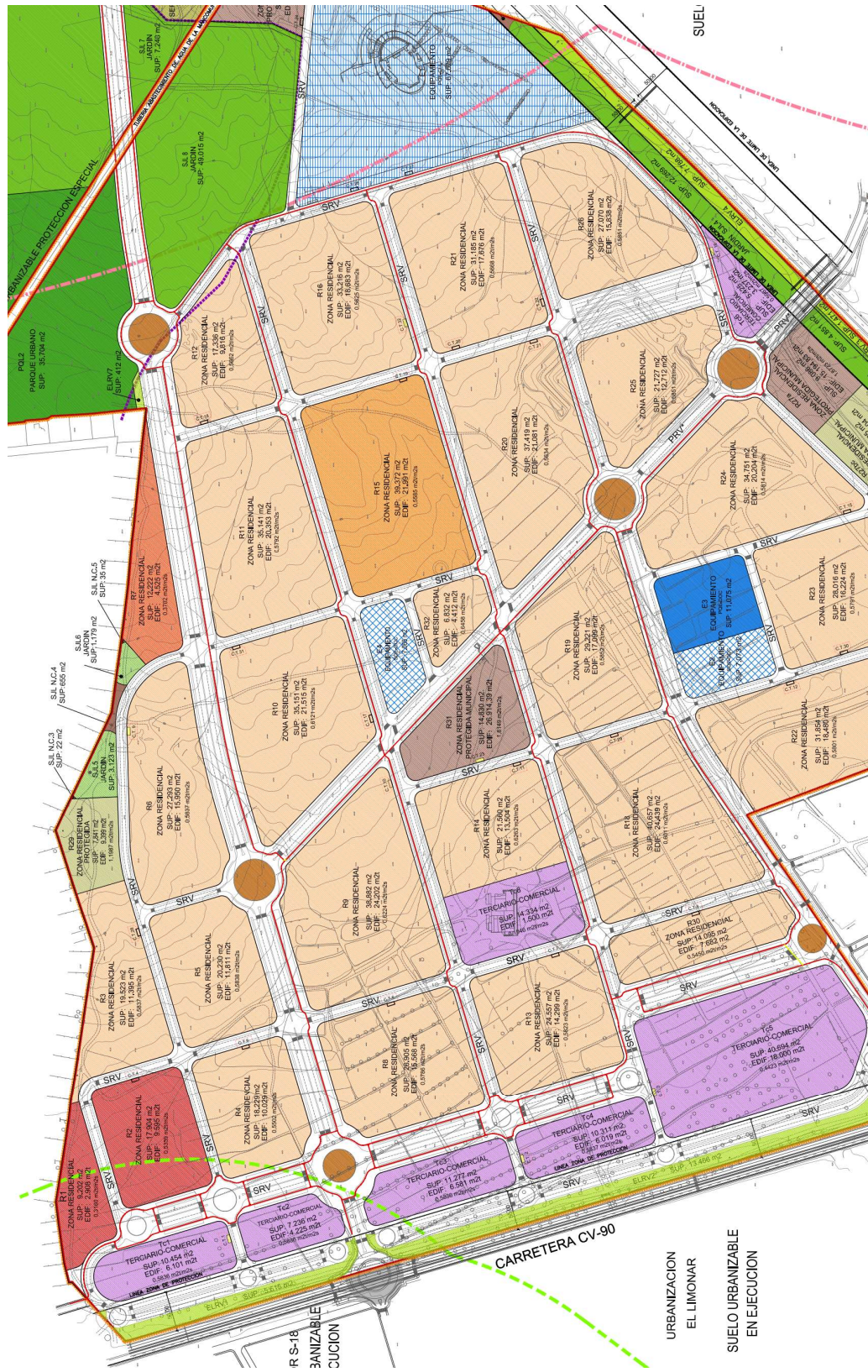
No obstante, la manzana objeto del presente estudio de detalle, se encuentra fuera de las zonas de protección generadas por las dos infraestructuras viarias anteriormente indicadas.

Parte del ámbito del Sector "la Hoya" se encuentra en la franja ampliada de 2.000 m establecida en el Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana, garantizándose con la ordenación propuesta en el PP, la conectividad ecológica y funcional del espacio litoral con el resto del territorio (art. 3 del Decreto 58/2018), al haberse acogido a las previsiones del informe del Servicio de Gestión de Espacios Naturales protegidos de fecha 2.04.2018, así como los corredores ecológicos propuestas en el informe técnico municipal de fecha 24.07.2018.

De igual modo, la manzana objeto de este estudio de detalle, queda fuera del ámbito de la Zona de Influencia de 500 m de la Laguna Salada de Torreveja (medida desde su ribera), así como de la Zona de Protección "Ampliada" establecida en 2.000 m por el PATIVEL.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com



ABEL AVENDAÑO PÉREZ
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com



2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

El artículo 41.4 del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje ("TRLOTUP") establece que los estudios de detalle contendrán la documentación informativa y normativa que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración paisajística.

"Artículo 41. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.
4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano."

Por su parte, el artículo 46.4 TRLOTUP dispone que "Dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE".

"Artículo 46. Planes que están sujetos de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:
 - a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.
 - b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.
 - c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles o cualesquiera otros planes y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitec to colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

2. Los planes relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

3. El órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.

b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

El órgano ambiental resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

4. Los programas de actuación regulados en el libro II de este texto refundido, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial, sin perjuicio de que al instrumento de planeamiento que, en su caso, acompañe al programa de actuación, le sea de aplicación lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE.

Los catálogos de bienes y espacios protegidos se someterán a dicho procedimiento únicamente en la medida que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en los términos de la regulación básica protectora. En cualquier caso, se sujetará al procedimiento de evaluación ambiental aquellas modificaciones del catálogo de inmuebles que se emplacen en suelo rural.

5. El procedimiento de evaluación ambiental regulado en este texto refundido también será de aplicación a la evaluación ambiental de los planes y programas sujetos a evaluación ambiental estratégica autonómica previstos en otras leyes."

2.1. Propuesta de modificación

Tal y como ya se indicado, la redacción del presente estudio de detalle tiene por objeto reordenar y definir los volúmenes del conjunto edificatorio que se pretende realizar en la parcela R-32, destinándola totalidad de su edificabilidad máxima permitida al uso terciario, dejando una subzona para la actividad comercial y otra para la recreativo-cultural.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

No es objeto del presente estudio cambiar el uso fundamental de la manzana, sino permitir que la total edificabilidad pueda ser destinada al uso permitido definido en las N.N.U.U. del Plan Parcial para la zona residencial (R), aplicando los parámetros urbanísticos propios de la tipología de bloque lineal (BL).

2.2. Situación urbanística vigente

Las Normas Urbanísticas del Plan General vigente no sufren alteración alguna. Se grafía sobre la cartografía del Plan Parcial los cambios que propone este documento.

2.3. Normas urbanísticas particulares

En la parte B de la Memoria del Plan Parcial se indica la normativa urbanística para las distintas zonas definidas en el mismo. En el Capítulo 3 se especifica la Normativa Particular de las Distintas Zonas" y en la Sección 1ª, la normativa correspondiente a la "Zona Residencial (R)", siendo la siguiente:

"Sección 1ª: ZONA RESIDENCIAL (R).

Art. 8.- Delimitación y caracterización.

1.- Corresponde esta zona a las áreas que en el plano de ordenación - calificación y asignación de los destinos urbanísticos de los terrenos- vienen grafiados con la letra R.

2.- Su uso característico es el Residencial Permanente y la tipología usual será la de AL (Agrupación libre), admitiéndose las de AS (Aislada simple o elemental), AP (Aislada pareada) y BL (Bloque lineal).

Art. 9.- Condiciones de Parcelación.

La parcela mínima (excepto para centros de transformación o servicios urbanos, en los que bastarán las dimensiones que exija la normativa, o que requiera la instalación propiamente dicha), será la siguiente:

- Agrupación libre: 400 m².
- Aislada simple y aislada pareada: 800 m².
- Bloque lineal: 500 m².

Art. 10.- Condiciones de Volumen.

1.- Edificabilidad.

El índice de techo o edificabilidad máxima por parcela neta será la siguiente, según las tipologías:

- a) Agrupación libre: 0,70 m²t/m²s.
- b) Aislada simple: 0,35 m²t/m²s.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

- c) Aislada pareada 0,40 m²t/m²s.
- d) Bloque lineal: 1,20 m²t/m²s.

No se podrá superar de ningún modo la edificabilidad máxima fijada para cada manzana en los planos de ordenación y en la memoria del Plan Parcial.

2.- Ocupación de parcela.

La superficie de parcela ocupada por la edificación no excederá de las siguientes proporciones, según tipologías:

- a) Agrupación libre: 40 %. En esta tipología podrán privatizarse las parcelas individuales hasta un 70 % de la superficie vinculada al edificio.
- b) Aislada simple: 30 %.
- c) Aislada pareada: 40 %.
- d) Bloque lineal: 50 %.

3.- Elevación.

- Para las tipologías AL, AS Y AP: 2 Plantas (7 m.).
- Para la tipología BL (bloque lineal): 4 Plantas (Baja + 3)

4.- Retranqueos.

Se ajustará a lo dispuesto en la Normativa del Plan General.

10.5. En caso de parcelas colindantes con Parques y Jardines, se prohíbe la apertura de puertas de acceso directo a estas zonas verdes o el levantamiento de muros como medida de seguridad y privacidad que incumpla la altura máxima permitida.

10.6. El porcentaje máximo de sellado del suelo, para disminuir las escorrentías, no podrá exceder del 80 % cualquiera que sea la ocupación máxima de la parcela por la edificación, salvo justificación en proyecto de superficies/pavimentos drenantes (tipo adoquín drenante o similar) o soluciones constructivas que garanticen la infiltración del agua de lluvia en el terreno que disminuyan las escorrentías.

10.7. Las zonas verdes privadas se ubicarán preferentemente en los espacios de las parcelas donde exista mayor peligro de inundación, empleándose en su ajardinamiento especies vegetales autóctonas o resistentes de fácil conservación y sistema de riego por goteo.

Art. 11.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el "residencial permanente o habitación" (Pm) y "eventual o estacional" (EV) previstos en el artículo 49.4 del Plan General.

2.- Se prohíbe el uso industrial y el extractivo o agropecuario.

3.- Como usos compatibles, se establecen las actividades socio-económicas siguientes y con las limitaciones que se señalan:

- Espectáculos y salas de baile, en edificio exclusivo y parcela independiente. Este uso únicamente se podrá admitir en categoría inocua.
- Burocracia.
- Profesional libre y corporativa en posición integrada.
- Entidades recreativas-culturales y bancarias, en edificio exclusivo y en categoría inocua o molesta tolerable.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

- *Comercio (de atención a la vivienda y a la persona, incluyendo restaurantes, cafeterías y similares). En edificio exclusivo y parcela independiente en categoría inocua o molesta tolerable."*

Por tanto, el Estudio de Detalle se redacta con la finalidad recogida en el apartado 5.2.d) de las N.N.U.U. del plan Parcial, que establece

"d) Reordenar aquella manzana donde, siendo el uso fundamental el residencial, solo se implante otro uso de los admitidos".

Como se ha mencionado anteriormente, el Estudio de Detalle que se redacta consiste en reordenar la parcela R32 donde, siendo su uso fundamental el residencial, se implante uno de los usos admitidos (uso terciario) que establece el "art. 11 condiciones de uso" dentro de la normativa particular de la zona residencial.

El uso que implantamos mediante este Estudio de Detalle es el uso terciario (actividades socio-económicas), admitido de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de las N.N.U.U. del Plan parcial, definiendo dos subzonas:

- Una subzona destinada a Entidades Recreativas-Culturales, donde se localizarán las pistas deportivas, áreas de juego y la mayor parte de espacios libres de la parcela.
- Otra subzona destinada a Comercio (de atención a la vivienda y a la persona, incluyendo restaurantes, cafeterías y similares).

Entendemos como entidades recreativas-culturales aquellas destinadas a centros deportivos donde realizar actividades vinculadas al deporte tanto al aire libre como en espacios cubiertos.

Por otro lado, entendemos como comercio aquellas construcciones destinadas a servicios de atención al cliente, oficinas, locales comerciales, restaurantes, cafeterías y similares.

2.4. Descripción de la solución propuesta y cumplimiento de la normativa

Tal y como ya se ha indicado, lo que se pretende con el presente Estudio de Detalle es permitir que la totalidad del aprovechamiento de la manzana 32 del Plan Parcial del Sector S-20 "La Hoya", se destine al uso permitido (terciario), definiendo dos subzonas. En una de ellas se implantará la actividad comercial y en la otra la actividad recreativo-cultural, pero sin especificar el aprovechamiento de cada uno de los mismas.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

La edificabilidad máxima permitida es la correspondiente a la parcela neta R32 y que asciende a 4.412 m²t, y que no podrá superarse en ningún caso, pero pudiendo distribuirse como se desee en la parcela, sin necesidad de repartirse proporcionalmente a la superficie que se destine a cada subzona (Actividad Comercial y Actividad Recreativo-Cultural).

El coeficiente de edificabilidad referido a la totalidad de la manzana R-32 no podrá superar la establecida por el Plan parcial que asciende a 0,6458 m²t/m²s. Dicho coeficiente de edificabilidad podrá variar dentro de cada subzona, en función de la edificabilidad que se destine a cada una de las mismas.

La ocupación se justificará para la totalidad de la parcela, independientemente de la actividad que se desarrolle en cada subzona. Puesto que estamos en la tipología de bloque lineal (BL), la ocupación máxima referida a la totalidad de la manzana R-32 no podrá superar el 50 %, sin embargo, el coeficiente de ocupación dentro de cada subzona podrá ser diferente en función de la edificabilidad destinada a cada una de ellas y de su ámbito.

Los retranqueos se ajustarán a lo dispuesto en la Normativa del Plan General. Sin embargo, la zonificación de la actividad Comercial y Recreativo-Cultural dentro de la misma parcela R32 no creará retranqueos, es decir, cualquier edificación podrá adosarse al linde que delimite dichas subzonas.

AMBITO	SUBZONA COMERCIAL	SUBZONA RECREATIVO CULTURAL	PARCELA M-32 SEGÚN E.D.	PARCELA M-32 SEGÚN P.P.
TIPOLOGÍA	Bloque Lineal (BL)	Bloque Lineal (BL)	AL, AS, AP, BL	AL, AS, ADD, BL
PARCELA MINIMA	≥ 500 m ²	≥ 500 m ²	6.832 m ²	6.832 m ²
RETRANQUEOS	Alineaciones: 5 m Linderos: 0 m (*) Edificaciones: F. principal: 6 m y 2/3 h F. secundaria: 3 m y 1/3 h	Alineaciones: 5 m Linderos: 0 m (*) Edificaciones: F. principal: 6 m y 2/3 h F. secundaria: 3 m y 1/3 h	Alineaciones: 5 m Linderos: 5 m Edificaciones: F. principal: 6 m y 2/3 h F. secundaria: 3 m y 1/3 h	Alineaciones: 5 m Linderos: 5 m Edificaciones: F. principal: 6 m y 2/3 h F. secundaria: 3 m y 1/3 h
Nº PLANTAS	4 plantas (PB+3)	4 plantas (PB+3)	4 plantas (PB+3)	4 plantas (PB+3)
FONDO MÁXIMO PLANTA BAJA	25 m	25 m	25 m	25 m
OCUPACIÓN MÁXIMA %	Libre (**)	Libre (**)	AL LIBRE (40 %) AS SIMPLE (30 %) AP PAREADA (40 %) BLOQUE LINEAL (50 %)	AL LIBRE (40 %) AIS SIMPLE (30 %) AIS PAREADA (40 %) BLOQUE LINEAL (50 %)
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	Libre (**)	Libre (**)	0,6458 m ² t/m ² s	0,6458 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD	Libre (**)	Libre (**)	4.412 m ² t	4.412 m ² t

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

(*) La distancia de retranqueo de las edificaciones de cada subzona al lindero que delimita las mismas será libre. No así la distancia de retranqueo entre edificaciones, que deberá cumplir lo establecido en las N.N.U.U. del P.G.O.U.

(**) La ocupación máxima, coeficiente de edificabilidad y edificabilidad máxima para cada subzona es libre, no pudiendo sobrepasar entre las dos el límite máximo establecido para la totalidad de la manzana 32.

2.5. Análisis de integración en el paisaje

El presente Estudio de Detalle, tal y como se justifica en el Estudio de Integración Paisajística que acompaña al mismo, no tiene afecciones al paisaje, al respetarse la tipología (Bloque Lineal), ocupación y alturas máximas permitidas por la Modificación del Plan Parcial del sector S-20 "la Hoya".

La composición de los volúmenes a desarrollar en la parcela R-32 responderá a la composición básica de estética libre establecida por el P.G.O.U. de Torrevieja.

"55.3.3. Estética libre.

Dentro de las condiciones generales de adecuación al entorno arquitectónico-urbanístico circundante este régimen de composición permite el mayor grado de libertad creativa sin otras limitaciones arquitectónicas que las propias de las tipologías formales asignadas a las áreas de expansión del casco: ensanche urbano y ciudad jardín y otros núcleos desarrollados en disposición abierta o exenta según las normas específicas de la zona. A su vez las determinaciones urbanísticas que corresponden a esta disposición deberán desarrollarse con criterios de ordenación de conjunto que pongan en valor la escena y el mobiliario urbano en función de lo existente, en su caso, a escala mínima de manzana.

Se desarrollan a básicamente las normas correspondientes en sus dos aspectos primordiales: arquitectónico y urbanístico.

a) Composición arquitectónica

En general la composición de los edificios aislados solo estará condicionada por su respectiva tipología arquitectónica o formal y por el sólido capaz correspondiente. En consecuencia, cuando se den circunstancias de edificación compacta se tendrán en cuenta las condiciones de estética ambiental anteriormente establecidas.

Las fachadas quedarán definidas por el avance de sus cuerpos volados (abiertos o cerrados), cuya disposición será libre en cuanto a altura, longitud y vuelo siempre que su proyección se efectúe dentro del propio solar, con la única limitación que imponen el cómputo del índice de techo y la cobertura autorizada, así como los retranqueos obligatorios según su tipología. Cuando estos voladizos invadieran en su proyección la vía pública (caso de edificación cerrada y otras tolerancias), sus alturas libres sobre la acera quedarán sujetas a las condiciones generales sobre cuerpos volados.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

Las cubiertas cuando se resuelvan de forma inclinada, su volumen y remates se adaptarán a la pendiente máxima establecida, que no podrá ser rebasada excepto por goterones y vierteaguas e instalaciones puntuales de elevación, seguridad y captación de señales. La disposición de terrazas de servicio (tendederos) en cubierta podrá autorizarse de forma retranqueada y oculta desde el exterior, componiendo todos estos elementos en el proyecto básico para evitar soluciones improvisadas.

Los recintos anejos, subterráneos o vacíos serán siempre autorizados cuando alberguen o correspondan a aprovechamientos marginales aceptándose en su caso el incremento máximo de una planta, sin perjuicio de cumplimiento de las condiciones de retranqueo que establecen las respectivas tipologías arquitectónicas y las determinadas por la composición urbanística del conjunto que se desarrollan a continuación. Esta permisividad sólo se aplicará a los usos inseparables de (o directamente vinculados a) la utilidad del edificio, pues en caso contrario constituirán tolerancias de aprovechamiento, que se regulan con otros criterios en las normas Específicas de cada zona.

b) Composición urbanística.

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

Se tolerarán los aparcamientos propios de las edificaciones, preferentemente en disposición tangencial a la manzana, así como los accesos rodados a las mismas con carácter de circulación restringida, evitando expresamente el enlace entre alineaciones oficiales. El Ayuntamiento podrá primar las soluciones mancomunadas de aparcamiento y circulación solicitadas a través de un Estudio de Detalle que las contemple.

Los Espacios libres privados deberán requerir un tratamiento integrado con la arquitectura que se ejecutará simultáneamente con el proyecto de construcción. Tendrán carácter de superficies de prehabitación, pudiendo situarse en ellos elementos de jardinería, zonas pavimentadas peatonales y áreas de juego o deporte de carácter privado. El tratamiento de estos espacios deberá quedar reflejado incluyendo en el proyecto de edificación la previsión sobre la urbanización interna de parcela.

Deberá evitarse el cercado de los terrenos vinculados a la edificación, recurriendo a sistemas de deslinde menos aparentes o bien simbólicos. De efectuarse 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."

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

Tal y como se indica en las N.N.U.U. del P.G.O.U., de efectuarse vallados, 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.

Todos los taludes serán de altura 1,00 m o inferior. Si se tratara de taludes con pendiente, su altura irá variando según la cota del terreno existente para adaptarse a este, pero en ningún punto superándose 1,00 de altura. En ningún caso serán susceptibles de aprovechamiento. Tendrán terminación vegetal, se dispondrá vegetación acorde y respetuosa con el entorno.

Se adjuntan infografías de la intervención propuesta y volumetría del E.D. propuesto.

2.6. Trámite administrativo

Con el fin de dar cumplimiento a lo regulado por el Plan Parcial del Sector S-20 "La Hoya", así como a lo establecido en el artículo 41 del 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 ("TRLLOTUP"), 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 de la manzana R-32 del Sector S-20, elevándose al Excelentísimo Ayuntamiento de Torreveja para su tramitación y aprobación.

2.7. Regulación del régimen de compatibilidad para otorgamiento de licencia

La ordenación de volúmenes descrita y grafada en los planos por áreas de movimiento, no tienen carácter vinculante ni se regulan mediante parámetros rígidos. En aras a dicha flexibilidad, la determinación dimensional, formal, compositiva y tipológica de los volúmenes, se resolverá con la redacción de los correspondientes Proyectos de Edificación, y estarán únicamente sometidas a las limitaciones de ocupación en planta y superficie de techo máximo edificable establecidas en la parcela.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

En consecuencia, dentro de dichas áreas de movimiento es compatible disponer otro tipo de instalaciones y construcciones complementarias que no generen volumetría, estableciéndose expresamente un régimen de compatibilidad entre la antigua y la nueva ordenación, por el que podrán concederse licencias para obras o actuaciones compatibles.

2.8. Conclusión

El presente Estudio de Detalle reordena la manzana R32, en la que siendo el uso fundamental el residencial, se implanta el uso terciario permitido por el Plan Parcial para la totalidad de la misma, definiendo una subzona para desarrollar la actividad Comercial y otra para la actividad Recreativo-Cultural.

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.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

3.- ANEXOS

ANEXO 1: JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

1. INTRODUCCIÓN

Objeto del informe

El objeto del presente Informe es analizar las posibles cuestiones de discriminación por razón de género que pudieran tener incidencia en el marco del Estudio de Detalle de la manzana R-32 del Plan Parcial Sector S-20 "La Hoya" del P.G.O.U. de Torreveja.

Dada la novedad que supone la elaboración de un documento de esta naturaleza, y el hecho de que no existen directrices exactas sobre la redacción del mismo, este Informe pretende hacer un análisis y reflexión que permita llegar a unas conclusiones desde un punto de vista transversal.

Esta transversalidad, o mainstreaming, ha sido definida por el Consejo de Europa como la *"organización, la mejora, el desarrollo y la evaluación de los procesos políticos, de modo que una perspectiva de igualdad de género se incorpore en todas las políticas, a todos los niveles y en todas las etapas, por los actores normalmente involucrados en la adopción de medidas políticas"*; y se encuentra recogido en el Tratado de Ámsterdam de 1997, en su artículo 2, fijando así en nuestro Derecho Comunitario la igualdad entre mujeres y hombres como uno de los objetivos fundamentales.

Discriminación por razón de género

Para poder definir el concepto "discriminación por razón de género", resulta necesario diferenciar previamente entre sexo y género ya que ambos vocablos se confunden.

Mientras que el sexo hace referencia a las diferencias físicas, anatómicas y fisiológicas entre mujeres y hombres y no determina necesariamente comportamientos; el género designa lo que en cada sociedad se atribuye a cada uno de los sexos, es decir, se refiere a la construcción social del hecho de ser mujer y hombre, a la interrelación entre ambos y las diferentes relaciones de poder/subordinación en que estas interrelaciones se presentan.

La discriminación por razón de género es aquella que genera diferencias, en detrimento de un género, por el mero hecho de ser mujer u hombre, siendo la discriminación femenina la más habitual.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

No obstante, dentro de la discriminación podemos encontrar también una subdivisión entre otros dos conceptos: discriminación directa e indirecta. Tal y como recoge el artículo 6.1 de la Ley Orgánica 3/2007 se considera discriminación directa aquella *"situación en que se encuentra una persona que sea, haya sido o pudiera ser tratada, en atención a su sexo, de manera menos favorable que otra en situación comparable"*; mientras que el artículo 6.2 del mismo texto legal define la discriminación indirecta como aquella *"situación en que una disposición, criterio o práctica aparentemente neutros pone a personas de un sexo en desventaja particular con respecto a personas del otro, salvo que dicha disposición, criterio o práctica puedan justificarse objetivamente en atención a una finalidad legítima y que los medios para alcanzar dicha finalidad sean necesarios y adecuados"*.

El objetivo de la igualdad de la ciudadanía

La igualdad es entendida como la ausencia de discriminación y supone uno de los pilares de nuestra sociedad por cuanto viene recogido como Derecho Fundamental en Nuestra Norma Suprema. Así, el artículo 14 de la Constitución Española de 1978 establece que *"Los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social"*.

Este precepto llevado al marco de la ciudadanía supone para las ciudadanas y ciudadanos vivir el mismo trato tanto en el ámbito político, educativo, social, etc. El objetivo para lograrlo pasa por la creación de los medios necesarios para hacer efectiva esa igualdad a todas y a todos, con independencia de su género.

Esta creación de medios necesarios para la igualdad es una imposición a los poderes públicos que viene igualmente recogido en la Constitución. Concretamente, el artículo 9.2 reza los siguiente: *"Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social"*.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

2. MARCO LEGAL

Consideraciones generales

Tal y como hemos adelantado, la igualdad es un derecho que viene recogido en numerosos textos legales tanto nacionales, comunitarios e internacionales.

En el ámbito estatal cabe destacar el artículo 14 de la Constitución, así como la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres. Ésta última, tal y como se recoge de su exposición de motivos, presenta como novedad la prevención conductas que puedan acarrear una situación de discriminación por razón de género, mediante la inclusión de políticas concretas para hacer efectivo este principio de igualdad.

En el ámbito comunitario, tal y como avanzábamos, el Tratado de Ámsterdam recoge en su artículo 2.2 *"la igualdad entre el hombre y la mujer"* como una de las misiones fundamentales de la Comunidad Europea. A continuación, en su artículo 2.3, el Tratado recoge de nuevo el objetivo de *"eliminar las desigualdades entre el hombre y la mujer y promover su igualdad"*.

A nivel internacional cabe destacar la Entidad de las Naciones Unidas para la Igualdad de Género y el Empoderamiento de las Mujeres. Dicha Entidad, creada en julio en 2010, se encarga de dar apoyo a las entidades intergubernamentales como la Comisión de la Condición Jurídica y Social de la Mujer en su formulación de políticas y estándares y normas mundiales; dar asistencia a los Estados Miembros para implementar esos estándares, dando cuando sea necesario el apoyo técnico y financiero adecuado para ayudar a los países que lo soliciten, así como para establecer alianzas eficaces con la sociedad civil; y hacer que el sistema de la ONU rinda cuentas de sus compromisos en materia de igualdad de género, incluyendo el monitoreo continuo de los progresos dentro del sistema.

El artículo 1 de la Ley 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat, para la igualdad entre Mujeres y Hombres, establece que *"tiene por objeto regular y hacer efectivo el principio de igualdad de mujeres y hombres en la Comunidad Valenciana, establecer los principios generales que deben orientar dicha igualdad, determinar las acciones básicas que deben ser implementadas, así como establecer la organización administrativa de la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres en la Comunidad Valenciana"*.

De igual modo, en su artículo 3 establece que *"será de aplicación en todo el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana, en todas las actuaciones referidas a la planificación, acciones, gestión y ejecución de actuaciones en materia de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres"*.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

Bajando más todavía en el nivel de concreción, el artículo 1 del TRLOTUP dispone que *"tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio valenciano, de la actividad urbanística, de la utilización racional del suelo y de la conservación del medio natural, desde una perspectiva de género e inclusiva"*. Del mismo modo, el artículo 13.2 dispone que *"en este sentido, la perspectiva de género se debe de incluir en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo XII de este texto refundido"*.

El Anexo XII del TRLOTUP establece los criterios y reglas que deben regir la planificación con perspectiva de género a los que debe acogerse cualquier desarrollo urbanístico que se prevea en la Comunidad Valenciana. Del mismo modo, el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres, dispone que: *"los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género."*

3. LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE GÉNERO EN EL URBANISMO

Consideraciones generales

El género en el urbanismo trata de la división de los roles sociales por parte de mujeres y hombres en el uso de la ciudad. Así, las necesidades urbanas de una mujer son diferentes de las que pueda tener un hombre.

Tradicionalmente, el desarrollo urbano ha estado presidido por una perspectiva androcéntrica. La orientación hacia la producción, una mirada individualista desconectada del vínculo comunitario, la zonificación y el modelo hegemónico de ciudad son algunos de los factores que han perpetuado la continuación de esta dinámica aparentemente neutral pero, en la práctica, discriminatoria. La perspectiva de género en materia de urbanismo trata de dirigir la expansión del medio urbano hacia un modelo inclusivo para todas las personas que lo habitan.

El trabajo no remunerado o de cuidado (tareas realizadas en la esfera privada) ha sido desempeñado tradicionalmente por mujeres. A pesar de su carácter esencial, este trabajo ha sido invisibilizado y minusvalorado. En consecuencia, las ciudades no se han desarrollado bajo una mirada inclusiva. Los cambios sociales que se han vivido en los últimos años y el propio ordenamiento jurídico impiden que los poderes públicos continúen manteniéndose al margen de esta situación de desigualdad. Corresponde a las Administraciones desempeñar un rol activo para la equiparación entre el trabajo remunerado y no remunerado en todos los ámbitos, incluyendo el urbanístico.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

Lo que se pretende es que esa situación pueda mejorar y sea más transversal en el futuro, a día de hoy no podemos obviar el hecho de que las mujeres y los hombres tienen diferentes modos de vivir la ciudad, y por ende diferentes necesidades y prioridades en el espacio urbano. Las posibilidades de acceder a un determinado bien o recurso de la ciudad varían dependiendo de si el usuario es mujer u hombre. Pues bien, el urbanismo debe saber cubrir esas diferencias, implementando esa visión de transversalidad de la que hablamos al comienzo de este Informe.

El diseño urbanístico debe contemplar esa transversalidad, ya que es un hecho estadístico (sirva como ejemplo el hecho de que son las mujeres las que usan en su mayoría el transporte público) el que las usuarias mayoritarias de los equipamientos urbanos son mujeres. Por ello, el diseño de la ciudad debe ser tal, que permita una mejora en su uso diario por parte de las mismas.

La incorporación de la perspectiva de género en materia de urbanismo permite diseñar ciudades y municipios que atiendan las necesidades derivadas tanto del rol productivo como del reproductivo, establecer indicadores que permitan tener un conocimiento real de todas las personas que habitan las ciudades con el entorno urbano, crear espacios inclusivos y que fomenten la participación social y política e incorporar elementos de análisis que permitan adaptar el desarrollo urbanístico a las necesidades cambiantes de las ciudades.

El desarrollo urbano tiene el potencial transformador suficiente para convertirse en una herramienta de cambio y de intervención pública útil para corregir desigualdades y mejorar la calidad de vida de la población. Es necesario incorporar a la ciudadanía en la planificación urbana, facilitar la autonomía de personas vulnerables, asegurar un desarrollo urbanístico que favorezca estilos de vida sostenibles y saludables y redimensionar la planificación de los espacios urbanos a escala de barrios. La perspectiva de género tiene que atravesar la planificación urbana con la finalidad de corregir desigualdades y proveer un futuro más igualitario. Así lo exige el artículo 4 ("la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres es un principio informador del ordenamiento jurídico y, como tal, se integrará y observará en la interpretación y aplicación de las normas jurídicas") y 15 de la LO 3/2007 ("el principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades").

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitec to colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

La cuestión de seguridad en la ciudad desde una perspectiva de género

La seguridad urbana es uno de los factores que más preocupan a la hora de elegir el que va a ser nuestro domicilio. Así, cuanto más seguro sea el entorno, habrá un mayor uso del mismo por parte de las diferentes usuarias y usuarios. No es una cuestión baladí el hecho de que el miedo altera nuestros comportamientos. Por tanto, ante la sensación de sufrir un delito en determinada zona de la ciudad, es más que probable que la evitemos.

Tal y como recoge el punto 5.1 del Anexo XII del TRLOTUP, los itinerarios que conecten elementos de la red de espacios comunes fomentando los recorridos a pie y fortaleciendo la red de viandantes, serán accesibles, dispondrán de bancos para el descanso y garantizarán la seguridad de los usuarios y usuarias con la iluminación y visibilidad necesaria y la eliminación de barreras físicas que condicionen la seguridad.

La forma tradicional de desarrollar las ciudades ha dado como resultado barrios y sectores de un único uso –normalmente sólo con viviendas o sólo con actividad económica–, con espacios amplios poco caracterizados, pocos servicios y poco comercio, sin itinerarios claros para peatones y bicicletas y grandes avenidas de tráfico sobredimensionadas.

La iluminación es otro de los elementos clave en la sensación de seguridad urbana. No solo se trata de contar con mayor alumbrado en la ciudad, sino de cuidar la ubicación de la misma, así como de mantener la ya existente.

Junto a la iluminación, podríamos incluir también otros elementos considerados "peligrosos" como son los soportales, los pasos subterráneos, los garajes, o incluso los portales de determinadas viviendas que disponen de zonas que quedan ocultas desde un ángulo de visión determinado.

Por tanto, un diseño teniendo en cuenta la transversalidad puede tener un impacto considerable en la sensación de seguridad y en un mayor uso de los espacios urbanos por parte de las mujeres, sobre todo en las horas en las que no hay luz solar.

La accesibilidad de los medios de transporte

La movilidad es un elemento claramente transversal. Tal y como adelantábamos en el punto anterior, el transporte urbano es utilizado en su mayoría por mujeres.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

En relación con el transporte, los factores que podrían considerarse más determinantes desde una perspectiva de género son el diseño y la accesibilidad.

Respecto del diseño, cabe destacar que una parada de autobús cercana a comercios y en una calle por la cual transita gente con bastante frecuencia es percibida por las mujeres, como más segura que otra que no cumple con esas características.

Respecto de la accesibilidad, cabe destacar el tiempo que se emplea en el desplazamiento desde o hacia esa parada de transporte urbano; así como la oferta de horario de los mismos. Pues si bien es cierto que en determinados casos podemos encontrarnos varias marquesinas de autobús cercanas entre sí, muchas veces el servicio nocturno de los mismos es muy limitado y por ello muchas mujeres se ven "obligadas" a modificar sus planes, limitándose en su vida diaria.

Por tanto, un punto de vista transversal en los medios de transporte urbano supone un paso hacia la igualdad de mujeres y hombres en el uso de la ciudad.

4. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA DE ESTUDIO DE DETALLE DESDE LA PERSPECTIVA DE IMPACTO DE GÉNERO

Muchos de los aspectos transversales sobre los que hay que incidir para conseguir una propuesta de ordenación de la ciudad inclusiva desde la perspectiva de impacto de género ya se ha tratado en el desarrollo del Plan parcial del Sector S-20 "La Hoya".

La manzana sobre la que se pretende actuar se localiza en una posición central del Plan Parcial, y con frente a uno de los viles estructurales del sector que, además, dispondrá de un carril bici en uno de sus lados y aceras de seis metros de anchura con arbolado incorporado. Todo ello favorece una mejor conexión con la red de espacios comunes del sector. De igual modo, se fomenta el recorrido ciclo peatonal, fortaleciendo la red de viandantes.

Estos recorridos deberán ser accesibles y dispondrán de bancos para el descanso y garantizarán la seguridad de los usuarios y usuarias con la iluminación y visibilidad necesaria y la eliminación de barreras físicas que condicionen la seguridad. Estos aspectos se han tenido en cuenta en el Proyecto de Urbanización del citado sector.

De acuerdo con el apartado 3.2 del Anexo XII del TRLOTUP, Todos los espacios incluidos en la red de espacios comunes (espacios de relación, jardines, plazas, equipamientos exteriores, edificios de equipamientos, comercios, servicios cotidianos, paradas de transporte público, etc.) se distribuirán con criterio de proximidad.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

La ubicación óptima es la que permite el acceso a cada espacio desde una distancia máxima de diez minutos caminando sin dificultad desde cualquier punto del barrio.

Conclusión

Con el presente Estudio de Detalle, se favorece la proximidad de las actividades de la vida cotidiana, puesto que se pretende destinar la totalidad de la edificabilidad de la manzana R-32 a uso terciario (una subzona a actividad comercial y otra a actividad recreativa-cultural), al servicio de las viviendas que la mercantil promotora de este estudio pueda llegara a construir en el ámbito del Plan Parcial. Por tanto, se favorece la proximidad de las actividades de la vida cotidiana, así como la interrelación entre las personas.

De igual modo la presente propuesta propicia un urbanismo inclusivo desde la perspectiva de género, donde la combinación de usos garantice la inclusión de la totalidad poblacional (personas de diferente sexo, edad, diversidad funcional, origen y cultura).

Tal y como se recoge en el apartado anterior, el Estudio de Detalle ha contemplado la transversalidad adaptando el diseño de su propuesta arquitectónica respecto de la igualdad entre mujeres y hombres.

Respecto a la edificación, cabe destacar el hecho de que su diseño tendrá muy en cuenta la perspectiva de género por cuanto se evitará cualquier forma que pueda generar zonas de sombras u ocultas innecesarias.

El hecho que se permita destinar la totalidad de la edificabilidad de la manzana R-32 a uno de los usos permitidos (uso terciario) por el Plan Parcial del Sector S-20 "la Hoya", no genera ningún tipo de discriminación en materia de género ni impacto, en modo alguno, en las políticas desarrolladas en esta materia por parte del Ayuntamiento o la Generalitat.

Consecuentemente, el Estudio de Detalle tiene un IMPACTO POSITIVO desde la perspectiva de impacto de género por cuanto se ha diseñado teniendo en cuenta la seguridad de los usuarios y de accesibilidad a través del diseño urbanístico propuesto.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

ANEXO 2: JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INFORME DE IMPACTO NORMATIVO EN LA INFANCIA, EN LA ADOLESCENCIA Y EN LA FAMILIA

La Disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, introducida por la Ley 16/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y adolescencia, establece lo siguiente: "Disposición adicional décima. Impacto de las normas en la familia. Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia".

Además, el artículo 22 quinquies de la Ley orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, precepto introducido por la Ley 16/2015, de 28 de julio, señala lo siguiente: "Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia".

En el mismo sentido, el artículo 6, apartado tercero, de la Ley 12/2008, de 3 de julio, de la Generalitat, de Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad Valenciana, según la redacción dada por la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, señala lo siguiente: "[...] los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto normativo en la infancia, en la adolescencia y en la familia que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa, de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación".

El urbanismo como espacio de transformación y desarrollo social requiere el impulso de la participación ciudadana, la promoción de criterios inclusivos y el favorecimiento de la equidad en el acceso a servicios a infraestructuras urbanas. Corresponde a los poderes públicos fomentar la participación ciudadana en todas sus vertientes, incluida la de la infancia, así como promover la diversidad y una educación basada en criterios inclusivos. Asimismo, el urbanismo no puede desconocer la imperiosa necesidad de garantizar la conciliación de la vida laboral y familiar efectiva y en todos los sentidos, debido a su impacto directo en la juventud, la infancia y la familia.

Desde la perspectiva de la situación de los niños, de la infancia o de la adolescencia, las consecuencias de la aprobación del presente Estudio de Detalle son, en principio, irrelevantes. Desde luego, en nada les perjudica. Lo mismo sucede respecto de la familia. Se trata de una propuesta normativa de carácter técnico que no tiene impacto directo sobre los derechos y necesidades de la infancia, de la adolescencia y de la familia.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

En conclusión, la propuesta de Estudio de Detalle no incide directamente en el régimen de la infancia, la adolescencia o la familia. El hecho de autorizar destinar la totalidad de la edificabilidad de la manzana R-32 a uno de los usos permitidos por el plan parcial (uso terciario) no genera ningún tipo de impacto sobre la infancia, la adolescencia o la familia. Por tanto, estamos ante una modificación inocua desde esta perspectiva.

Es más, con el presente Estudio de Detalle, el impacto sobre la infancia, la adolescencia o la familia, en todo caso sería positivo, puesto que el objetivo que se persigue con el desarrollo de esta manzana de uso terciario es destinar una zona a la actividad comercial y otra a la actividad recreativo-cultural al servicio de las viviendas que puedan llegar a promover en el ámbito del citado Sector 20 "La Hoya". Esto abundaría en una mejor interrelación de las personas y en el fomento de hábitos saludables (práctica deportiva, mejora de las relaciones personales, etc).

ANEXO 3: JUSTIFICACIÓN INNECESARIEDAD INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El apartado 4 del artículo 22 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece lo siguiente:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

Este Estudio de Detalle se desarrolla para dar cumplimiento a las determinaciones del Plan Parcial aprobado en el año 2021. Además, tiene por objeto la definición volumétrica de la edificación que se pretende construir en la manzana M-32 del Sector S-20 "La Hoya" del P.G.O.U. de Torrevieja, manteniendo la edificabilidad y resto de parámetros urbanísticos que establece tanto el plan parcial como el plan general.

Este plan se promueve por parte de la mercantil Villaviñas, S.L.U., ante la necesidad de destinar la totalidad de la edificabilidad de la manzana R-32 del Plan Parcial Sector S-20 "La Hoya" a uno de los usos permitidos por el plan, en concreto al uso terciario.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

Este documento no implica una nueva actuación de transformación urbanística ya que no se prevé un incremento de viario o de dotación pública que haya que mantener, por lo que no derivará en un impacto económico para la Hacienda local. En todo caso, el impacto será positivo para la administración local, en cuanto que con este estudio se facilitará la promoción del resto de manzanas residenciales a las que dará servicio, así como los trámites posteriores de licencia de construcción y de uso de toda la manzana, con los consiguientes impuestos que dichos trámites conllevan, los cuales revertirán en el adecuado mantenimiento del suelo urbanizado por parte de esta Administración local.

Así pues, al no tratarse de una nueva actuación de transformación urbanística ni de nueva implantación de infraestructuras públicas, no es necesario elaborar un Informe de Sostenibilidad Económica.

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El apartado 5 del artículo 22 del RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para las personas propietarias incluidas en su ámbito de actuación.

El Estudio de Detalle, cuyo objeto concreto se describe en el apartado anterior, opera en los términos de definición y remodelación de volúmenes y alineaciones, así como permitir que la totalidad de la edificabilidad asignada a la manzana R-32 se destine a uno de los usos permitidos por el plan parcial (uso terciario), sin que pueda modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla; y se formula 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 (art. 41 TRLOTUP y art. 45 del Plan General).

Se trata, por tanto, de un instrumento de planeamiento con carácter dependiente del resto de planes que desarrolla (Plan Parcial en este caso), que no altera el equilibrio de derechos y obligaciones establecidos por aquellos, ni produce modificación alguna en la edificabilidad lucrativa que pueda valorarse en términos de rentabilidad.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitec to colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

Por otro lado, la parcela se encuentra en suelo urbanizable (Plan Parcial Sector S-20 "La Hoya") con proyecto de reparcelación aprobado en el que se definieron las cargas de urbanización que debía soportar cada parcela. Dichas cargas se recuperarán bien con la venta del suelo o bien con la puesta en funcionamiento de la zona comercial y de la zona recreativo-cultural.

En consecuencia, el Estudio de Detalle propuesto no requiere la elaboración de una Memoria de Viabilidad Económica.

Torrevieja, 10 de enero de 2024

El arquitecto: Abel Avendaño Perez

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitecto colegiado n.º: 06186

Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

4.- PLANOS

4.1. Planos de información

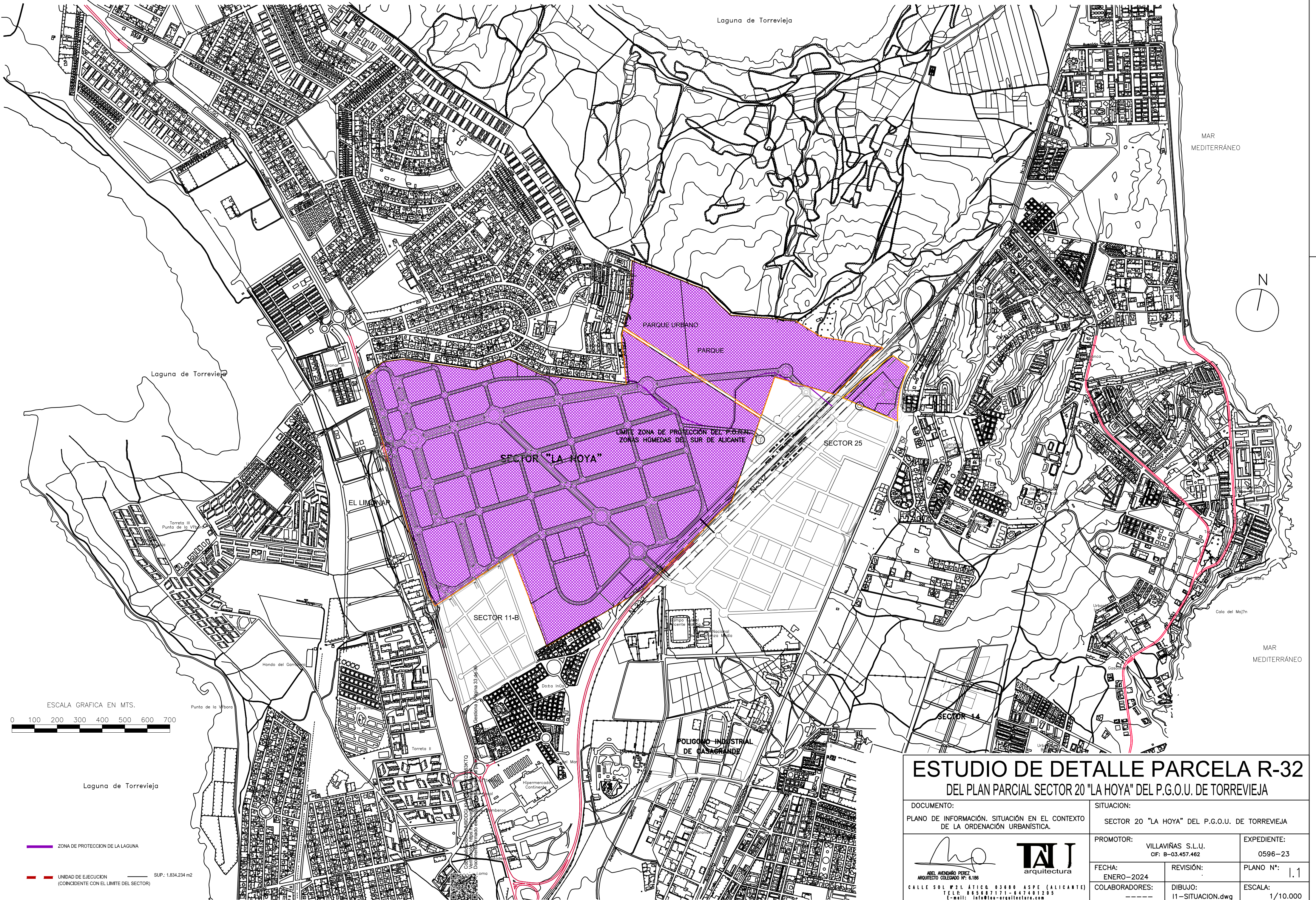
- Plano de situación
- Planeamiento actual

4.2. Planos de ordenación

- Parcela acotada, retranqueos, superficie y edificabilidad máxima
- Ordenación de volúmenes. Volumen contenedor máximo de la edificación
- Secciones viarias de los viales que dan frente a la manzana R-32
- Infografía manzana R-32 para justificar el análisis de la integración en el paisaje

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z
arquitec to colegiado n.º: 06186



Calle Sol, 21. 03680-Aspe (Alicante)
Teléfono: 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-32

DEL PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO: PLANO DE INFORMACIÓN. SITUACIÓN EN EL CONTEXTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.		SITUACIÓN: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA	
 ABEL AVENIÑO PÉREZ ARQUITECTO COLEGIADO 6.186		PROMOTOR: VILLAVIÑAS S.L.U. CIF: B-03.457.462	
CALLE SOL DEL ÁTIQ. 03680 ASPÉ (ALICANTE) TEL: 965687171-647401295 E-mail: info@aa-arquitectura.com		EXPEDIENTE: 0596-23	
FECHA: ENERO-2024		REVISIÓN: ---	
COLABORADORES: ---		PLANO N°: 1.1	
DIBUJO: 11-SITUACION.dwg		ESCALA: 1/10.000	

 ZONA DE PROTECCIÓN DE LA LAGUNA
 UNIDAD DE EJECUCIÓN (COINCIDENTE CON EL LIMITE DEL SECTOR)
 SUP.: 1.834.234 m²

PARQUE NATURAL DE LA LAGUNA DE LA MATA Y TORREVIEJA

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

LIMITE DEL SECTOR

LIMITE DEL AREA REPARCELABLE

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

URBANIZACION EL CHAPARRAL
SUELO URBANO

CTOR S-18
URBANIZABLE
EJECUCION

URBANIZACION
EL LIMONAR
SUELO URBANIZABLE
EN EJECUCION

SECTOR 11-B
SUELO URBANIZABLE
EN EJECUCION

SECTOR 25

SECTOR 25
SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION



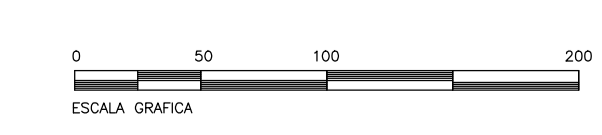
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PARCELA	SUPERFICIE		USOS		VALORES	
			SUP. PARCELA	TOTAL PARCELA	COEF. EDIFIC.	COEF. URB.	VPO	TOTAL
R1	1	80200	9.202	9.202	0,3160	294,00	294,00	
R2	1	17904	17.904	17.904	0,3160	564,00	564,00	
R3	1	19.523	19.523	19.523	0,3160	612,00	612,00	
R4	1	18.229	18.229	18.229	0,3160	582,00	582,00	
R5	1	20.230	20.230	20.230	0,3160	642,00	642,00	
R6	1	27.293	27.293	27.293	0,3160	858,00	858,00	
R7	1	12.222	12.222	12.222	0,3160	384,00	384,00	
R8	1	11.811	11.811	11.811	0,3160	362,00	362,00	
R9	1	20.230	20.230	20.230	0,3160	642,00	642,00	
R10	1	35.151	35.151	35.151	0,3160	1.098,00	1.098,00	
R11	1	36.141	36.141	36.141	0,3160	1.130,00	1.130,00	
R12	1	17.336	17.336	17.336	0,3160	538,00	538,00	
R13	1	38.882	38.882	38.882	0,3160	1.206,00	1.206,00	
R14	1	26.914	26.914	26.914	0,3160	834,00	834,00	
R15	1	39.372	39.372	39.372	0,3160	1.224,00	1.224,00	
R16	1	33.216	33.216	33.216	0,3160	1.044,00	1.044,00	
R17	1	16.231	16.231	16.231	0,3160	504,00	504,00	
R18	1	31.185	31.185	31.185	0,3160	972,00	972,00	
R19	1	29.221	29.221	29.221	0,3160	912,00	912,00	
R20	1	37.419	37.419	37.419	0,3160	1.164,00	1.164,00	
R21	1	31.185	31.185	31.185	0,3160	972,00	972,00	
R22	1	31.854	31.854	31.854	0,3160	984,00	984,00	
R23	1	28.016	28.016	28.016	0,3160	876,00	876,00	
R24	1	34.751	34.751	34.751	0,3160	1.074,00	1.074,00	
R25	1	21.727	21.727	21.727	0,3160	672,00	672,00	
R26	1	27.070	27.070	27.070	0,3160	846,00	846,00	

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR
TOTAL	27.293	842.400
RESERVA	1.000	31.000
TOTAL	28.293	873.400

LEGENDA

- UNIDAD DE EJECUCION (COINCIDENTE CON EL LIMITE DEL SECTOR)
- AREA DE REPARTO
- PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:
 - R — RESIDENCIAL
 - Tc — TERCIARIO COMERCIAL
 - T — TERCIARIO
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:
 - POE — PARQUE PUBLICO DE LA RED PRIMARIA
 - POL — COMPUTABLE
 - PLUC — NO COMPUTABLE
 - S.J. — JARDIN DE LA RED SECUNDARIA
 - ELRV — ESPACIOS LIBRES DE LA RED VARIADA
- EQUIPAMENTOS:
 - E — RED PRIMARIA
 - POE-DOC — DOCENTE
 - RED SECUNDARIA
 - SOE-CUL — CULTURAL
 - SOE-DOC — DOCENTE
 - SOE-SUD — INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS
- RED VARIADA:
 - PRV — VIAL DE TRANSITO DE LA RED PRIMARIA
 - SRV — VIAL DE TRANSITO DE LA RED SECUNDARIA
 - SAV — APARCAMIENTO DE LA RED SECUNDARIA

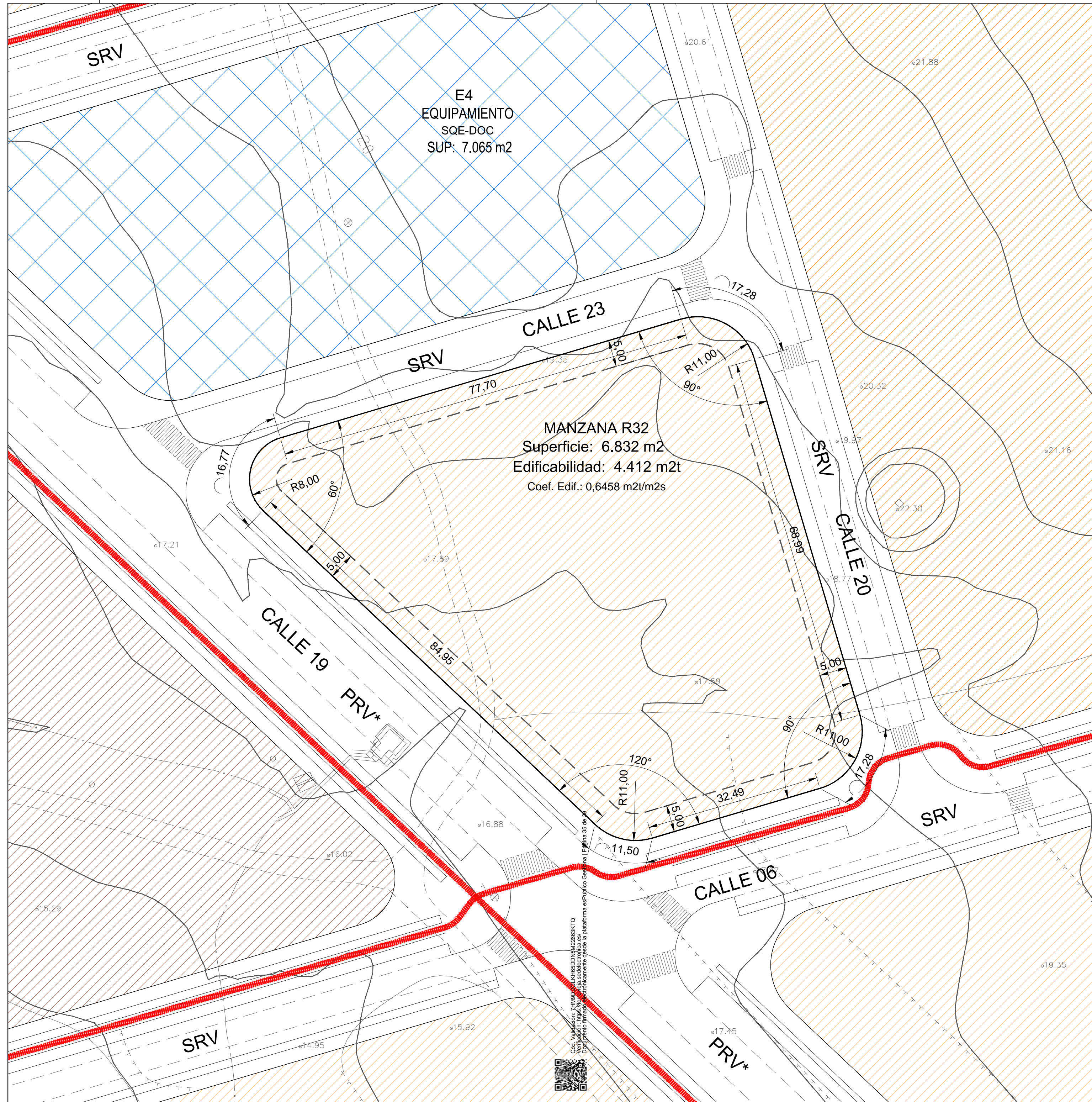
- ZONA DE INFLUENCIA 500 m DESDE LA RIBERA LAGUNA SALADA DE TORREVIEJA
- PATIVEL ZONA DE PROTECCION: AMBITO AMPLIADO 1000 m DESDE LA RIBERA DEL MAR
- PATIVEL ZONA DE PROTECCION: AMBITO DE CONEXION 2000 m DESDE LA RIBERA DEL MAR



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-32
DEL PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO: PLANO DE ZONIFICACION, USOS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES. ORDENACION VIGENTE.	SITUACION: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA
PROMOTOR: VILLAVIÑAS S.L.U. C/I: B-03.457.462	EXPEDIENTE: 0596-23
FECHA: ENERO-2024	REVISION: PLANO N°: 1.2
COLABORADORES:	DIBUJO: 23-05-21-ORDENACION.dwg
ESCALA: 1/3.000	

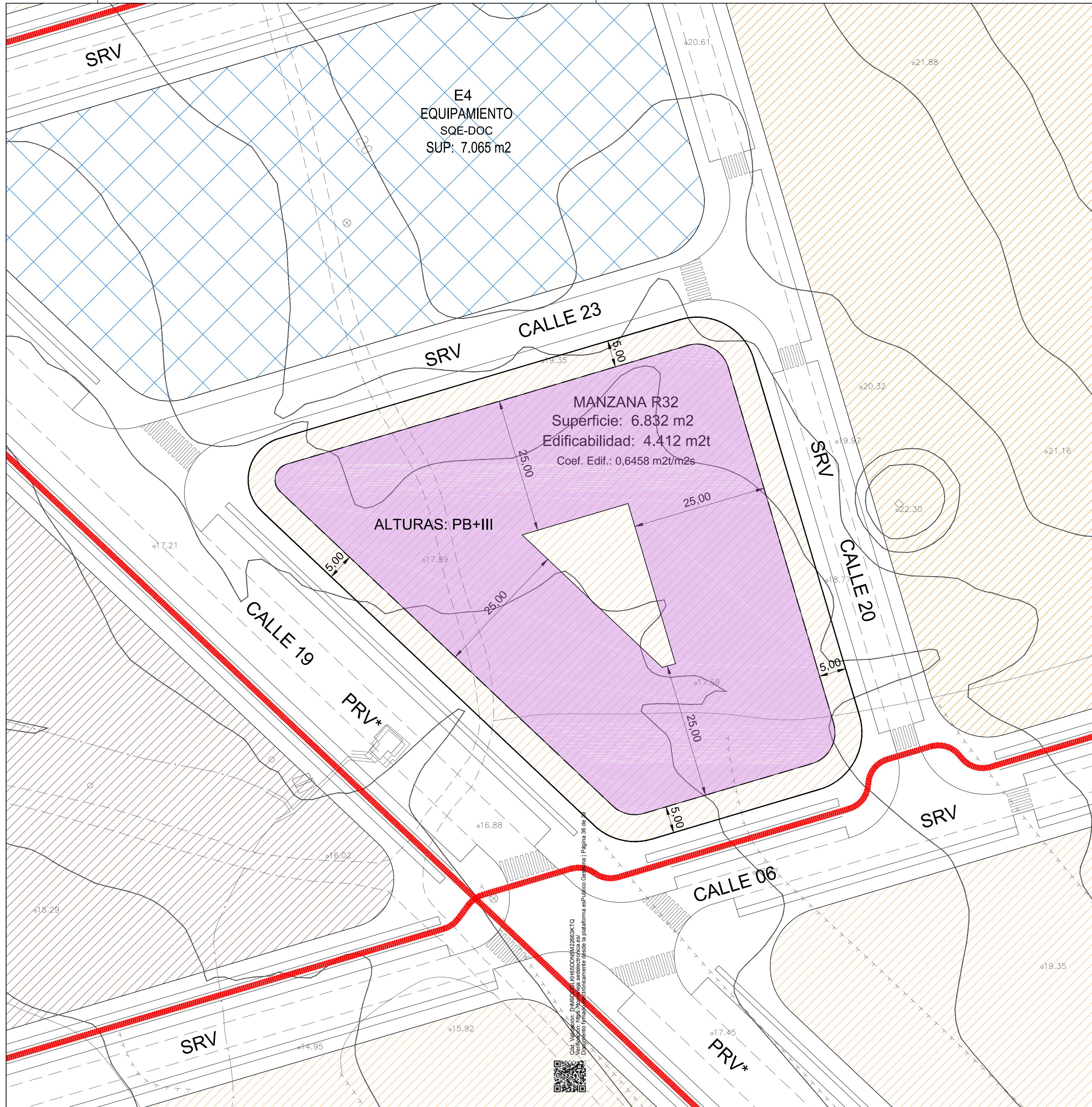
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENADO PEREZ, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCION O COPIA A TITULOS RESERVADOS, REQUERIRAN LA PREVA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PREVISTA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-32 DEL PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO: PLANO DE PARCELA ACOTADA. RETRANQUEOS, SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA		SITUACION: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA	
 ABEL AVENDAÑO PÉREZ ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186		PROMOTOR: VILLAVIÑAS S.L.U. CIF: B-03.457.462	EXPEDIENTE: 0596-23
 TAJ arquitectura		FECHA: ENERO-2024	REVISIÓN: -
CALLE SOL Nº21 ATICO 03680 ASPE (ALICANTE) TEL: 865687171-647401205 E-mail: info@taj-arquitectura.com		COLABORADORES: -----	PLANO Nº: 0.1
		DIBUJO: -----	ESCALA: 1/500

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PÉREZ. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.



E4
EQUIPAMIENTO
SQE-DOC
SUP: 7.065 m2

MANZANA R32
Superficie: 6.832 m2
Edificabilidad: 4.412 m2t
Coef. Edif.: 0,6458 m2t/m2s

ALTURAS: PB+III

PB+III

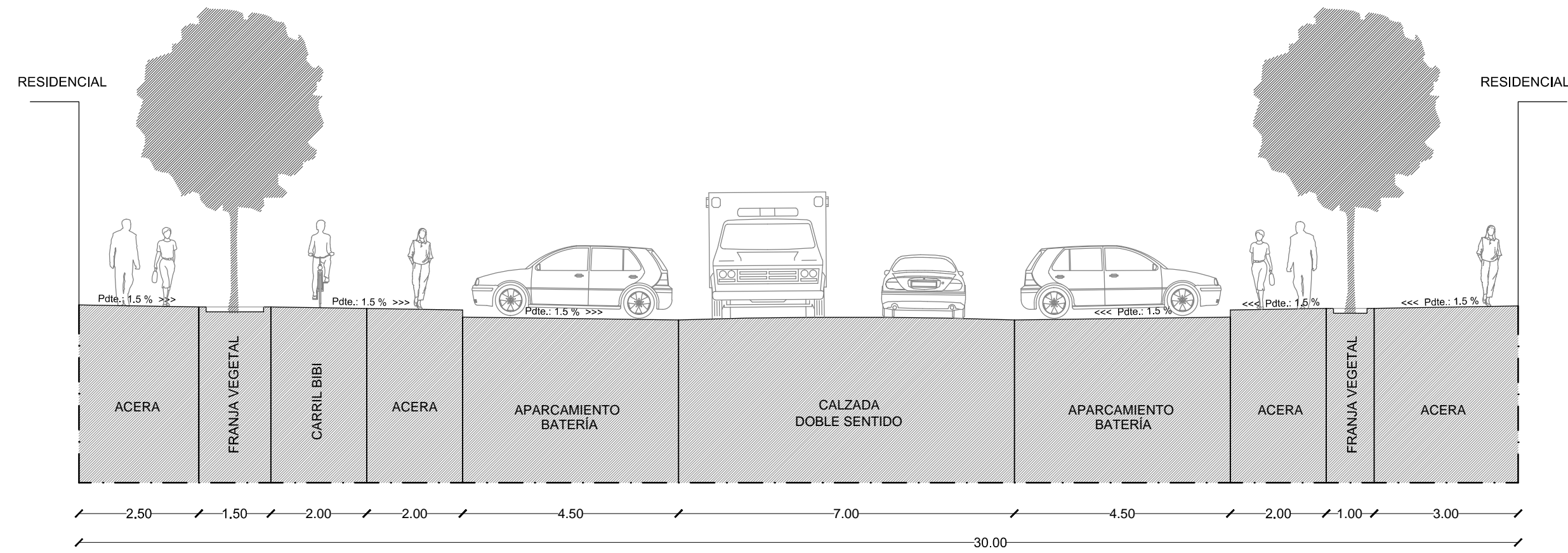
VOLUMEN CONTENEDOR POR EL QUE SE PUEDE
MOVER LA EDIFICACIÓN, CON LA LIMITACIÓN DE
LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA.

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-32 DEL PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

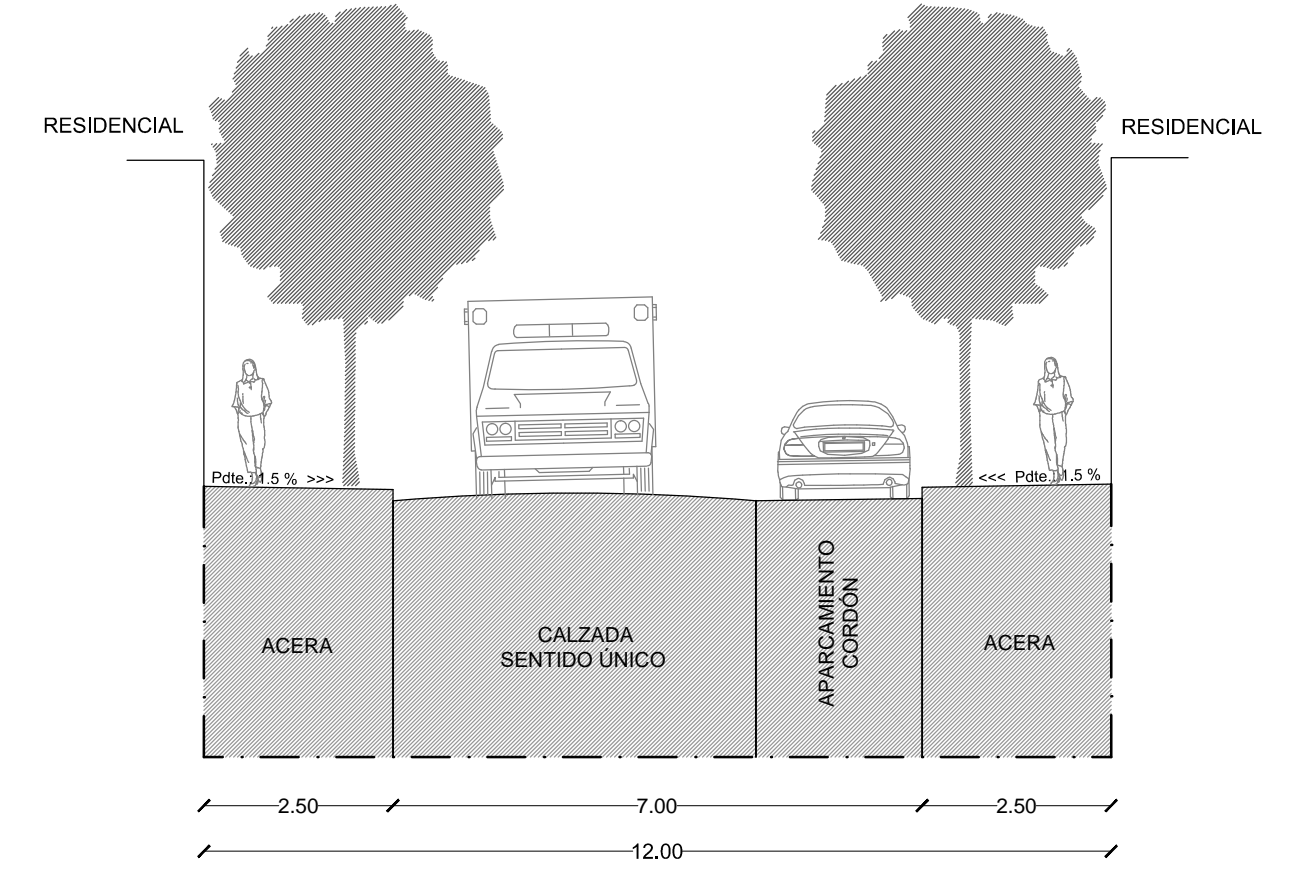
DOCUMENTO: PLANO ORDENACIÓN VOLÚMENES VOLUMEN CONTENEDOR MÁXIMO DE LA EDIFICACIÓN		SITUACIÓN: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA	
 ABEL AVENDAÑO PÉREZ ARQUITECTO COLEGADO Nº: 6.186		PROMOTOR: VILLAVIÑAS S.L.U. CIF: B-03.457.462	
CALLE SOL Nº21 ATICO 03680 ASP (ALICANTE) TEL: 865687171-647401205 E-mail: info@lou-arquitectura.com		FECHA: ENERO-2024	REVISIÓN: -
COLABORADORES: -		DIBUJO: -	EXPEDIENTE: 0596-23 PLANO Nº: 0.2 ESCALA: 1/500

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PÉREZ. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERRA LA PREVA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

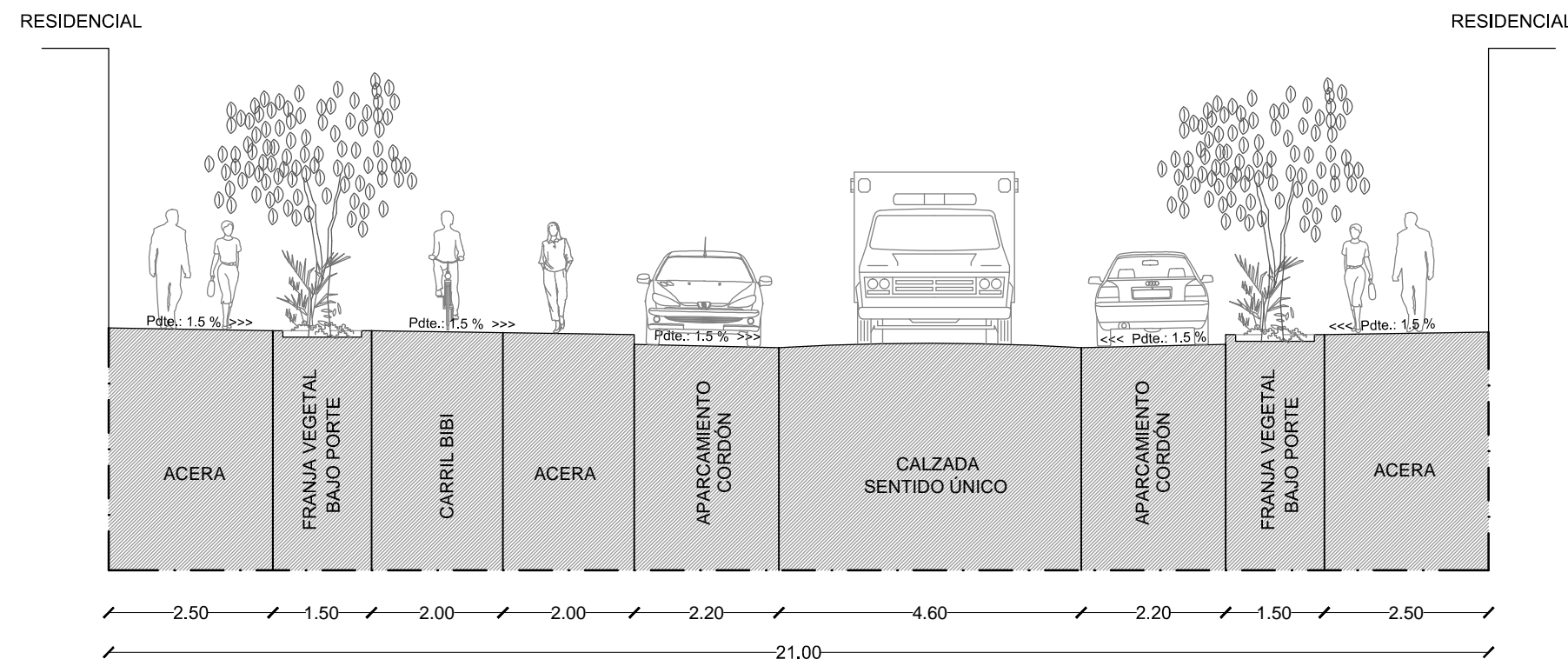
SECCIÓN TRANSVERSAL 2



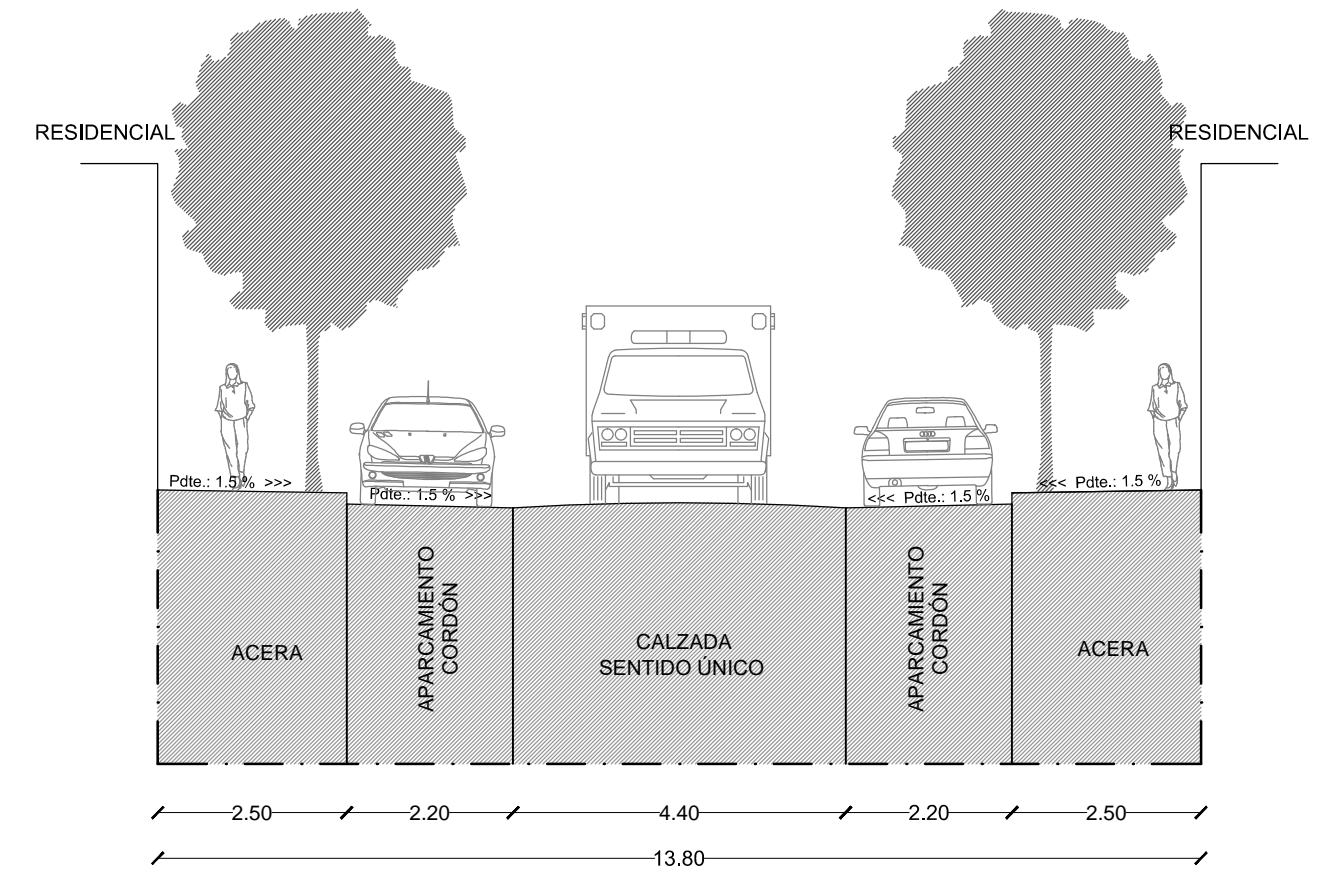
SECCIÓN TRANSVERSAL 14



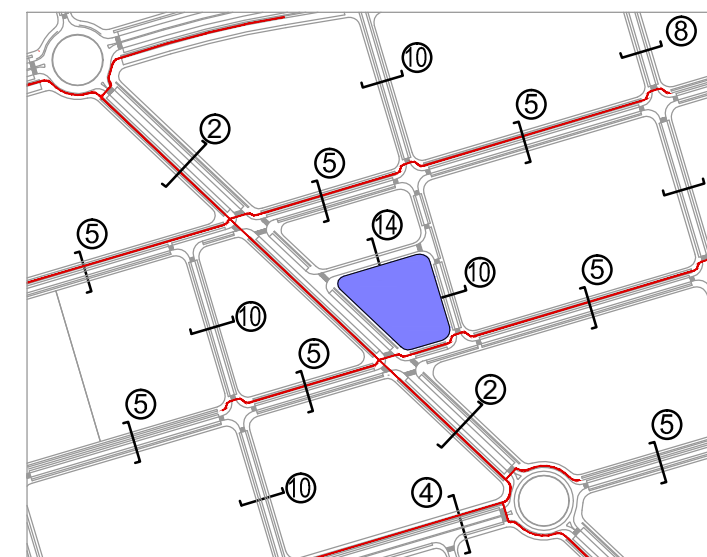
SECCIÓN TRANSVERSAL 5



SECCIÓN TRANSVERSAL 10



Cód. Validación: 7HM9DDQLM46SD0N5M2263KTO
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 39



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-32
 DEL PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO: SECCIONES VIARIAS DE LOS VIALES QUE DAN FRENTE A LA MANZANA R-32	SITUACION: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA	PROMOTOR: VILLAVIÑAS S.L.U. CIF: B-03.457.462	EXPEDIENTE: 0596-23
FECHA: ENERO-2024	REVISIÓN:	PLANO N°: 0.3	
COLABORADORES:	DIBUJO: 0.3-SECCIONES VIARIAS.dwg	ESCALA: 1/100	

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PÉREZ. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.



Cód. Validación: 7HM9DDGLK165DDN5M22663KTQ
 Verificación: https://sede.sede.gob.es
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 39



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-32

DEL PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO: INFOGRAFÍA DONDE SE LOCALIZA LA MANZANA R-32 CON EL FIN DE JUSTIFICAR EL ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE		SITUACION: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA	
 ABEL AVENDAÑO PEREZ ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186		 TAJ arquitectura	
PROMOTOR: VILLAVIÑAS S.L.U. CIF: B-03.457.462		EXPEDIENTE: 0596-23	
FECHA: ENERO-2024		REVISIÓN: -	
COLABORADORES: -----		DIBUJO: 0.4-INF0GRAFIAS.dwg	
CALLE SOL Nº21. ATICO 03680 ASPE (ALICANTE) TEL: 865687171 - 647401205 E-mail: info@lou-arquitectura.com		PLANO Nº: 0.4.1 ESCALA: S/E	

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



Cód. Validación: 7H1M9DDGLK165DDNEM22663KTQ
 Verificación: https://sede.sede.gob.es
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 39



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-32

DEL PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO: INFOGRAFÍA DONDE SE LOCALIZA LA MANZANA R-32 CON EL FIN DE JUSTIFICAR EL ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE		SITUACION: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA	
ABEL AVENDAÑO PEREZ ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186			
PROMOTOR: VILLAVIÑAS S.L.U. CIF: B-03.457.462		EXPEDIENTE: 0596-23	
FECHA: ENERO-2024		REVISIÓN: -	
COLABORADORES: -----		DIBUJO: 0.3-SECCIONES VIARIAS.dwg	
CALLE SOL Nº21. ATICA 03680 ASPE (ALICANTE) TEL: 865687171 - 647401205 E-mail: info@lou-arquitectura.com		PLANO Nº: 0.4.2 ESCALA: 1/100	

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.