



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO TORREVIEJA

10263 APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN ESTUDIO DETALLE R2 SECTOR 27

#### EDICTO

DON EDUARDO JORGE DOLÓN SÁNCHEZ, ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

**HACE SABER:** Que por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 28 de octubre de 2024 y CSV GS2AQNCWHD6YR2YZWSTFLRZQD se adoptó, el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente la modificación del estudio de detalle de la manzana R2, parcelas R4 y TEB 3 presentada por la mercantil Samaguil, S.L., integrada por los siguientes documentos:

1.- INSTANCIA con CSV 9DNM9ADFLLCFM9WGQ4RP6NDRN

2.-DIE MOD ED R2 DEL S27 LA CORONELITA con CSV 64M2ZNCJSJNJ54AX7PJA59CQM

3.- MEMORIA MOD ED R2 DEL S27LA CORONELITA con CSV 5TW5JR5EMYDYP5CJF9S9S62GX

4.- PLANOS ED R2 DEL S27 LA CORONELITA con CSV ADYJPHL99XWQCP2KF943D425T.

**SEGUNDO.-** Comunicar el presente acuerdo a:

- Servicio de Urbanismo.
- Servicio de Parques y Jardines.
- Servicio de Alumbrado Público.
- Servicio de Movilidad y Transporte.
- Servicio de Recogida de Residuos.
- Negociado de Obras para cumplimiento de lo previsto en la consideración jurídica sexta de la presente propuesta.



**TERCERO-** Remitir una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

**CUARTO.-** Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia en unión a las Normas Urbanísticas, así como en la web del Ayuntamiento. En el anuncio de aprobación definitiva deberá constar el número de inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

**QUINTO.-**Notificar este acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a los interesados que se relacionan:

- Samaguil, S.L. representada por D. Enrique Sánchez López.

**SEXTO.-** Facultar al Sr. Alcalde-Presidente, o a quien legalmente le sustituya o haga sus veces, tan ampliamente y bastante como en derecho sea necesario y proceda para el cumplimiento y efectividad de estos acuerdos.

**FECHA INSCRIPCIÓN: 15/11/2024**  
**NÚMERO DE REGISTRO: 03133-2071**

### **NORMAS URBANÍSTICAS**

#### **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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s o 0,58 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, con unos retranqueos de 3m en todos sus lindes, sin embargo, la parcela terciaria tiene un índice de edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, respetando unos retranqueos de 5m perimetralmente. Como principal elemento a destacar es la presencia de las Salinas de Torrevieja al Norte, caracterizadas por su color rosáceo y su valor paisajístico.

Para las parcelas residenciales R-3 y R-4, se realiza 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 m<sup>2</sup> Retranqueos: 3 m.

Fachadas enfrentadas: 6 m.

Altura máxima: 2 Plantas

Ocupación máxima: 40 %

Tipo de edificación: Zona Residencial.

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

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

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

Nº Viviendas: 128 viviendas.

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

PARCELA R-4:

Tipología: AL (Agrupación libre).

Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>

Retranqueos: 3 m.

Fachadas enfrentadas: 6 m.

Altura máxima: 2 Plantas

Ocupación máxima: 40 %

Tipo de edificación: Zona Residencial.

Superficie de la parcela: 6.701 m<sup>2</sup>s.

Edificabilidad: 3.904 m<sup>2</sup>t.

Ocupación máxima 40%: 2.680,40 m<sup>2</sup>s.

Nº Viviendas: 70 viviendas.

Índice de edificabilidad: 0,580 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

PARCELA TBE-3:

Tipo de edificación: Zona Terciaria.

Parcela mínima: 800m<sup>2</sup>

Superficie de la parcela: 5.198 m<sup>2</sup>s.

Edificabilidad: 2.596 m<sup>2</sup>t.

Índice Edificabilidad Neta: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Ocupación máxima 40%: 2.079,20 m<sup>2</sup>s.

Retranqueos: 5m

Altura: 7m (PB+1)



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

Con este cuadro se justifica el cumplimiento de la normativa del Plan Parcial del PGOU, en concreto de la ocupación en planta, del índice de edificabilidad, de que las zonas de parcelas privatizadas de las viviendas no superan el 70% de la superficie de la parcela y de que las zonas de parcelas comunes no sean 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	800m2 800m2 400m2	400 m2	800m2 800m2 400m2	400 m2	800m2	800m2
RETRANQUEOS	3,00 m	3,00 m	3,00 m	3,00 m	5,00 m	5,00 m
ALTURA MÁXIMA	2 Plantas	2 Plantas	2 Plantas	2 Plantas	2 Plantas	2 Plantas
OCUPACIÓN MÁXIMA	30% 40% 40%	40%	30% 40% 40%	40%	40%	40%
OCUPACIÓN		5.205,60 m2		2.660,40 m2		2.076,80 m2
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,56 m2/m2	0,66 m2/m2	0,56 m2/m2	0,66 m2/m2	0,50 m2/m2	0,60 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

Torrevieja, 17 de diciembre de 2024  
El Alcalde-Presidente

Fdo.: Eduardo Jorge Dolón Sánchez.

