



SOLICITUD DE TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA POR EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO RELATIVO A: “ ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE REPARTO 82 P.E.R.I. PUERTO DE LA SAL. TORREVIEJA”

BORRADOR DE PLANEAMIENTO. ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE REPARTO 82 P.E.R.I. PUERTO DE LA SAL.

PROMOTOR: Puente la Sal Inversiones S.L.

Torre Vieja, Julio 2021

ÍNDICE

I. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 Antecedentes
- 1.2 Objeto del Plan
- 1.3 Condiciones Geográficas

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

- 1.1 Normativa aplicable
- 1.2 Objetivos y justificación del Estudio de Detalle
- 1.3 Tramitación
- 1.4 Contenido del Estudio de Detalle
- 1.5 Perspectiva de Genero
- 1.6 Encargo

2. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

- 2.1 Descripción, Topografía, Usos y edificaciones existentes.
- 2.2 Régimen de Propiedad
- 2.3 Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Normativa Urbanística
 - Condiciones de Planeamiento
 - Condiciones de Gestión
 - Condiciones de Urbanización
- 2.4 Tramitación bajo el Programa de Actuación Integrada
- 2.5 Reportaje Fotográfico

3. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS Y ANALISIS COMPARATIVO

4. ORDENACION DE USOS Y VOLUMENES

- 4.1 Propuesta de distribución de usos.
- 4.2 Propuesta de distribución de volúmenes
- 4.3 Criterios estéticos para los espacios libres
- 4.4 Condiciones estéticas y volumétricas de la edificación
- 4.5 Cesiones
- 4.6 Medidas compensatorias derivadas de los estudios sectoriales de integración paisajística, acústica, de tráfico y movilidad urbana.
- 4.7 Ficha resumen del estudio de detalle AR82 "Puerto de la Sal"

4.8 Adecuación de las soluciones adoptadas a las previsiones de planeamiento de rango superior

III. PLANOS

- 5.1 SITUACION
- 5.2 TOPOGRAFICO
- 5.3 PERI ANTERIOR Y PLAN GENERAL
- 5.4 CALIFICACION
- 5.5 ORDENANZA GRAFICA
- 5.6 CESIONES
- 5.7 SECCIONES
- 5.8 IMPLANTACION VOLUMETRICA

I. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Antecedentes

El presente documento tiene por objeto tramitar la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica por el procedimiento simplificado del Estudio de Detalle del Área de Reparto 82 del P.E.R.I. "Puerto de la Sal" de Torrevieja, siendo el presente documento de Estudio de Detalle el borrador de planeamiento a acompañar al oportuno Documento Inicial Estratégico, a fin de que por parte de este Ayuntamiento como Órgano Ambiental, se tramite la EATE por procedimiento simplificado, conforme al procedimiento establecido en el art. 51.1 en relación con el 49.1.b de la LOTUP, con procedimiento posterior urbanístico tal y como se establece en el artículo 57 de la LOTUP.

Este Área de Reparto Única está conformada por tres ámbitos discontinuos conformados uno de ellos, por un suelo con destino residencial, siendo que el segundo de los ámbitos se compone de un suelo con destino a zona verde municipal y un tercero que viene de una adscripción para obtención pública de un suelo dotacional docente.

El presente Estudio de Detalle afecta a suelo urbano situado en el casco urbano del término municipal de Torrevieja perteneciente a la Unidad de Actuación Única del Área de Reparto 82, de la Modificación Puntual Nº 52 del Plan General de Ordenación Urbana.

Se trata de unos terrenos ya clasificados como urbanos en el Plan General de 1985, desarrollados a través del Plan Especial de Reforma Interior "Puerto de la Sal", aprobado definitivamente en fecha 27 de septiembre de 1.991.

Con posterioridad a la aprobación definitiva del PERI "Puerto de la Sal", el Ayuntamiento de Torrevieja ha tramitado la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana Nº 52 de Torrevieja que afecta a varias zonas del casco urbano, entre las que se incluye el área de reparto del PERI "Puerto de la Sal".

Son estos ámbitos reordenados por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana Nº 52 de Torrevieja, como el área de reparto del PERI "Puerto de la Sal", los últimos vacíos de suelo vacante frente al litoral que pueden favorecer el

esponjamiento de la trama urbana y la obtención suplementaria de espacios libres de uso público de tránsito entre el ensanche y los espacios públicos más relevantes de la ciudad de Torrevieja, la playa, el paseo marítimo y el Muelle de la Sal, que de otra forma difícilmente podrían obtenerse para el uso y disfrute público.

El objetivo y objeto de la Modificación Puntual Nº52 fue el de "completar las determinaciones expresadas en el Plan General de Ordenación Urbana en lo que concierne a las tipologías edificatorias de tal modo que pueda materializarse el aprovechamiento asignado por el Plan General estableciendo un límite de altura superior a las seis plantas fijadas como estándar. Asimismo, se pretende la obtención de determinados espacios libres que no han podido ser gestionados por la incorrecta delimitación de áreas de reparto efectuada por el Plan General.

La modificación Nº52, por tanto, ha promovido la sustitución del uso de tipologías edificatorias de manzana cerrada, que no facilitan el máximo aprovechamiento de las posibilidades urbanísticas de Torrevieja, y que al mismo tiempo suponen un macizado excesivo de la trama urbana, sin posibilidad de generar ni crear espacios públicos en manzanas privativas, instando con ello al esponjamiento de la misma mediante la inserción de espacios libres urbanizados de uso público, así como a la construcción de aparcamientos y zonas de uso terciario en la planta baja y sótano.

La Modificación Puntual no 52 del PGOU fue aprobada definitivamente el día 6 de abril de 2010, y publicada en el BOP de Alicante no 104, de fecha 3 de junio de 2.010, y en sus Condiciones de Planeamiento establece que *"para la materialización del aprovechamiento será necesario que se adjudique una alternativa técnica de acuerdo con la LUV, que tenga como base de planeamiento un Estudio de Detalle cuyo ámbito coincida con el área de reparto, resolviendo la distribución de las cargas y beneficios mediante el correspondiente proyecto de reparcelación. Los aprovechamientos establecidos por el PGOU se justifican conforme al cuadro anterior"*

Para la materialización del aprovechamiento según la Modificación Puntual se necesitará una Alternativa Técnica, cuyo contenido además de un Estudio de Detalle como base de planeamiento, debe incluir un Proyecto de Urbanización, Estudio de Integración Paisajística, Programa y para la distribución de cargas y beneficios un Proyecto de Reparcelación.

Se redacta el presente documento, siguiendo las directrices de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, del Plan de Ordenación Urbana de Torreveija y de la Modificación Puntual del PGOU N°52 de Torreveija.

Dado el alcance de la modificación pretendida, el trámite que se solicita es el de evaluación estratégica simplificada, de conformidad con lo dispuesto en el art. 51, adaptándose por tanto el contenido del presente documento a lo dispuesto en el Art. 50 de la LOTUP, desarrollándose el contenido del Borrador del Estudio de Detalle de conformidad con lo referido en dicho artículo y en lo dispuesto en el art. 41 de la misma norma. Posteriormente a las actuaciones a efectuar en el procedimiento de EATEA simplificada, se deberá tramitar el Estudio de Detalle de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 de la LOTUP.

1.2 Objeto del Plan

El Objeto del Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes, alineaciones, usos, obtención de suelos dotacionales y cesiones del Area de Reparto 82 del PGOU de Torreveija materializando el aprovechamiento permitido tras la modificación puntual N°52 del PGOU, que en la ordenanza del Area de Reparto viene a referirse en los siguientes términos:

Para la materialización del aprovechamiento según la ordenanza del Area de Reparto será necesario una alternativa técnica que tenga como base de planeamiento el Estudio de Detalle, cuyo ámbito coincida con el área de reparto, resolviendo la distribución de cargas y beneficios mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Por lo que se redacta el presente Borrador del Estudio de Detalle siguiendo las directrices de la ordenanza como base de planeamiento para su aprobación.

1.3 Condiciones Geográficas

El Área de Reparto N°82 en lo que se refiere a sus parcelas lucrativas se encuentra es una situación estratégica dentro del municipio, esto es en su entrada por la zona Sur junto a la zona

del antiguo puente de la sal, frente a la Playa de los Náufragos y prácticamente frente al Muelle de la Sal. Su frente da a una de las Avenidas mas importantes del municipio, Avenida Desiderio Rodríguez, siendo que las parcelas residenciales conforman un ámbito deslindado al Sur por la calle José Hódar, al Oeste por la Calle Vega Baja del Segura, Avenida del Puerto, y Calle Maestro Quino, por el Norte con la Avenida de Pinoso, y por el Este con la Avenida Desiderio Rodríguez.

La Zona Verde que forma parte del Área de Reparto única discontinua esta delimitada por el Este con la calle Urbano Arregui, al Norte por la Avenida de la Estación, al Oeste por la N-332 y el linde Sur esta configurado por el Canal del Acequión el cual esta marcado por la servidumbre de protección del canal (20m), área destinada a zona verde como el resto de la misma.

La zona de suelo dotacional docente se ubica junto al Colegio Público El Acequión, y linda al Este con la calle Urbano Arregui, al Norte con la Calle Ciudad de Barcelona, y al Sur y al Oeste colinda con el Colegio Público El Acequión.

1. JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1 Normativa Aplicable

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

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP)
- Plan de Ordenación Urbana de Torreveija.
- P.E.R.I “Puerto de la Sal”
- Modificación Puntual del PGOU N° 52 del PGOU de Torreveija

El presente Estudio de Detalle se ajusta a las determinaciones recogidas en el artículo 41 “Estudios de Detalle” de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

1.2 Objetivos y Justificación del Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle, como dice el artículo 41 de la LOTUP, define volúmenes y alineaciones sin que pueda modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla, tiene por tanto como principal objetivo la materialización de los volúmenes y el aprovechamiento permitido por el PGOU conforme establece la ficha de planeamiento del Área de Reparto 82 de la Modificación puntual del PGOU nº 52, ajustándose las condiciones de edificabilidad a lo establecido para dicha ordenación.

Así mismo, estos Estudios de Detalle 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. Y este es el supuesto claramente de este Área de Reparto 82 objeto del presente Estudio de Detalle, dado que la Modificación Puntual del PGOU nº 52, que desarrolla y regula las determinaciones de desarrollo del P.E.R.I. “Puerto de la Sal” aprobado en 1.991, establece el Estudio de Detalle como base de planeamiento de desarrollo de este Área de Reparto, cuyo ámbito coincida con el propio del Área de Reparto.

Finalmente, el Estudio de Detalle podrá 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. Y aquí este aspecto en el ámbito tiene especial relevancia por cuanto se pretende como alternativa más óptima a la administración pública y para la ciudad de Torre Vieja crear en el ámbito residencial un espacio continuo que va a ser destinado a espacio público (carácter demanial), exceptuando las huellas destinadas a plasmar la edificación que complete el aprovechamiento urbanístico resultante de la alternativa propuesta.

Ello, lejos de alterar la funcionalidad de los viales o suelos dotacionales previstos en el plan, otorgará a la ordenación una mayor funcionalidad, convirtiendo el suelo público en una plaza continua, que dotará de un mayor aprovechamiento para la ciudadanía de estos espacios y que mejorará sin duda el ámbito convirtiendo el espacio público en un espacio

accesible, peatonal principalmente, sin barreras de tráfico rodado y con una mejor operatividad al respecto de las medidas de accesibilidad.

Por tanto, se trata en este caso de un suelo urbano con una programación anterior sobre la que se aplica una modificación puntual del Plan General, y que cuenta con unas condiciones estratégicas muy importantes para la ciudad por su ubicación frente al litoral y por la oportunidad de favorecer la inserción de espacios libres públicos y aparcamientos para la ciudad y para el litoral costero. La generación de espacios públicos, plazas, instalaciones para niños y adultos, la mejora de la conformación de la ciudad en este espacio para el disfrute de la ciudadanía en general, que sin la presente actuación no sería posible, es cuestión que esta parte tiene prioritariamente en cuenta en el resultado de la alternativa de ordenación propuesta.

Por lo cual, en este sentido, debe concretarse y desarrollarse la ordenación de volúmenes y usos, y ello según lo previsto en el planeamiento que desarrollará el Estudio de Detalle y actualmente vigente PGOU, concretado tras la Modificación Puntual Nº 52 del PGOU de Torre Vieja.

La Modificación Puntual No 52 del PGOU de Torre Vieja estableció la obligatoriedad de tramitar un Estudio de Detalle cuyo ámbito coincida con el área de reparto que en este caso es la AR 82, si bien en la misma vienen ya prefijados los parámetros urbanísticos de la parcela, como lo son la tipología edificatoria, los usos asignados (tanto uso global como uso compatible) y el porcentaje mínimo de cada uso, la ocupación máxima, la edificabilidad total, la altura máxima, superficie y ubicación de la cesión de espacios libres (zona verde) y viario circundante, parcela mínima, retranqueos para cada uno de los usos, separación entre edificios, longitud máxima de fachada, ejes visuales a respetar, cuerpos volados, altura libre de planta baja y dotación de aparcamientos entre otros que más adelante expondremos.

De hecho, la ficha de planeamiento del área de reparto ya establece la determinación superficial y de edificabilidad de cada manzana, las cuales ya constituyen incluso fincas registrales de resultado, si bien la configuración registral definitiva de los espacios tanto públicos como privados, tras la reordenación de volúmenes derivada del Estudio de Detalle, deberán de ser los determinados por el oportuno proyecto de parcelación en el

momento en que se determine la equidistribución de beneficios y cargas sobre las fincas integrantes del área de reparto y como quedan las mismas.

En cualquier caso, como se puede apreciar en el siguiente cuadro, las determinaciones y magnitudes superficiales ya prefijan las superficies y edificabilidades que se corresponden en cada una de las manzanas ya definidas en el Área de Reparto 82:

IDENTIFICACION	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD SIN HOMOGENEIZAR	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA
Manzana 2	6488,00	12285,00	12285,00
Manzana 3	8335,00	23269,00	23269,00
Manzana 4	7574,00	21370,00	21370,00
Prolongación Vega Baja del Segura	1577,00	0,00	0,00
Prolongación Avenida del Puerto	716,00	0,00	0,00
Zona Verde Avenida de la Estación	14035,00	28350,00	23625,58
Suelo dotacional docente calle Ciudad de Barcelona	1061,00	2143,22	1786,02
	39786,00		82335,60
Aprovechamiento Tipo	2,0695		
Superficie computable a efectos de ocupacion	22397,00		

También como justificación del Estudio de Detalle como instrumento del planeamiento oportuno en este caso para ordenar el área de reparto 82, nos atenemos al literal del art.41. Estudios de Detalle de la LOTUP que reza lo siguiente:

“Los Estudios de Detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

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.

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.

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 lo tanto se redacta el presente Estudio de Detalle con el objetivo de conformar la ordenación de volúmenes de las edificaciones, de ordenar los usos y alineaciones del ámbito y concretar las cesiones del viario y zonas verdes para el Municipio según las determinaciones de la Modificación Puntual nº52 del PGOU de Torreveja.

1.3 Tramitación

La tramitación prevista para el presente Estudio de Detalle, tras las actuaciones determinadas en el artículo 50 y 51, en relación con el artículo 49 de la LOTUP, se concretan en el Título III del Capítulo III: Tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y estratégica.

Concretamente el Art. 57. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica (modificado por la Ley 10/2015) reza el tenor literal siguiente:

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

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

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el Art. 53.4

Letra b) del número 1 del artículo 57 redactada por el artículo 117 de la Ley [COMUNIDAD VALENCIANA] 10/2015, 29 diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat («D.O.C.V.» 31

diciembre). Vigencia: 1 enero 2016. Modificada recientemente por la Ley 1/2019 de modificación de la LOTUP.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

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

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

Actualmente, hay que tener preeminentemente en cuenta, que tras la aprobación de la Ley10/2015, 29 diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat («D.O.C.V.» 31 diciembre), en este caso de modificación propuesta que abarca única y exclusivamente modificación de ordenación pormenorizada, el Órgano Ambiental será el propio Ayuntamiento de Torrevieja, tal y como preceptúa lo dispuesto en el art. 48.c de la LOTUP:

“Órgano ambiental y territorial Es el órgano autonómico, dependiente de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o del programa.

El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:

1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.

2. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la presente ley.

3. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.”

Letra c) del artículo 48 redactada por el artículo 115 de la Ley10/2015, 29 diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat («D.O.C.V.» 31 diciembre). Vigencia: 1 enero 2016.

1.4 Contenido del Estudio de Detalle

Dentro de la sección IV: Planes Parciales y planes de reforma interior y estudios de detalle de la LOTUP el Art. 41 Estudios de Detalle, en su epígrafe 4 dice literalmente:

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

1.5 Perspectiva de Género.

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana según la versión modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, incluye la perspectiva de género inclusiva como principio inspirador de toda la actividad urbanística, en su artículo 13 y Anexo XII, a fin de que se adopten enfoques del desarrollo urbano y territorial sostenibles, integrados, centrados en las personas y teniendo en cuenta la edad y el género.

El objetivo de esta inspiración en el urbanismo valenciano debe protagonizar las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales.

En este sentido, la perspectiva de género se debe de incluir en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento urbanístico siendo los elementos clave la interrelación, proximidad y combinación de los usos para hacer confluir las cuatro esferas de la vida cotidiana –productiva, reproductiva, política y personal– y otorgarles el mismo valor.

El concepto “perspectiva de género” se identifica con el de “ciudad cuidadora” como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, transporte público, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño de las viviendas están en función de las personas y la vida cotidiana.

La memoria del Estudio de Detalle, tras la emisión del Informe ambiental de la presente EATE simplificada, incorporará, además de los apartados necesarios en atención a lo

determinado por los informes sectoriales, un apartado, como establece el anexo XII de la LOTUP, con una caracterización cuantitativa y una caracterización cualitativa:

- Una caracterización cuantitativa, mediante técnicas de estudio demográficas y sociológicas, como las pirámides de población, segregación por género, por edad, cifras de empleo o estudios, etc.; y

- Una caracterización cualitativa que identifique las necesidades y aspiraciones de los sectores de población afectados, estructurada desde las siguientes variables: edad, sexo y diversidad funcional. Hay que incorporar un capítulo que evalúe las repercusiones de las acciones previstas para la diversidad de toda la población, y concretamente, en materia de género, respecto de los aspectos establecidos y relacionados con este anexo XII.

En cualquier caso, al respecto de las determinaciones que esta parte ha podido ya establecer en el desarrollo obviamente de los espacios abiertos, comunes, plazas, jardines, y en definitiva el diseño de aquellos espacios no limitados a las edificaciones propiamente dicho, sino a los espacios comunes públicos de la actuación y su diseño, esta parte ha tenido en cuenta la perspectiva de género y la guía metodológica emitida por la GGUV, a estos efectos, y se ha tenido en cuenta en los siguientes extremos:

- Respecto del diseño de la zona de espacios comunes, se ha diseñado un sistema de plaza abierta, donde la visibilidad en toda la plaza es medio alto desde cualquier punto de la misma hacia el resto, sin ángulos muertos o espacios alejados de puntos de visión.

- Los recorridos de la plaza son visibles, identificables y previsibles, sin que haya espacios sin iluminación, dotando de iluminación no solo vertical sino horizontal a fin de que no haya espacios en oscuridad por la noche.

- Las zonas ajardinadas y de juegos están completamente entrelazadas y conectadas con la plaza, forman parte integrada de la misma y no se hallan en espacios dispersos, desvinculados de los recorridos de la plaza, o alejados de lo que será el tráfico peatonal.

- Se fomenta la estancia y disfrute en la plaza, con multitud de bancos, pérgolas, y zonas de juegos integrados en la misma plaza, conformando un sistema interconectado y

accesible totalmente para menores, mayores, mujeres, minusválidos, y en general para cualquier persona, dado el carácter continuo de la plaza en un mismo plano, con eliminación de barreras arquitectónicas que conllevarían viarios que diseccionaran la plaza.

- Se incentiva la movilidad por toda la plaza con total eliminación de barreras arquitectónicas entre espacios, para que cualquier persona pueda acceder y disfrutar los espacios sin limitación.

- Se evita zonas con apartados lejos de la visibilidad general, incluido los espacios para la ubicación de vertidos de residuos, en el cual aunque se establecen sistemas de colocación de dichos contenedores con una imagen que se integre en la plaza, vía muretes, junto a zonas verdes, etc, no contendrán espacios vacíos ni residuales sin elementos de uso para residuos.

- Se fomenta la accesibilidad desde las paradas de y transporte público mejorando la existente en Avenida de Pinoso, e instalando una en el frontal de la actuación, en la Avenida Desiderio Rodríguez, con suficiente espacio para que una madre/padre con su carrito pueda acceder sin dificultad al transporte público.

- En el mismo sentido, se establece una franja de aparcamientos con espacio suficiente y carril de refuerzo al aparcamiento, para que una madre/padre pueda descargar su carrito de bebé sin problemas por el tráfico colindante.

- Se fomenta la creación de recorridos cortos desde cada edificación a las zonas perimetrales de aparcamientos la rededor de la actuación en vía pública, sin perjuicio de lo aparcamientos subterráneos.

- Se fomenta la creación en las plantas bajas de los edificios de actividades comerciales, y de servicios cotidianos para los residentes, colindantes y viandantes en general. De esta manera se facilita la accesibilidad y la inmediatez de los comercios en esta zona y respecto de las zonas de aparcamiento.

- Se fomenta la accesibilidad visual entre todas las paralelas a las edificaciones, sin que haya ángulos no visibles desde varios puntos.

En definitiva, todo lo previsto, se podrá ver suplementado en el período de participación pública con las sugerencias que en el mismo, a este respecto puedan efectuarse.

1.6 Encargo

Por encargo de la mercantil PUENTE LA SAL INVERSIONES S.L., (siendo sus socios únicos D^a Noëlle Galiana Salas con NIE X0551017Y y la mercantil Costa Santamar S.L. con C.I.F. B-84876630), se redacta el presente borrador del Estudio de Detalle

La Sra. Noëlle Galiana Salas es propietaria de la parcela N^o 4.

El presente documento ha sido redactado por Molina Galiana Arquitectos S.L. con C.I.F B-53939765 con domicilio social en la C/ Orense n^o 10, 6d. 03003 de Alicante, representada por Francisco Molina Galiana colegiado N^o 7006 de CTAA y David Christi Molina Galiana colegiado N^o13128 del CTAA, y como colaboradores Miguel Angel Molina Galiana colegiado N^o 3347 del COATA y Sergio Correas Ferrer letrado N^o1311 de ICAORIHUELA.

2. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.1 Descripción, Topografía, Usos y edificaciones existentes.

El Estudio de Detalle comprende los ámbitos del Area de Reparto 82, esta área esta conformada por tres ámbitos discontinuos, según se muestran sombreados en azul en la imagen adjunta.



El primero de ellos esta conformado por un suelo con destino residencial no desarrollado por el PERI Puerto de la Sal delimitados por las Avenidas Desiderio Rodriguez y Avenida de Pinoso y por las calles Maestro Quino y Vega baja del Segura.

La topografía de estas 3 parcelas según se muestran en los planos topográficos es sensiblemente plana observando desniveles transversales en el entorno de 1.20 m.

El segundo de los ámbitos se compone de un suelo con destino a zona verde municipal delimitada por la CN-332, la calle Urbano Arregui, antigua vía del tren y Canal del Acequión. La topografía de esta parcela es sensiblemente plana.

El tercer ámbito es un tercero se trata de un solar urbanizado, pendiente de gestionar municipalmente, que proviene de una adscripción para obtención pública de un suelo dotacional docente, delimitado por el patio del Colegio Acequión y la Calle Ciudad de Barcelona. La topografía de este terreno es sensiblemente plana.

No existen edificaciones anteriores en el ámbito del presente Estudio de Detalle.

La superficie total del ámbito del Estudio de Detalle es de 39.786 m², con una superficie computable a efectos de ocupación de 22.397 m². Sus limites son los descritos dada la discontinuidad del Área de Reparto y la delimitación de las manzanas que la componen por diferentes viarios, como se ha expuesto.

2.2 Régimen de Propiedad

La propiedad de las manzanas se ordena por ámbitos de la siguiente forma:

El ámbito con destino residencial conformado por las manzanas 2,3 y 4 no desarrolladas por el PERI Puerto de la Sal son 2 fincas registrales con la siguiente con la siguiente distribución de propiedad catastral como se describe mas abajo

El ámbito destinado a zona verde grafiada como manzana N° 5 y el ámbito destinado a docente grafiada como manzana N°6 son de propiedad Municipal.



Describimos el régimen de propiedad en cuanto a parcelas catastrales.

Manzana N°2

Finca catastral 2454801YH0025S0001QL propiedad de Francisco Molina Gomis con DNI 21914299Z

Manzana N°3

Finca catastral 2452301YH0025S0001JL propiedad de Francisco Molina Gomis con DNI 21914299Z

Manzana N° 4

Finca catastral 2553301YH0025S0001FL propiedad de Noëlle Galiana Salas con NIE X0551017Y

Manzana N° 5

Finca catastral 2761401YH0026S0001RD propiedad del Ayuntamiento de Torrevieja

Manaza N°6

Finca catastral 2962101YH0026S0001RD propiedad del Ayuntamiento de Torrevieja.

Finca catastral 2962102YH0026S0001DD propiedad del Ayuntamiento de Torrevieja.

2.3 Condiciones de Ordenación y normativa urbanística

Las condiciones de ordenación son las que se reseñan en las Fichas de Planeamiento y Gestión del Area de Reparto 82 de la Modificación Puntual N°52 del PGOU de Torrevieja y son las que se reproducen a continuación:

Condiciones de Planeamiento:

Se trata de una zona desarrollada mediante la figura de planeamiento denominada PERI Puerto de la Sal, aprobada definitivamente con fecha 27 de septiembre de 1991. Se ordena con el mismo cuatro manzanas mediante la tipología denominada singular (XX) con una altura total de tres plantas. De las cuatro manzanas ordenadas una de ellas se encuentra consolidada por la edificación (la numero 1 establecida por el PERI) por lo que no es objeto de la presente modificación.

De acuerdo con los datos del PERI y siguiendo su numeración, las superficies objeto de la presente modificación son las siguientes:

	Superficie	Edificabilidad
Manzana 2	6.488 m2	12.285 m2t
Manzana 3	8.335 m2	23.269 m2t
Manzana 4	7.574 m2	21.370 m2t
TOTAL	22.397 m2	56.924 m2t

A su vez se delimita un área de reparto comprendida por las siguientes superficies:

IDENTIFICACION	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD SIN HOMOGENEIZAR	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA
Manzana 2	6488,00	12285,00	12285,00
Manzana 3	8335,00	23269,00	23269,00
Manzana 4	7574,00	21370,00	21370,00
Prolongación Vega Baja del Segura	1577,00	0,00	0,00
Prolongación Avenida del Puerto	716,00	0,00	0,00
Zona Verde Avenida de la Estación	14035,00	28350,00	23625,58
Suelo dotacional docente calle Ciudad de Barcelona	1061,00	2143,22	1786,02
	39786,00		82335,60
Aprovechamiento Tipo	2.0695		
Superficie computable a efectos de ocupacion	22397,00		

Para la materialización del aprovechamiento será necesario que se adjudique una alternativa técnica de acuerdo a la Ley del Suelo vigente que tenga como base de planeamiento un Estudio de Detalle cuyo ámbito coincida con el área de reparto, resolviendo la distribución de cargas y beneficios mediante el correspondiente proyecto de parcelación. Los aprovechamientos establecidos por el PGOU se justifican conforme al cuadro anterior.

Condiciones de gestión urbanística

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

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

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

Con carácter demanial:

- Suelo dotacional viario clasificado por el PGOU
- Zona verde incluida en el área de reparto
- Suelo docente incluido en el área de reparto

La totalidad de la planta baja de las manzanas edificables salvo el porcentaje de ocupación asignado para cada una de ellas, en régimen de división horizontal, con cuota de participación en los gastos de la comunidad 0,00%. El Ayuntamiento por su parte vendrá obligado a mantener todos aquellos elementos que recaigan por encima del elemento de impermeabilización más próximo a la cara exterior, excluido este.

Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca en la Alternativa Técnica.

2. Con carácter patrimonial:

- Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca en la Alternativa Técnica.
- Con carácter patrimonial el Ayuntamiento también adquirirá mediante reparcelación, el porcentaje de suelo lucrativo residencial y hotelero que le corresponda como propietario de finca de origen, tras los oportunos sistemas de gestión y urbanización.

Condiciones de urbanización

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

La ejecución de la urbanización incluirá al menos lo siguiente:

- Agua Potable
- Urbanización de la zona verde de la Avenida de la Estación
- Saneamiento y alcantarillado
- Suministro eléctrico con la extensión de las redes necesarias para dar servicio a todo el ámbito. Queda prohibida la instalación de redes o centros de transformación sobre suelo público municipal.

- Canalizaciones de reserva para el suministro de servicios de telecomunicación por cable, mediante la ubicación de tres tri-tubos de 100mm y arquetas cada 25 m.
- Alumbrado público, de acuerdo con la ordenanza en vigor y las indicaciones del negociado municipal correspondiente.
- Acceso rodado pavimentado por todas las fachadas y alineaciones.
- Contenedores de residuos sólidos urbanos soterrados, de acuerdo con la ordenanza de servicios y previo informe de la empresa concesionaria del servicio de recogida de basuras, cumpliendo con la normativa en vigor y en todo caso ubicando contenedores de recogida selectiva. Estos elementos se ubicarán ocultos bajo rasante.
- Las zonas verdes contarán con la gama de elementos necesarios para que puedan ser utilizadas con seguridad por la totalidad de la población. Se diseñarán sobre la base de dar servicio a todos y cada uno de los escalones poblacionales en cualquiera de las disposiciones físicas reales.
- Resolverá el frente del ámbito colindante con la Avenida Desiderio Rodríguez.
- Será objeto de reurbanización todo el ámbito de actuación.
- Resolverá el acceso de la nueva población a las zonas de baño.
- Incluirá las paradas de autobús conforme sea necesario para la prestación de dicho servicio.

Parametros Urbanísticos

Clasificación del suelo: Urbano. Casco Actual

Tipología edificatoria: Edificación en altura

Área de Reparto: Zona 2 Casco actual. Área de Reparto 82

Uso global: Residencial y Hotelero

Uso compatible: Terciario en planta baja y bajo rasante

Superficie computable: 39.786 m²

Cálculo de la Ocupación: Cálculo de la ocupación s/ 22.397 m²

Edificabilidad/altura máxima: 82.335,60 m²/23 P. MIn 30% Uso Hotel >3*

Ocupación: 25%

Viario objeto de cesión: 2.293 m²

Zona verde objeto de cesión: 14.035 m²

Parcela mínima: manzana completa

Retranqueos: Uso Residencial 10,00 m

Uso Hotelero 0,00 m

Separación mínima entre edificios: 40% de la altura del que la tengo menor

Longitud máxima de fachada: max. 25m

Cuerpos volados: Cerrados: 50% del perímetro de la fachada

Abiertos: 50% del perímetro de la fachada

Altura libre de la planta baja: 7 m

Dotación de aparcamientos: Residencial colectivo 1 plaza cada 1.25 viv

Comercial y Oficinas 1 plaza cada 50 m² construidos

...Hotelero 1 plaza cada 1.25 plazas

2.4 Condiciones de gestión del Programa

El artículo 69 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, determina los criterios para la elección entre la delimitación de actuaciones aisladas o integradas, y la conformación de unidades de ejecución.

Artículo 69. Actuaciones integradas y actuaciones aisladas. Unidades de Ejecución.

1. *Las actuaciones integradas son ámbitos de gestión urbanística que comportan la programación conjunta de una o varias unidades de ejecución completas.*

2. *Las unidades de ejecución son ámbitos de gestión urbanística delimitados para su programación y ejecución conjunta.*

3. *Las actuaciones aisladas consisten en la edificación de solares o la rehabilitación de edificios mediante licencia de obras. También son actuaciones aisladas las que se desarrollan mediante programa, cuando no sea posible realizarlas directamente mediante licencia de obras. El programa de actuación aislada puede conllevar, como fin complementario:*

a) *La realización de obras accesorias de urbanización adyacentes a la parcela para completar los servicios urbanísticos existentes, convirtiéndola en solar.*

b) *La urbanización y edificación de parcelas incluidas en pequeñas áreas urbanas de municipios de carácter rural con escasa población, en los términos previstos en el artículo 35.1. k de esta ley.*

c) *La reparcelación horizontal de la finca, en los supuestos de programa de actuación aislada en que sea necesaria.*

d) *La regularización de linderos, cuando esta se requiera aun estando ejecutada la urbanización perimetral y no haya acuerdo voluntario entre afectados.*

4. *Las actuaciones sobre el medio urbano son aquellas definidas por la legislación del Estado sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, delimitadas como tales en la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en la presente ley o en el programa de actuación aislada o integrada que las desarrolle. Las actuaciones sobre el medio urbano tendrán la consideración de actuación integrada o actuación aislada de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y con los criterios de elección entre una y otra regulados en los apartados siguientes.*

5. *Los documentos de planeamiento seguirán los siguientes criterios para incluir terrenos en una actuación integrada o en una actuación aislada:*

a) *En las manzanas con urbanización preexistente completa, procede la actuación aislada, salvo cuando concurren las circunstancias que aconsejen la formulación de un plan de reforma interior para realizar una actuación de renovación o regeneración sobre el medio urbano.*

b) *En las manzanas con urbanización preexistente parcial, procederá su inclusión como actuación aislada, siempre que sea viable conectar con la urbanización existente los frentes no urbanizados. En caso contrario, se incluirá en actuaciones integradas el terreno imprescindible para transformarlo en solar. La delimitación de la actuación integrada se realizará con un criterio funcional y proporcionado.*

c) *En las manzanas sin ningún grado de urbanización preexistente, procede la actuación integrada.*

d) *En los pequeños núcleos rurales, los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada podrán incluir en el área de actuaciones aisladas manzanas completas, para su urbanización en este régimen de actuación, con el fin regulado en los artículos 35.1.j y 69.3.b de esta ley.*

6. *El grado de urbanización de la manzana correspondiente se ponderará en función de las alineaciones del planeamiento vigente a ejecutar.”*

En este caso nos encontramos la segunda parte del supuesto b) ya que aunque por una parte es posible conectar las nuevas áreas a urbanizar con la urbanización preexistente, requiere de una actuación integrada para poder gestionar la transformación física y

jurídica de las diversas y discontinuas fincas afectadas y poder hacer a su vez un reparto equitativo de cargas y beneficios.

El objeto y contenido de dicho programa viene regulado en el Título II Capítulo I de la LOTUP, concretamente en los artículos 108, 109, 110 y 111.

2.5 Reportaje Fotográfico





3. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS Y ANALISIS COMPARATIVO

Con las determinaciones de las ordenanzas del Area de Reparto 82 y las demás determinaciones de la modificación puntual N°52, se ha realizado un estudio de alternativas de distribución de volúmenes y usos lucrativos.

Las magnitudes generales de la ordenación son las siguientes:

Superficie Bruta: 39.786 m²

Cesión viario: 2.293 m²

Zona Verde: 14.035 m²

Suelo Dotacional Docente: 1.061 m²

Superficie Parcelas Edificables: 22.397 m²

Edificabilidad: 82.335.60 m²t

Numero máximo de plantas: 23

Edificabilidad Residencial: 56.384,70 m²t (70%)

Edificabilidad Hotelera: 24.164,87 m²t (30%)

Edificabilidad Docente: 1.786,02 m²t

Para la distribución de los volúmenes se ha tenido especialmente en cuenta factores como la separación entre edificaciones, la separación a linderos, la no interrupción de las vistas hacia el mar desde las calles que concurren en el ámbito y la creación de nuevas visuales desde las propias parcelas tanto de manera ortogonal como de forma diagonal siempre liberando el mayor espacio posible en planta para crear un espacio agradable al ciudadano.

Las edificaciones gozan de una pequeña área de movimiento con sus envolventes en las cuales se sigue cumpliendo con todas las disposiciones de la ordenanza y que concretaran su posición definitiva con el correspondiente proyecto de edificación.

El estudio de las alternativas se realizó en el Documento Inicial Estratégico y se resumen en las siguientes variantes:

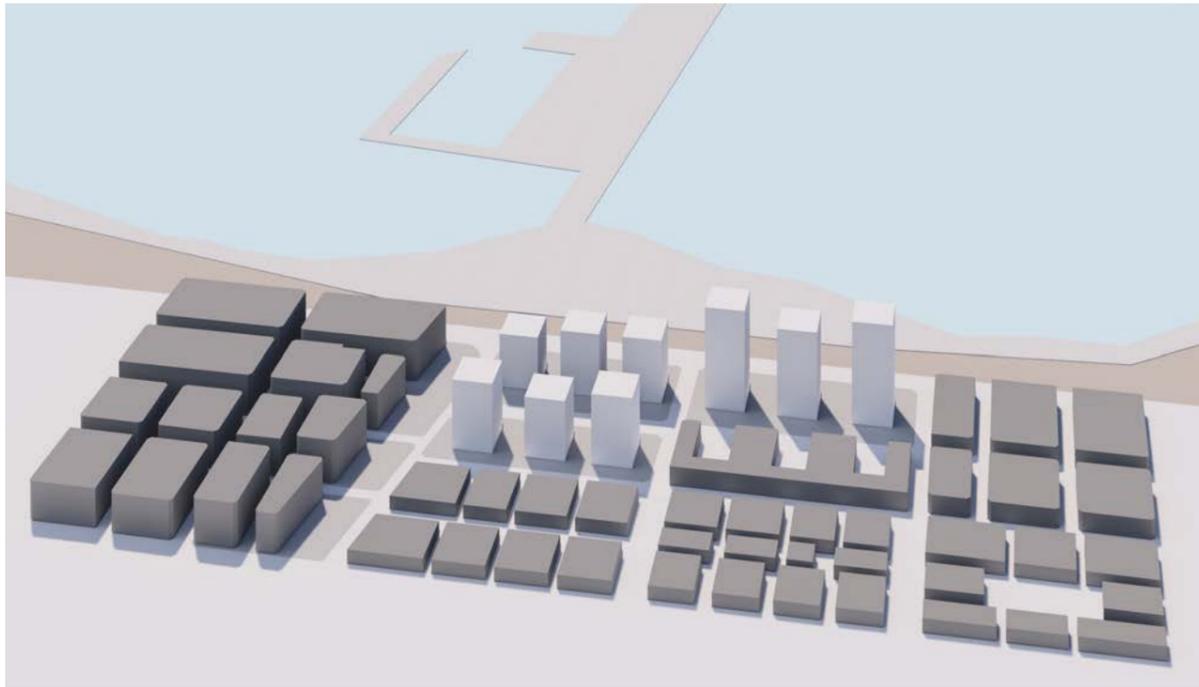
Alternativa 1:

Para la alternativa 1 se plantea una distribución ortogonal de torres ocupando la línea central de cada parcela, se distribuyen de manera de cada parcela contenga una torre hotelera y dos torres residenciales.

En esta propuesta se materializa toda la edificación, respeta las proporciones de edificabilidad de los distintos propietarios y no genera proindivisos.

Las alturas de las torres en la parcela M3 en color azul celeste afectaran en mayor medida a las sombras que se pudieran generar sobre la playa a ultimas horas de la tarde.





Alternativa 1



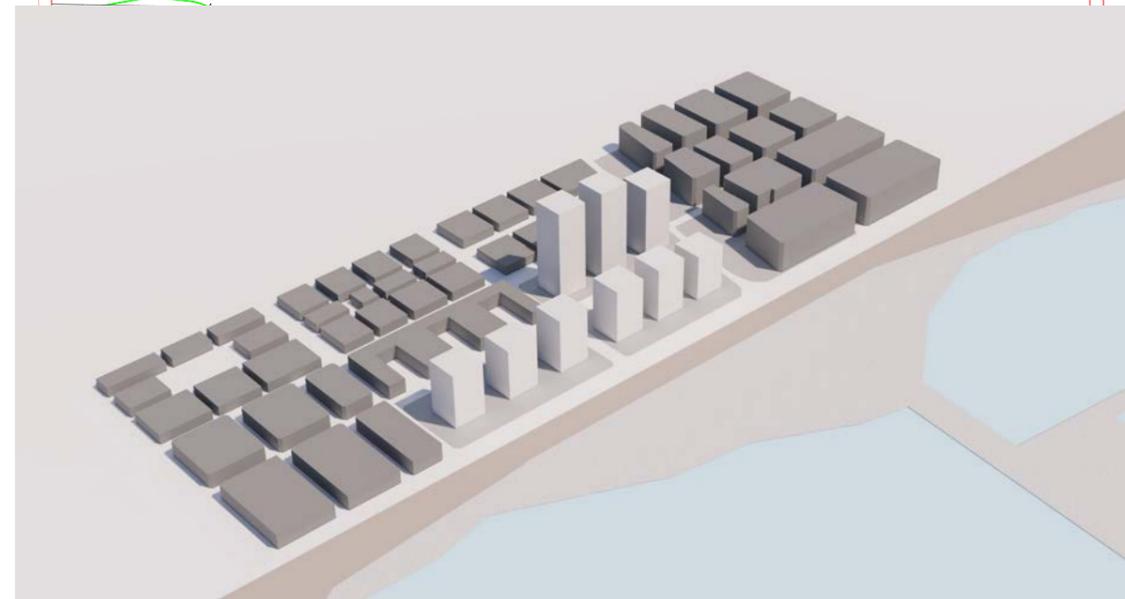
Alternativa 1

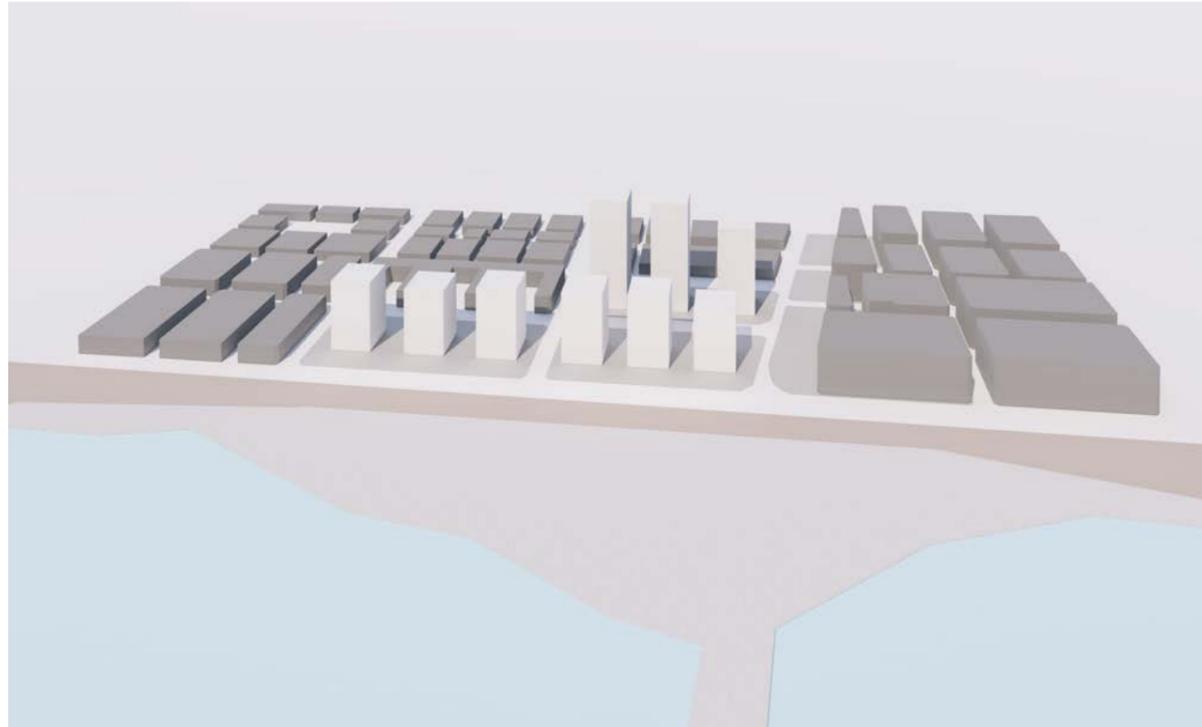
Alternativa 2:

Para la alternativa 2 se plantea una distribución ortogonal de torres ocupando la línea central de cada parcela, se distribuyen de manera de cada parcela contenga una torre hotelera y dos torres residenciales.

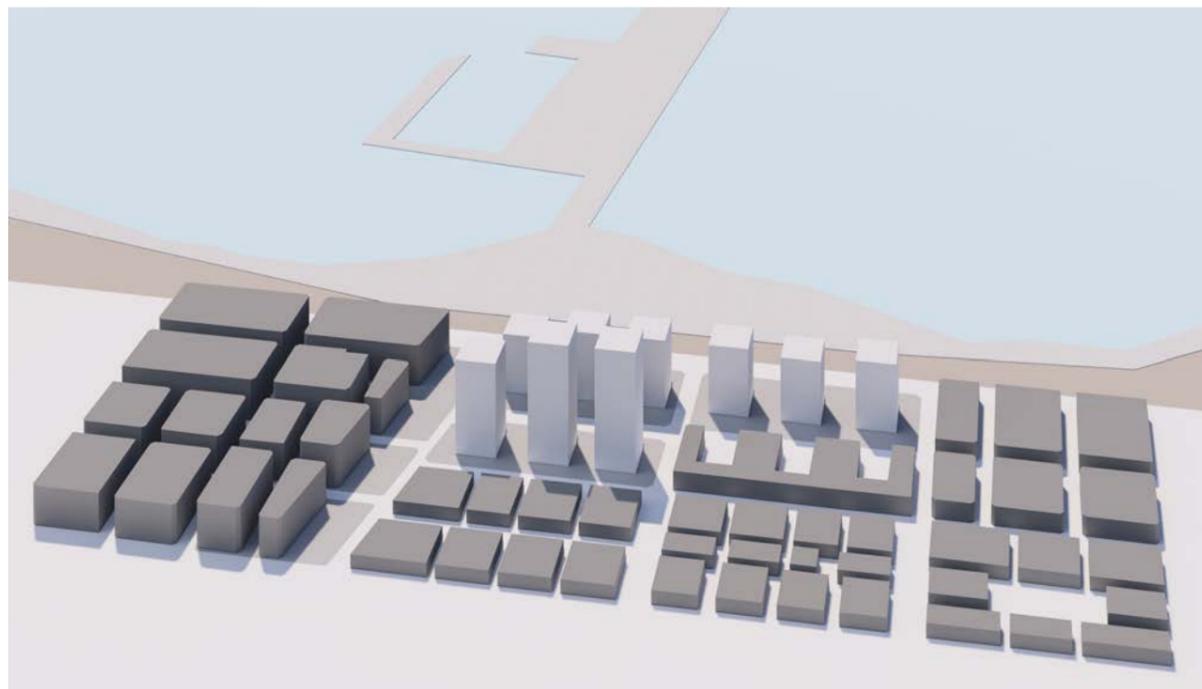
Se bajan considerablemente las alturas en la parcela M3 pero pueden seguir produciendo sombras a últimas horas, además ello conlleva a varios inconvenientes como es la generación de proindivisos y que el propietario de la parcela M3 no puede materializar su edificabilidad asignada ni residencial ni hotelera.

Por lo tanto esta propuesta no respeta las proporciones de edificabilidad, no obstante si consigue materializar toda la edificabilidad asignada al Area de Reparto.





Alternativa 2



Alternativa 2

Alternativa 3:

Para la alternativa 3 se plantea la idea de que el entorno y perímetro de la zona residencial conformado por las tres manzanas ya identificadas, y los viarios ubicados entre las mismas, constituyen una unidad funcional continua destinada o con clara vocación, por su situación exclusiva, a ser un punto donde toda la superficie no ocupada por edificación se convierta en una gran plaza peatonal continua, en una misma superficie, con una inmejorable accesibilidad y un mayor aprovechamiento de los espacios públicos. Se efectúa un tratamiento como manzana única de todo el ámbito, dado que el tratamiento unitario de todo el espacio es la mejor vía de dar un carácter orgánico real al conjunto. Así cobra importancia el carácter de creación de una plaza urbana en la que las huellas de las edificaciones será lo único que interrumpa dicha plaza.

Esta plaza conjuga distintas vertientes dentro de lo que se considera una plaza urbana, de este modo la plaza posee zonas más propicias a la estancia y zonas más propicias al recorrido que se intercalan unas con otras aprovechando la fachada al mar de la unidad, como protagonista importante de la actuación.

Zonas estas que se convierten en un foco de posibilidades de uso por la ciudadanía, con juegos infantiles, aparatos de ejercicio para adultos, calistenia, zonas de esparcimiento para niños, etc, que dote a estas manzanas no de una configuración de ciudad con delimitaciones estancadas y regladas por las edificaciones, sino en una plaza completamente vivible por la población, con recorridos por todo el ámbito de la misma, y espacios abiertos para su disfrute peatonal, con seguridad para los menores, y alejada de la idea de tener que soportar el tráfico que se generaría por la continuidad de los viarios existentes ,(Calle Vega Baja del Segura y Avenida del Puerto).

La conversión de las extensiones de los viarios de la calle Vega Baja y Avenida del Puerto, en viales peatonales integradas en el mismo plano que la plaza, eliminan todas las barreras arquitectónicas, mejoran la accesibilidad, y constituyen la conformación de un ámbito de esparcimiento urbano integrado, con mucha mayor eficiencia para el uso público previsto.

Se trata pues de dar a este ámbito una identidad más peatonal, de servicio y de zona de casco urbano moderno, accesible y vivible para el peatón y en definitiva para el ciudadano, de una forma más sostenible, menos contaminante y mucho más accesible y segura.

La vocación peatonal se conjuga con la vertiente más marítima de la actuación, dado que dichos terrenos se encuentran frente a la Playa de los Náufragos, y entendemos por tanto que ha de darse prioridad a que los ciudadanos puedan pasear de una forma segura, amplia y relajada por toda la actuación, con unos amplios espacios frente a dicha fachada marítima, retrasando la ubicación de las torres el máximo posible y dejando un gran paseo en el frente de las parcelas que se conecta con los espacios centrales de la actuación, siendo que ya no se trata de identificar manzanas concretas, por que el tratamiento unitario engloba las tres manzanas y los viarios que podrían circundarlas.

Se contempla así la actuación bajo el prisma y escala del peatón, cambiando el carácter de los viales que podrían haberse prolongado por la actuación de forma que soportaran tráfico rodado de automóviles, camiones etc, pero se renuncia a ello a fin de ofrecer una absoluta permeabilidad y usabilidad del entorno a los ciudadanos que quieran pasar por dicha plaza desde las edificaciones de atrás de la actuación a la playa y viceversa y en general a cualquiera que transite por la misma, con lo cual no tendrán que ceñirse a aceras de viarios, sino que dispondrán de una amplia plaza y pasos para acceder a la playa y volver a sus residencias, como indicamos, con una mucho mayor accesibilidad, por ser esta plaza un espacio continuo y sin barreras arquitectónicas, y por ser más segura por no coexistir en la misma tráfico rodado.

En este orden, se preverá que la calle Vega baja del Segura y Maestro Quino, puedan tener una actuación en forma de calle subterránea que comunique con la Avenida de Pinoso, y sirva como distribuidor a los garajes subterráneos de las edificaciones y zonas de servicios de los futuros hoteles, todo con el punto de vista de hacer las menores rampas de garaje posibles sobre la plaza y salvar todo el espacio posible para que el peatón disfrute de un espacio singular y sea el protagonista de la actuación urbana.

Las edificaciones se bajan de altura de una forma importante en la zona que antes fue denominada manzana M-3 y retrasan hasta ocupar una posición lo mas separada posible del frente de parcela, a fin de que la sombra sobre la playa de los Náufragos se

reduzca radicalmente en verano dada esta menor altura y posición retranqueada de estas edificaciones.

Se impone así un modelo en dicho espacio de torres de 8 plantas, muy similar a la altura máxima permitida ya en casco urbano de la ciudad, y se concentra la edificabilidad en las parcelas M-2 y M-4, retrasando al máximo igualmente su posición y conformando seis torres que se ubican en los espacios anteriormente denominados, dado que son las ubicaciones idóneas para no afectar con sombras sobre la playa de los Náufragos.

En la parte de fachada de la actuación que antes ocupaba la M-4, se establecen tres torres, de hasta 23 plantas para el residencial, tal y como marca la ficha de planeamiento y gestión, y 11 plantas para el uso hotelero, todas ellas en línea con el retranqueo máximo de la parcela M3. El tratamiento unitario como una sola manzana, facilita enormemente jugar con los retranqueos, que ya son sobre la manzana unitaria, y así poder ubicar las edificaciones de una forma más idónea, facilitando con ello la creación de un parque, paseo y plaza marítima frente al mar en la parte delantera de la actuación, que de otra forma sería compleja su ejecución.

En la parte trasera de la actuación, se establecen tres torres, dos torres de hasta 23 plantas, una con destino a uso residencial y otra con destino a uso hotelero. Una tercera torre de 14 plantas así con destino a uso residencial.

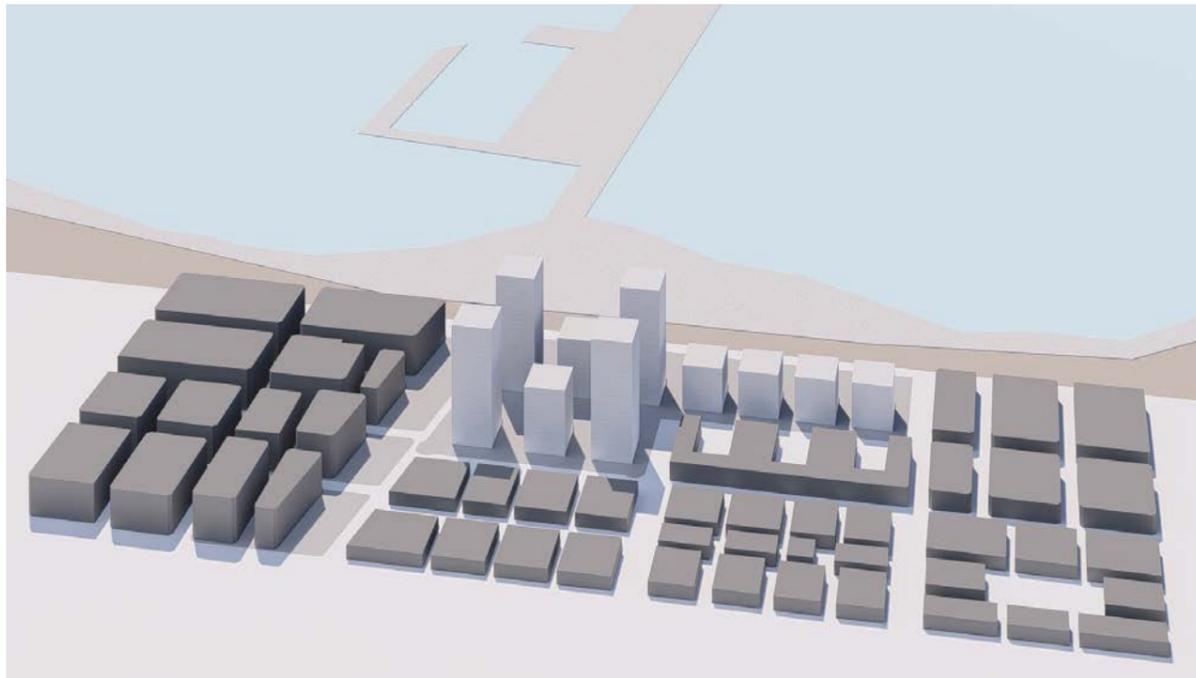
La edificabilidad perteneciente a la administración no se agotaría el 100% de la misma en estas parcelas, empero ello facultaría a la misma poder disponer de aprovechamiento urbanístico generado en esta actuación, por la edificabilidad que le corresponda por los terrenos adscritos al ámbito, para poder trasvasar parte de la misma a terceras zonas urbanas a través de la figura de la actuación de dotación en suelo urbano regulada en el artículo 7.1b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el T.R. de la ley de Suelo, a fin de incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste, que tan necesarias son en la ciudad.

Con este modelo se consigue, no agotando toda la edificabilidad, restar y minorar el impacto visual del skyline de la actuación con una menor altura en parte frente al mar, se elimina la afectación de sombras sobre la playa, generando al mismo tiempo un espacio orgánico continuo, accesible y vivible de plaza interior urbana, y lograr una amplia plaza marítima o paseo marítimo frente al mar. Se conjuga perfectamente la cuasi colmatación del aprovechamiento urbanístico con lo que debe ser la generación de un espacio público de calidad, accesible, con eliminación de tráfico rodado que rebajará la emisión de CO2, que mejora con ello no solo la vida de la plaza, sino que facilita además el uso del peatón que quiera acceder a la playa sin peligro de convivencia con el tráfico rodado por la actuación, ya sea de bajada a la playa de la parte superior de la ciudad, como de regreso a las zonas adyacentes.

Esta alternativa se antoja la más idónea y equilibrada, por todo lo que se ha descrito.

Se ha de hacer especial énfasis además en la forma en que se produce la generación de los espacios públicos, dada la operatividad de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana respecto del AR 82. Con estas imágenes, podemos hacer ver de una forma clara el espacio público que se produce y genera gracias a esta modificación, siendo clarificador el beneficio que para la ciudad supone la obtención, generación y urbanización tanto de la Zona Verde adscrita, como de la generación y creación de espacios públicos urbanos respecto de la plaza y paseo marítimo en la actuación a tenor de la alternativa de desarrollo seleccionada.





Finalmente, para la selección de estas alternativas realizamos el siguiente cuadro comparativo donde estudiamos aspectos de interés de cada una de ellas para obtener la más favorable desde el punto de vista técnico, normativo y ambiental.

	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
NUM. DE TORRES	9	9	10
VISUALES AL MAR, PROLONGACION CALLES	SI	SI	SI
GENERACION DE PROINDIVISOS	NO	SI	NO
SOMBRAS SOBRE PLAYA	SI	SI	NO
RESIDENCIAL 70 % HOTELEROS 30 %	SI	SI	SI
OCUPACION MAX 25%	25 %	25 %	23,50 %
SEPARACION ENTRE TORRES	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE
ESPONJAMIENTO TRAMA URBANA	MEDIA-ALTA	MEDIA-ALTA	MEDIA
PENDIENTE < 2%	SI	SI	SI
ELIMINACION VIARIO	NO	NO	SI

Por todo lo expuesto anteriormente concluimos que la alternativa mas favorable desde el punto de vista ambiental, visual y técnico respecto de la calidad del espacio público es la **ALTERNATIVA N°3**, la cual se desarrollamos en el presente Borrador de Planeamiento consistente Estudio de Detalle del AR 82.

4.1 Propuesta de distribución de usos.

El presente Borrador del Estudio de Detalle ordena usos y volúmenes de acuerdo a las determinaciones que se establecen en la Modificación Puntual N°52 para la ordenación de este ámbito discontinuo en lo relativo suelo residencial, suelo hotelero, suelo dotacional docente y suelo dotacional de zona verde.

Debido a que la Modificación Puntual N° 52 del PGOU y dentro de ella la del Area de Reparto 82 establece y limita de forma muy concreta las variables de dimensión tanto en anchura como en altura de las edificaciones residenciales y hoteleras, así como la ocupación máxima, cesión de espacios libres, viario circundante, separación mínima entre las edificaciones, cuerpos volados, altura libre de planta baja, etc, todo ello hace que el diseño de posibles alternativas dentro de las parcelas viniera muy predeterminado por la referida Modificación Puntual 52.

Es por esto, que se ha dado un giro al planteamiento ortodoxo de desarrollo encorsetado respecto de los viarios y al encaje de edificaciones meramente por manzana individual, limitador en todo caso de las alternativas edificatorias y restrictivo respecto de la generación de espacio público urbano y en definitiva limitador de una creación de ciudad moderna, sostenible, con reducción de emisiones de CO2, y completamente accesible, con preeminencia del protagonismo peatonal y conformadora de grandes espacios continuos que puedan ser vivibles al máximo por el ciudadano, con la libertad de actuaciones que da el constituirse como una plaza continua, y explotando al máximo el atractivo que tiene este ámbito al situarse frente al mar, para ofrecer la oportunidad al viandante de disfrutar espacios más amplios, retranqueando para ello al máximo las edificaciones y así tener un paseo marítimo con fachada al mar por el que poder caminar, estar con la familia, o simplemente hacer deporte, sin perder esta oportunidad de no tener edificaciones entre dicho paseo y el mar.

También se regenera y urbaniza un suelo urbano de propiedad municipal en la Avd. De la Estación mediante su conversión en una gran zona verde para dotar al Municipio de un gran espacio público de esparcimiento en la actual trama urbana que adolece de una carencia de estos espacios libres dispuestos para el uso y esparcimiento general del ciudadano.

No menos importante es la posible creación de amplias zonas comerciales en la planta sótano flanqueadas por calles peatonales y zonas de aparcamiento en plantas sótano.

También se conformarían plazas de aparcamiento a nivel de suelo en todos los perímetros de parcela que sea posible que sin duda suplirán en mucho la carencia de estas por toda la zona donde se ubica esta actuación próxima a una playa de gran afluencia. Así como también se mejorarán y ampliarán las paradas de transporte público (bus).

Con esta operación conjunta en la que se incorporan nuevos suelos al ámbito que desarrollaba el antiguo P.E.R.I. "Puerto de la Sal" se pretende generar grandes espacios libres urbanizados, espacios de calidad y amplias zonas verdes y de esparcimiento para todos los ciudadanos que junto con los ya existentes en la ciudad puedan hacer más permeable la densa trama urbana de Torre Vieja, permitiendo una mayor conexión entre la ciudad y la costa, además de fomentar el uso hotelero y comercial como medida de crecimiento de la actividad económica de la ciudad y fuente de creación de empleo de larga duración.

Esta actuación propuesta pues se vertebra respecto de la idea de que el entorno y perímetro de la zona residencial conformado por las tres manzanas ya identificadas, y los viarios ubicados entre las mismas, constituyen una unidad funcional continua, una macromanzana, destinada o con clara vocación, por su situación exclusiva, de ser un punto donde toda la superficie no ocupada por edificación se convierta en una gran plaza urbana, en un mismo espacio, con todas las medidas de accesibilidad y permeabilidad que no permitiría otra alternativa, y donde las edificaciones formen parte de la vida de dicha plaza.

Esta plaza conjugaría dos vertientes de plaza interconectadas, una vertiente de plaza urbana interna, y una vertiente de plaza más marítima en la fachada al mar de la unidad como hemos indicado. Siendo que dicha plaza se convertiría en un foco de posibilidades

de uso por la ciudadanía, con juegos infantiles, aparatos de ejercicio para adultos, calistenia, etc, que dote a estas manzanas no de una configuración de ciudad con delimitaciones estancadas y regladas por las edificaciones, sino en una plaza completamente vivible por la población, con infinidad de recorridos posibles por todo el ámbito de la misma, y espacios abiertos para su disfrute peatonal, con seguridad para los menores, y alejada de la idea de tener que soportar el tráfico que se generaría por la continuidad de los viarios existentes, (Vega Baja del Segura y Avenida del Puerto).

Se trata pues de dar a este ámbito una identidad más peatonal, de servicio y de zona de casco urbano moderno, accesible y vivible para el peatón y en definitiva para el ciudadano, de una forma más sostenible, menos contaminante y mucho más accesible y segura para los menores, y para las madres y padres que deban acompañar a los mismos, siendo que no tendrán viarios inter manzanas, cerca de dichas instalaciones.

La vocación peatonal se conjuga con la vertiente más marítima de la actuación, dado que se encuentran los terrenos frente a la Playa de los Naufragos, y entendemos ha de darse una arquitectura pensada en los ciudadanos, para que puedan pasear de una forma segura, amplia y relajada en el frontal de la actuación, con unos amplios espacios frente a dicha fachada marítima.

Se contempla así la actuación de una forma preeminente para el ciudadano de a pie, cambiando el carácter de los viales que podrían haberse prolongado por la actuación de forma que soportaran tráfico rodado de automóviles, camiones etc, pero se renuncia a ello a fin de ofrecer una absoluta permeabilidad del terreno a los ciudadanos en general, no solo a los que quieran pasar por dicha plaza desde las edificaciones de atrás de la actuación a la playa y viceversa, que también, siendo que los mismos dispondrán de una amplia plaza y pasos para acceder a la playa y volver a sus residencias, como indicamos, con una mucho mayor accesibilidad, por ser esta plaza un espacio continuo y sin barreras arquitectónicas, y por ser más segura por no coexistir en la misma tráfico rodado.

En este orden, se preverá que la calle Vega baja del Segura, pueda tener una extensión subterránea que comunique con la Avenida de Pinoso, y sirva para distribuir el acceso a garajes subterráneos de las edificaciones y zonas de servicios de los futuros hoteles, todo con la clara vocación de salvar todo el espacio para que el peatón y el disfrute del ciudadano de un espacio singular, para que sea el protagonista de la actuación urbana.

Atendiendo a las determinaciones de la Subzona de ordenanza 82, en caso de que la administración no pueda materializar toda la edificabilidad que le corresponda por los terrenos adscritos al ámbito, por esta configuración urbana, podrá trasvasar parte del aprovechamiento a terceras zonas urbanas a través de la figura de la actuación de dotación en suelo urbano regulada en el artículo 7.1b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el T.R. de la ley de Suelo, a fin de incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

El contenido de esta alternativa desde el punto de vista edificatorio, consiste en la realización de cuatro torres residenciales de 8 plantas cada una en el espacio equivalente a lo que hubiera sido la manzana 3, y concentración de seis torres, tres residenciales y tres de uso hotelero en la zona más próxima a las edificaciones del casco de 6 alturas, a fin de concentrar la altura en la zona donde ya existe altura de las edificaciones existentes cercana a la Avenida de Pinoso, y reducirla en la zona más alejada de dicha existencia de alturas edificatorias del casco.

Las edificaciones se bajan de altura de una forma importante en la zona que antes fue denominada manzana M-3, a fin de que la sombra sobre la playa de los Náufragos se reduzca radicalmente en verano dada esta menor altura. Se impone así un modelo en dicho espacio de torres de 8 plantas, prácticamente como la altura máxima permitida ya en casco urbano de la ciudad, y se concentra la edificabilidad, retrasando al máximo igualmente su posición, respecto de las seis torres que se ubican en los espacios anteriormente denominados M-2 y M-4, dado que son las ubicaciones idóneas para no afectar con sombra sobre la playa de los Náufragos.

En la parte de fachada de la actuación que antes ocupaba la M-4, se establecen dos torres, de hasta 23 plantas para el residencial, tal y como marca la ficha de planeamiento y gestión, y una torre de 11 para el uso hotelero, todas ellas retranqueadas al máximo. El tratamiento unitario como una sola manzana, facilita enormemente jugar con los retranqueos, que ya son sobre la manzana unitaria, y poder ubicar las edificaciones de una forma más idónea, facilitando con ello la creación de un parque marítimo frente al mar en la parte delantera de la actuación, que de otra forma sería compleja su ejecución.

En la parte trasera de la actuación, se establecen tres torres, dos torres de uso residencial, una de hasta 23 plantas y otra de 12 plantas, y una torre de hasta 23 plantas para uso hotelero.

Si a medida de avance la tramitación y siempre en beneficio de todos los propietarios, incluida la Administración Pública, se considera necesario una modificación de la normativa que aporte algo de flexibilidad se podrá tramitar un Plan de Reforma Interior que complemente la modificación puntual N°52

4.2 Propuesta de distribución de volúmenes

Se otorga un tratamiento uniforme y conjunto para todo el ámbito de la plaza, determinando una evolución del ámbito con la creación de esta plaza y posterior ubicación de las edificaciones, llevando al máximo los retranqueos para favorecer la generación de un espacio amplio de frente de fachada marítima, que fortalezca las posibilidades para la implantación de actividades comerciales, de restauración y ocio en las plantas bajas de los edificios, con posibilidad de establecer terrazas para las mismas con vistas al mar.

Se plantea por tanto una misma actuación y un mismo lenguaje arquitectónico y compositivo del conjunto, que de homogeneidad y armonía a la plaza y sus componentes, donde el peatón pueda tener muy fácil acceso a las zonas hoteleras y comerciales, siendo que los recorridos y accesos a la playa se vean suplementados por la estructura de la plaza.

Bajo rasante existe la posibilidad de incluir una planta comercial y debajo de ella se situarían posiblemente dos plantas subterráneas de aparcamientos para dar servicio tanto al uso terciario como al hotelero y residencial y así cumplir con el estándar vigente reseñado anteriormente en cuanto a dotación de aparcamientos para los distintos usos.

Todas estas plantas subterráneas estarían exentas de cumplir con retranqueos por los que podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Este tratamiento unitario salva posibles situaciones de aislamiento de las zonas hoteleras con las comerciales y residenciales, y viceversa; muy al contrario, se lograrían sinergias

entre todos los usos porque todos ellos forman parte de una misma zona integrada, interconectada totalmente y en un mismo plano del terreno.

La superficie de las manzanas edificables no ocupadas por la edificación privativa, en un principio de titularidad privada, se les determinará carácter demanial a través de una división horizontal tumbada de suelo, o complejo inmobiliario, siendo que el instrumento de gestión donde se tratará la forma en que la administración se adjudique estos usos, será el proyecto de reparcelación, que también podrá ser el instrumento que los determine.

Esta unidad funcional se conforma con pendientes de hasta un 2% ofreciendo al ciudadano una perfecta visibilidad sobre la costa de Torrevieja.

También las edificaciones cumplirán la separación mínima entre sí del 40% de la altura total de la edificación que tenga la menor altura y en todo caso 10'00 m, teniendo en cuenta que el tratamiento de estos parámetros se consideran en el ámbito de actuación ya con carácter unitario, como una única manzana o unidad urbana equivalente.

La definición de la separación mínima de la edificación a los límites de parcela, así como la separación mínima entre edificaciones quedan grafados en el plano de ORDENANZA GRAFICA.

En el plano TOPOGRAFICO usando un archivo de deslinde cedido por la Administración de COSTAS se grafan el Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT), y las servidumbres de tránsito a los seis (6) metros del DPMT, y la servidumbre de protección a los veinte(20) metros del DPMT, así como la línea de agua. No se establecerán por tanto edificaciones ni sobre rasante ni bajo rasante dentro de la banda de servidumbre de protección.

La máxima ocupación de la parcela sobre rasante será siempre inferior o igual al 25% de la superficie computable. La ocupación se computará tal y como se especifica en el P.G.O.U., en su artículo 53.3.1. todo ello teniendo en cuenta que el tratamiento de este parámetro al considerarse el ámbito de actuación ya con carácter unitario, como una única manzana o unidad urbana equivalente se considerará la superficie computable a efectos de ocupación como la suma de las 3 manzanas más la superficie de viario

previsto no gestionados ahora convertidos en plaza pública conformando todo ello una única manzana. La ocupación bajo rasante para los aparcamientos subterráneos será del 100% siempre respetando las zonas de servidumbre y el propio DPMT.

Y por tanto la distribución de volúmenes se realizará ahora de manera que tratando todo el ámbito con un carácter unitario se dispongan diez edificaciones, en la que dos de ellas serán hoteleras y el resto residenciales, de una forma en la que se reduce notablemente el volumen en la parte de la actuación que pueda afectar a la playa donde se disponen cuatro torres de 8 alturas y se concentra el resto de edificabilidad en las otras 6 torres. Dando así prioridad a una escala más humana y a la generación de un gran espacio abierto en el frente marítimo, donde además las torres hoteleras se disponen cerca de los servicios de transporte público, para favorecer la accesibilidad.

Con esta distribución se consigue algo importante y es que no existen proindivisos entre ninguno de los actuales propietarios de la actuación, circunstancia esta que propicia la propia normativa urbanística valenciana. Cada propietario podrá materializar su aprovechamiento de manera independiente en cada una de las edificaciones.

Así mismo se establecen dos dimensiones únicas de voladizo de carácter obligatorio:

- Para vuelos abiertos 2m
- Para vuelos cerrados 1m

Con un máximo del 50% del perímetro de la fachada para los vuelos cerrados.

4.3 Criterios estéticos para los espacios libres

Con el fin de no interrumpir vistas y perspectivas hacia el mar, se configura el espacio libre como una plaza algunas de ellas con pendiente máxima de 2%, que permite el acceso a las plantas bajas de los edificios generando un único plano de perfecta visibilidad sobre el litoral de Torrevieja.

Queda por tanto prohibida expresamente la ubicación en planta baja de cualquier edificación, fuera del perímetro de ocupación sobre rasante. La propia configuración del espacio libre garantizará que no se verán interrumpidas las vistas ni perspectivas al mar

desde la Calle Jose Hodar, la Avenida del Puerto, la Avenida de Pinoso, la Calle Maestro Quino y la Calle Vega Baja del Segura.

En cuanto a la jardinería se prohíbe el uso de especies cuya altura adulta constituyan barrera o las perspectivas; por tanto, se utilizarán especies de jardinería bajas (0,5m) o especies arbóreas cuya altura de implantación sobrepase los 3m.

El espacio no ocupado por la edificación podrá ser ocupado por soluciones arquitectónicas de ventilación e iluminación en un porcentaje no superior al 15% de dicho resto.

En el diseño del espacio libre se incluirán láminas de agua e iluminación preferentemente cenital. La iluminación deberá cumplir con los estándares fijados en el PGOU en su capítulo "Normas de Urbanización", será predominantemente cenital estando prohibidos el uso de báculos o columnas de iluminación independientes. El desarrollo de los espacios libres entre edificaciones deberá tener un tratamiento homogéneo y unitario para todo el conjunto, no permitiéndose soluciones independientes.

Se autoriza el empleo de pérgolas para protección solar pero limitándose sus materiales acero inoxidable de calidad adecuada para el ambiente marino, y madera convenientemente tratada al autoclave para resistir la agresividad del ambiente. Queda prohibido cualquier otro material. La sección de los elementos estructurales de estas pérgolas no superará un diámetro de 10,00 cm.

Los espacios libres privados de uso público, una vez urbanizados, deberán ser cedidos al Ayuntamiento. El cumplimiento de ambas obligaciones será requisito indispensable para la consideración de la parcela como solar, a efectos de otorgamiento de licencia de obras. Cuando la ejecución de las obras de urbanización no pueda ser previa a las obras de edificación el importe de aquellas será objeto de garantía. No se obtendrá el derecho a la edificación si previamente no han sido recepcionadas las obras de urbanización o se hayan avalado oportunamente aquellas que no puedan ejecutarse antes o al mismo tiempo que la edificación.

4.4 Condiciones estéticas y volumétricas de la edificación

La longitud máxima de cualquier fachada será de 25m, sin contar los vuelos máximos permitidos

La altura entre la rasante oficial y la cara inferior del primer forjado de planta será de 7'00 m.

Se prohíbe expresamente la tipología arquitectónica basada en un corredor o pasillo exterior por planta.

Debe resolverse mediante espacios auxiliares en cada vivienda aquellos lugares destinados al secado de la ropa y las labores de oficio sucio de la vivienda. Estos espacios quedarán incorporados y ocultos en el diseño de la fachada.

No se permite el cerramiento de balcones con elemento constructivo alguno.

No se permite modificación, variación o alteración del proyecto original cualquiera que sea su naturaleza, llevada a cabo bien durante la ejecución de las obras, bien tras la inspección municipal.

Deberá proyectarse la edificación y emplear materiales que conformen una arquitectura bioclimática pasiva, tendente a recuperar los valores climáticos de la arquitectura mediterránea. A tal efecto es obligatorio el uso de celosías, parasoles y elementos semejantes para evitar soleamientos que provoquen efecto invernadero sobre las piezas. El proyecto arquitectónico incorporará un anexo que valore el consumo energético de todo el conjunto, la eficacia del mismo y las medidas previstas para el ahorro energético, hidráulico, y la generación y reutilización de residuos. El conjunto construido contará con elementos de recogida selectiva de residuos conforme a normativa y en número suficiente. Las instalaciones quedarán incorporadas miméticamente a la edificación.

Cuando se construya viviendas es obligatorio, en cada unidad, el diseño del espacio destinado a los contenedores de recogida selectiva de residuos y la instalación de los mismos. El número, disposición y capacidad de los mismos será conforme a la normativa de aplicación.

En previsión de la posible instalación de aparatos acondicionadores de aire, ésta queda prohibida en cualquier punto de la fachada. Solamente el proyecto de edificación resolverá de manera unitaria la ubicación de estas unidades haciendo uso de cualquiera de las soluciones habituales, incluso si es necesaria su colocación en fachada.

Atendiendo a la singularidad de esta modificación y al impacto que sobre la trama urbana produce se empleará un lenguaje arquitectónico que corresponda y esté en consonancia con las tendencias actuales de la arquitectura; ofreciendo una imagen verdadera de la misma empleada para la ejecución de esta tipología. No se admite, por tanto, elementos tales como balaustradas, escocias u otros que sean copia o interpretación de arquitectura anterior. El Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, intervendrá en la composición de los edificios para garantizar que sus niveles arquitectónicos son acordes a los fines que presiden la presente modificación.

La coronación de cada edificio deberá resolverse mediante elementos de forma, composición y escala adecuada a la actuación, así como la total incorporación a la imagen del proyecto de los elementos necesarios para todas las instalaciones.

4.5 Cesiones

Según la Modificación Puntual N°52 del PGOU de Torre vieja:

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

Con carácter demanial:

- *Suelo dotacional viario clasificado por el PGOU*
- *Zona verde incluida en el área de reparto*
- *Suelo docente incluido en el área de reparto*

La totalidad de la planta baja de las manzanas edificables salvo el porcentaje de ocupación asignado para cada una de ellas, en régimen de división horizontal, con cuota de participación en los gastos de la comunidad 0,00%. El Ayuntamiento por su parte vendrá obligado a mantener todos aquellos elementos que recaigan por encima del elemento de impermeabilización mas próximo a la cara exterior, excluido este.

Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca en la Alternativa Técnica.

2. Con carácter patrimonial:

- *Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca en la Alternativa Técnica.*

En cuanto a las magnitudes por ficha de planeamiento:

- Viario 2.293 m2
- Zona Verde 14.035 m2
- Dotacional 1.061 m2
- Total Cesiones: 17.389 m2

Por tanto, en este documento se mantienen las superficies de cesión indicadas en la ficha de la Modificación Puntual 52 aumentandose únicamente la cesión de viario en su frente recayente a la costa.

Cesiones en Estudio de Detalle

- Viario 3.408,75 m2
- Zona Verde 14.035 m2
- Dotacional 1.061 m2
- Total Cesiones: 18.504,75 m2

Se cederá el uso del espacio libre privado de las parcelas restante de deducir el área de ocupación asignada a cada una de las parcelas edificables que serán 16.368,40 m2, según especificaciones de la Modificación Puntual N°52.

4.6 Medidas compensatorias derivadas de los estudios sectoriales de integración paisajística, acústica, de tráfico y movilidad urbana.

El municipio de Torre vieja no dispone en la actualidad de estudios sectoriales de Tráfico y Movilidad Urbana y de Tráfico por lo que no se considera vinculante dentro de este documento la incorporación de las medidas compensatorias derivadas de dichos estudios.

En cualquier caso, en el documento definitivo de planeamiento, tras los informes sectoriales, se incorporarán aquellas medidas que deriven de los mismos, integrandolas asi en el Estudio de Detalle definitivo y en el Proyecto de Urbanización.

4.7 Ficha resumen del estudio de detalle AR82 "Puerto de la Sal"

De las alternativas contempladas se eligió la alternativa n°3 en el Documento Inicial Estratégico, por tanto los parámetros urbanísticos de la misma son los que siguen:

AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	39.786 m2
SUPERFICIE CESION DEL VIARIO	3.408,75 m2
SUPERFICIE CESION DE ZONA VERDE	14.035 m2
SUPERFICIE CESION DE DOCENTE	1.061 m2
SUPERFICIE CESION PLAZA PÚBLICA	16.368,40 m2
TOTAL SUPERFICIES CEDIDAS A USO PUBLICO.	34.873,15 m2

SUPERFICIE DE PARCELA NETAS EDIFICABLES (SUP. COMPUTABLE).....

MANZANA 2	6.157,45 m2
UF M2 - R1	2.155,10 m2
UF M2 - R2	1.847,23 m2
UF M2 - H1	2.155,10 m2
MANZANA 3	8.947,16 m2
UF M3 - R1	2.236,79 m2
UF M3 - R2	2.236,79 m2
UF M3 - R3	2.236,79 m2
UF M3 - R4	2.236,79 m2
MANZANA 4	7.498,29 m2
UF M4 - R1	2.624,40 m2
UF M4 - H1	2.249,48 m2
UF M4 - R2	2.624,40 m2

USOS DE LAS UNIDADES FUNCIONALES

UF M2 - R1	Residencial
UF M2 - R2	Residencial
UF M2 - H1	Hotelero
UF M3 - R1	Residencial
UF M3 - R2	Residencial
UF M3 - R3	Residencial
UF M3 - R4	Residencial
UF M4 - R1	Residencial
UF M4 - H1	Hotelero
UF M4 - R2	Residencial

EDIFICABILIDAD DE LAS UNIDADES FUNCIONALES

UF M2 - R1	14,375,00 m2t
UF M2 - R2	7.287,80 m2t
UF M2 - H1	10.666,20 m2t
UF M3 - R1	4.400,00 m2t
UF M3 - R2	4.400,00 m2t
UF M3 - R3	4.400,00 m2t
UF M3 - R4	4.400,00 m2t
UF M4 - R1	7.479,50 m2t
UF M4 - H1	6,411,00 m2t
UF M4 - R2	7.479,50 m2t

OCUPACION UNIDADES FUNCIONALES

UF M2 - R1	2,4 %
UF M2 - R2	2,4 %
UF M2 - H1	2,4 %
UF M3 - R1	2,4 %
UF M3 - R2	2,4 %
UF M3 - R3	2,4 %
UF M3 - R4	2,4 %
UF M4 - R1	2,4 %
UF M4 - H1	1,92 %
UF M4 - R2	2,4 %
TOTAL OCUPACION	23,50 %

4.8 Adecuación de las soluciones adoptadas a las previsiones de planeamiento de rango superior

	MODIFICACION PUNTUAL N°52	ESTUDIO DE DETALLE AR 82 "PUERTO DE LA SAL"
CLASIFICACION DEL SUELO	Urbano. Casco Actual	Urbano. Casco Actual
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Edificacion en altura	Edificacion en altura
USO GLOBAL	Residencial y Hotelero	Residencial y Hotelero
USO COMPATIBLE	Terciario bajo rasante y planta baja	Terciario bajo rasante y planta baja
PARCELA MINIMA	Manzana completa	Manzana completa
SUPERFICIE ACTUACION	39.786 m2	39.786 m2
SUPERFICIE CESION VIARIO	2.293 m2	3.408,75 m2
SUPERFICIE ZONA VERDE	14.035 m2	14.035 m2
SUPERFICIE DOCENTE	1.061 m2	1.061 m2
OCUPACION MAXIMA	25 %	23,50 %
EDIFICABILIDAD	82.335,60 m2	82.335,60 m2
ALTURA MAXIMA	23 Plantas	23 Plantas
RETRANQUEOS	Uso residencial: 10 m Uso Hotelero: 0m	Uso residencial: 10 m Uso Hotelero: 0m
SEPARACION ENTRE EDIFICIOS	40% de la altura del que la tenga menor	40% de la altura del que la tenga menor
ALTURA PLANTA BAJA	7m	7m
LONGITUD MAXIMA FACHADA	25m	25m
CUERPOS VOLADOS	Cerrado: 50% del perímetro de la fachada Abierto: 50% del perímetro de la fachada	Cerrado: 50% del perímetro de la fachada Abierto: 50% del perímetro de la fachada
DOTACION APARCAMIENTOS	Según estandar vigente	Según estandar vigente

Se redacta el presente documento en Alicante 10 de Julio de 2021

Fdo: Equipo Redactor:

Fdo. Francisco Molina Galiana

Arquitecto

Fdo. Miguel Angel Molina Galiana

Arquitecto Técnico

Fdo. David Christi Molina Galiana

Arquitecto

Fdo. Sergio Correas Ferrer

Abogado

DC ARQUITECTOS

C/ Orense 10. 6D

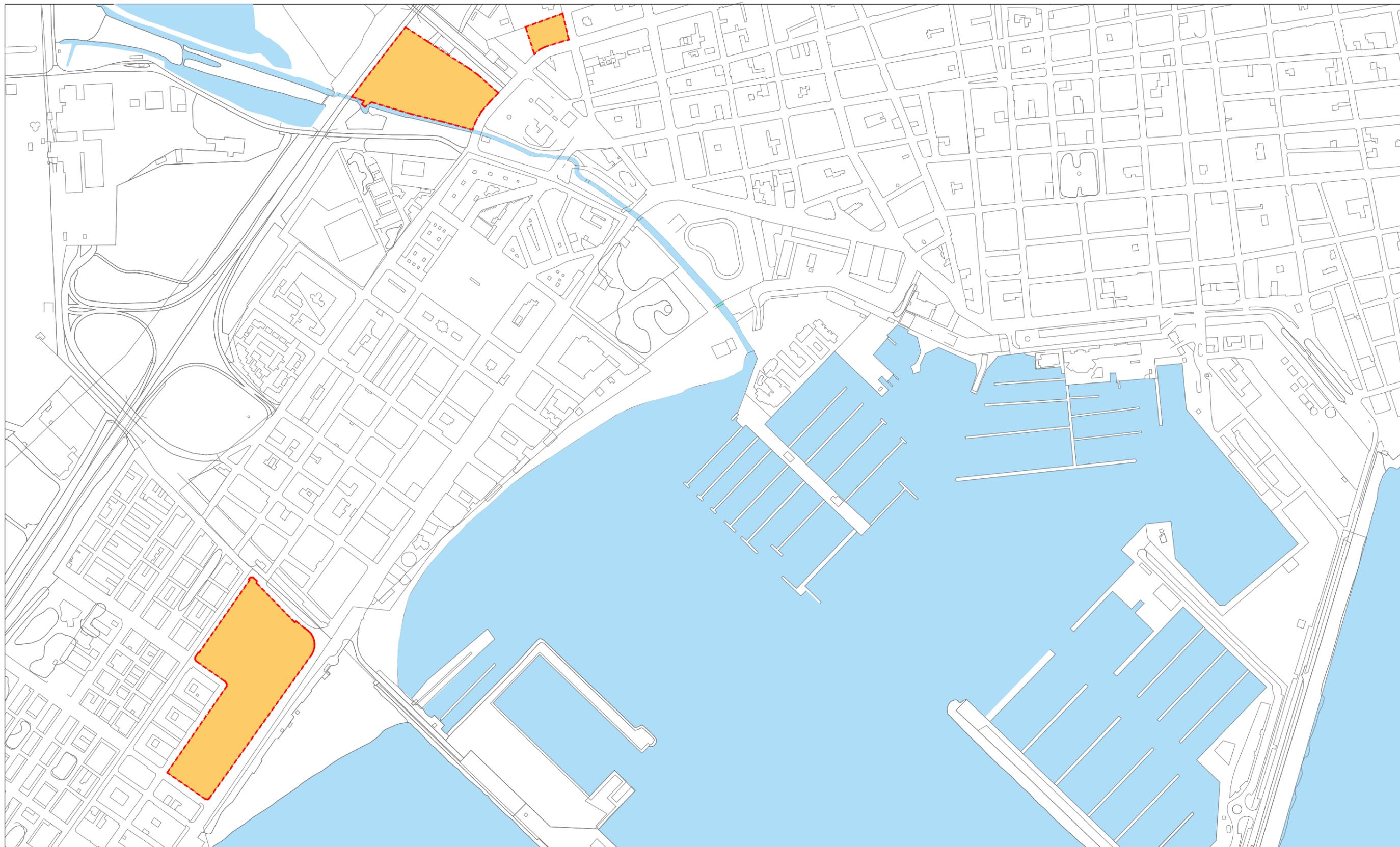
03003 Alicante

Tfn: 965925248

Email:info@dcarquitectos.com

www.dcarquitectos.com

5. PLANOS



ESTUDIO DE DETALLE AR82. "PERI PUERTO DE LA SAL". TORREVIEJA. ALICANTE

SITUACION:

ARQUITECTOS:

PLANO DE:
SITUACIÓN

PROMOTOR:
PUENTE LA SAL INVERSIONES SL

FRANCISCO MOLINA GALIANA

DAVID CHRISTI MOLINA GALIANA

EXP: U-02/21

PLANO

FECHA: 10/06/21

MOD:

01

ESCALA 1:5000

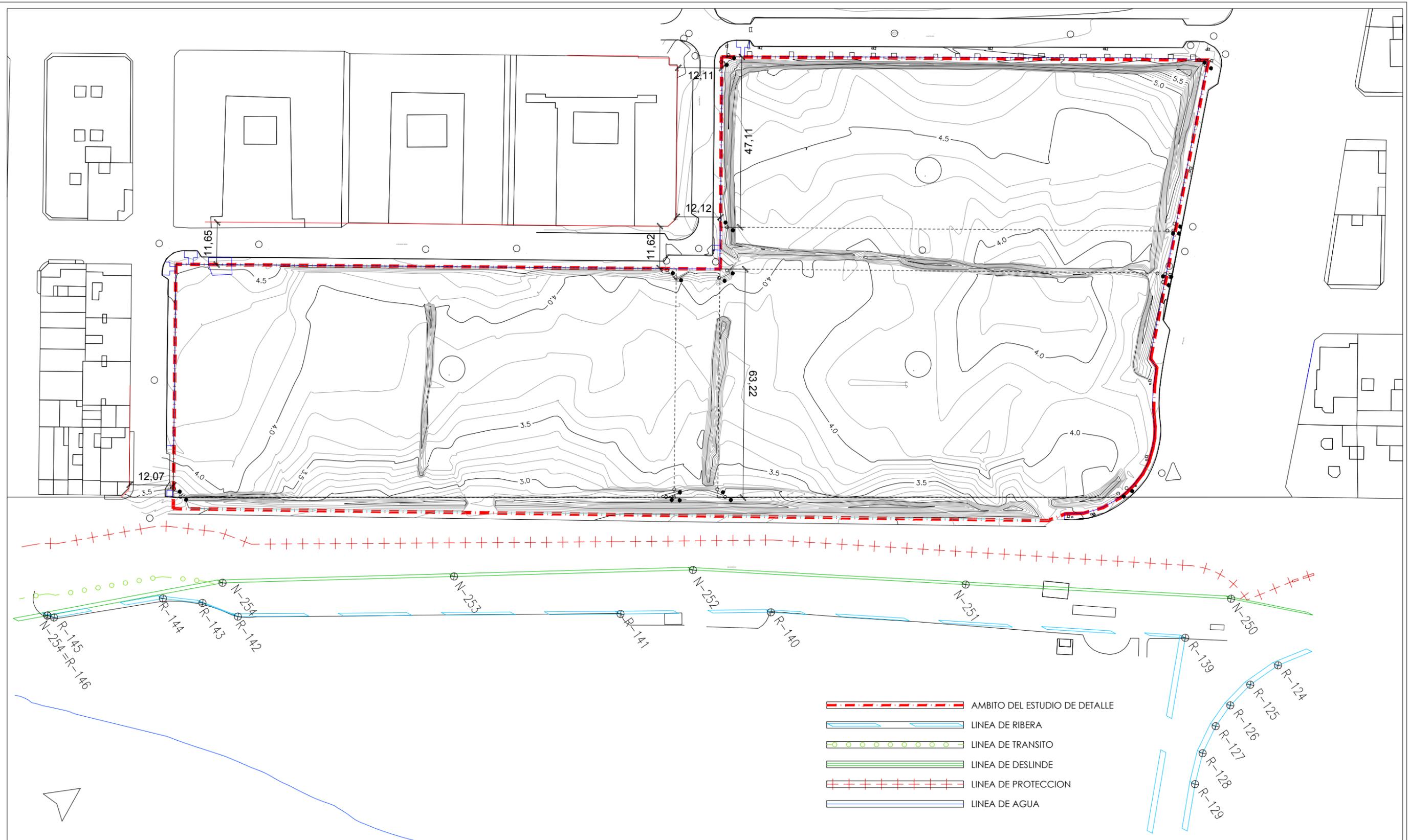
MOLINA GALIANA ARQUITECTOS S.L.

C/ ORENSE 10, 6D. 03003 ALICANTE

TLFNO: 965925248

MAIL : INFO@DCARQUITECTOS.COM

WWW.DCARQUITECTOS.COM



ESTUDIO DE DETALLE AR82. "PERI PUERTO DE LA SAL". TORREVIEJA. ALICANTE

SITUACION:

ARQUITECTOS:

PLANO DE:
TOPOGRAFICO

PROMOTOR:
PUENTE LA SAL INVERSIONES SL

FRANCISCO MOLINA GALIANA

DAVID CHRISTI MOLINA GALIANA

EXP: U-02/21
FECHA: 10/06/21
MOD:

PLANO

02

ESCALA 1:1000



AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

CUADRO DE SUPERFICIES

	UF M2 - R1	2.155,10 m2		UF M3 - R4	2.236,79 m2
	UF M2 - R2	1.847,23 m2		UF M4 - R1	2.624,40 m2
	UF M2 - H1	2.155,10 m2		UF M4 - H1	2.249,48 m2
	UF M3 - R1	2.236,79 m2		UF M4 - R2	2.624,40 m2
	UF M3 - R2	2.236,79 m2		PLAZA PUBLICA (ANTES VIARIO)	3.408,75 m2
	UF M3 - R3	2.236,79 m2		PLAZA PUBLICA	16.368,40 m2

CUADRO DE EDIFICABILIDAD

	UF M2 - R1	14.375 m2t		UF M3 - R4	4.400 m2t
	UF M2 - R2	7.287,80 m2t		UF M4 - R1	7.479,50 m2t
	UF M2 - H1	10.666,20 m2t		UF M4 - H1	6.411,00 m2t
	UF M3 - R1	4.400 m2t		UF M4 - R2	7.479,50 m2t
	UF M3 - R2	4.400 m2t		PLAZA PUBLICA (ANTES VIARIO)	0,00 m2t
	UF M3 - R3	4.440 m2t		PLAZA PUBLICA	0,00 m2t

ESTUDIO DE DETALLE AR82. "PERI PUERTO DE LA SAL". TORREVIEJA. ALICANTE

SITUACION:

ARQUITECTOS:

PLANO DE:
CALIFICACION

PROMOTOR:
PUENTE LA SAL INVERSIONES SL

FRANCISCO MOLINA GALIANA

DAVID CHRISTI MOLINA GALIANA

EXP: U-02/21
FECHA: 10/06/21
MOD:

PLANO

03

ESCALA 1:1000



- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- DELIMITACION UNIDADES FUNCIONALES
- ALINEACION INTERIOR USO TERCIARIO BAJO RASANTE

CUADRO DE SUPERFICIES DE CESION	
	ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO (ANTES VIARIO) 3,408.75 m ²
	ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO 16,368.40 m ² <small>RESTO DE PARCELA DESPUES DE DEDUCIR EL AREA MAXIMA DE OCUPACION DE CADA UNIDAD FUNCIONAL</small>
	TOTAL ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO 19,777.15 m ²

ESTUDIO DE DETALLE AR82. "PERI PUERTO DE LA SAL". TORREVIEJA. ALICANTE

SITUACION:

ARQUITECTOS:

PLANO DE:
CESIONES

PROMOTOR:
PUENTE LA SAL INVERSIONES SL

FRANCISCO MOLINA GALIANA

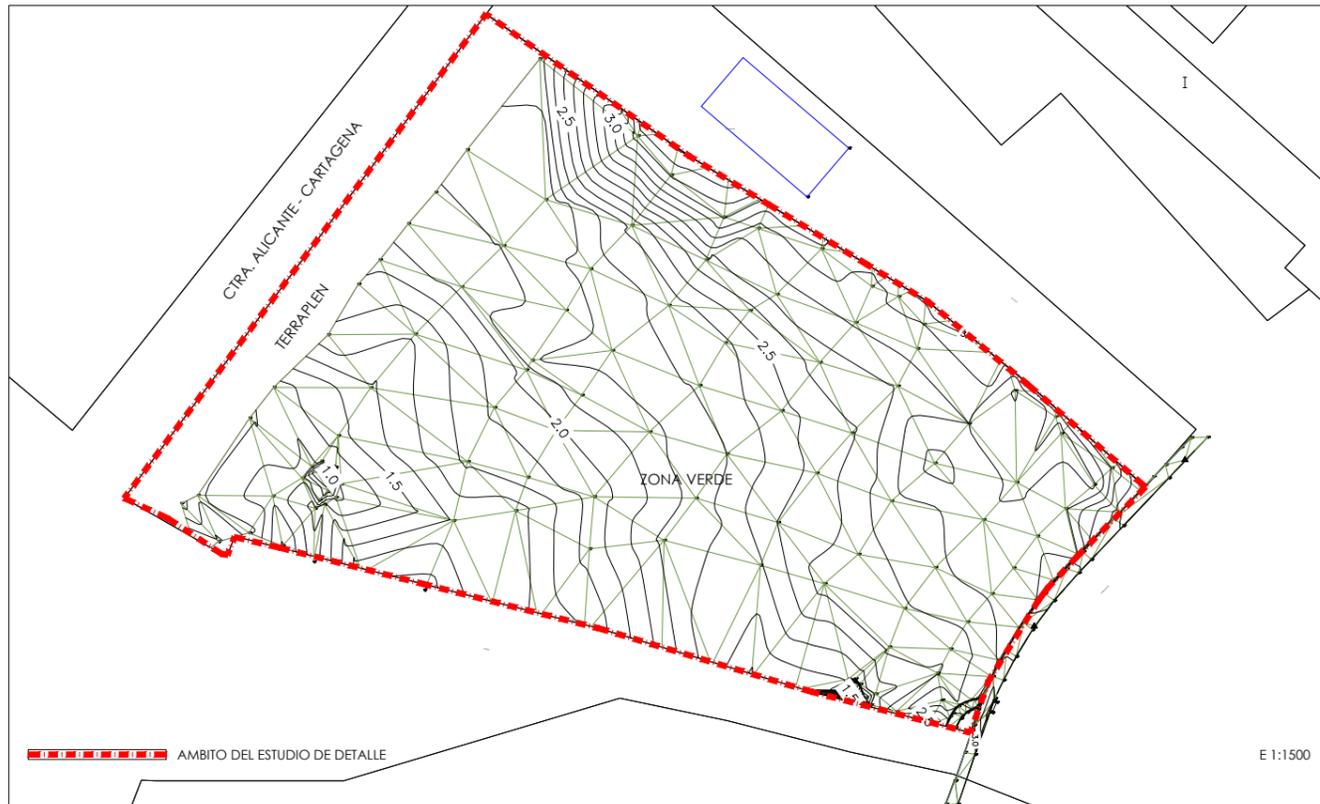
DAVID CHRISTI MOLINA GALIANA

EXP: U-02/21
FECHA: 10/06/21
MOD:

PLANO

04

ESCALA 1:1000



AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

CUADRO DE SUPERFICIES
 ZONA VERDE 14,035 m2
 DOCENTE 1,061 m2

CUADRO DE EDIFICABILIDAD
 ZONA VERDE 0,00 m2
 DOCENTE 1,786,02 m2

AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

CUADRO DE CESIONES
 CESION DE ZONA VERDE 14,035 m2
 CESION PARA USO DOCENTE 1,061 m2

ESTUDIO DE DETALLE AR82. "PERI PUERTO DE LA SAL". TORREVIEJA. ALICANTE

SITUACION:

ARQUITECTOS:

PLANO DE: TOPOGRAFICO
 CALIFICACION
 CESIONES

PROMOTOR:
 PUENTE LA SAL INVERSIONES SL

FRANCISCO MOLINA GALIANA

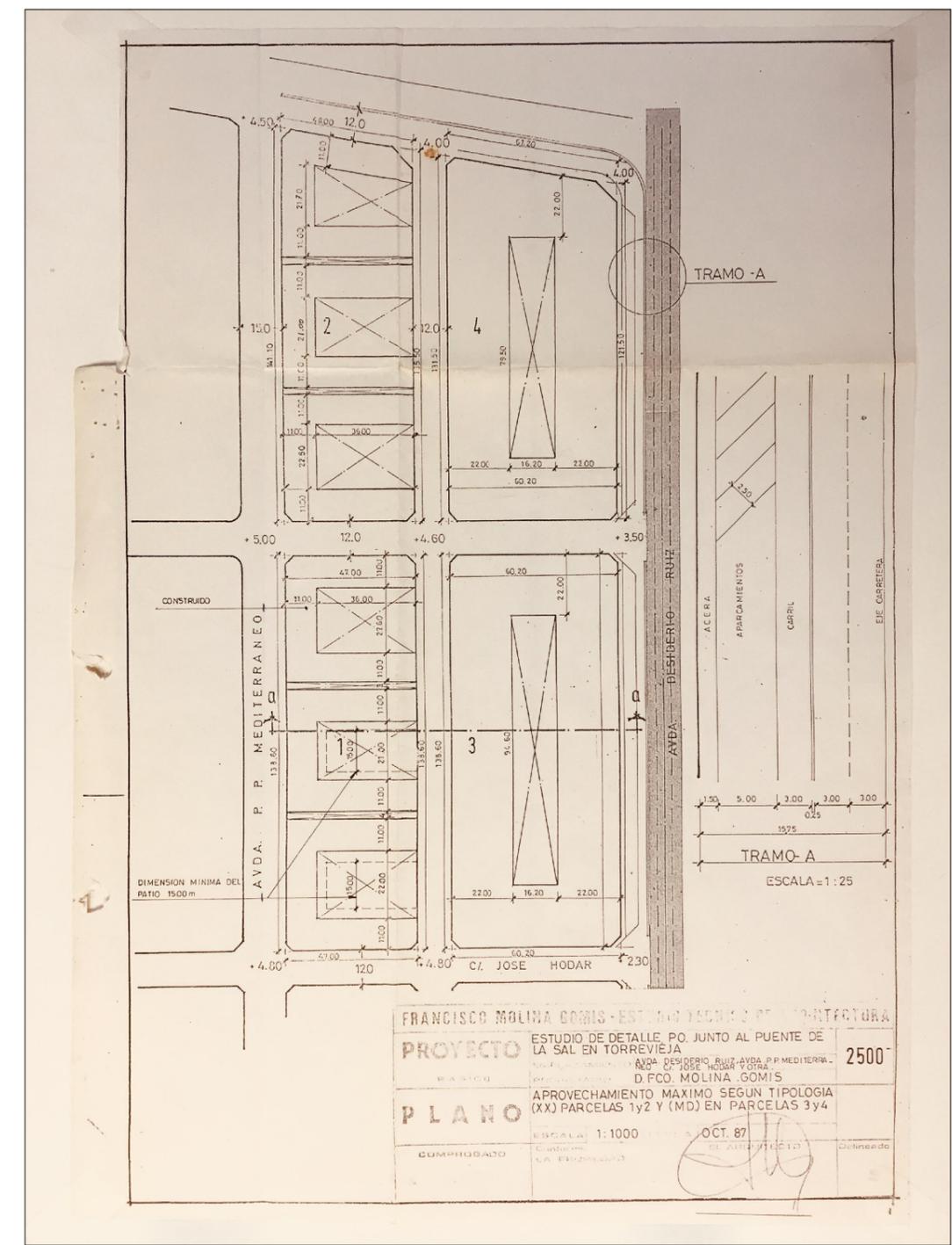
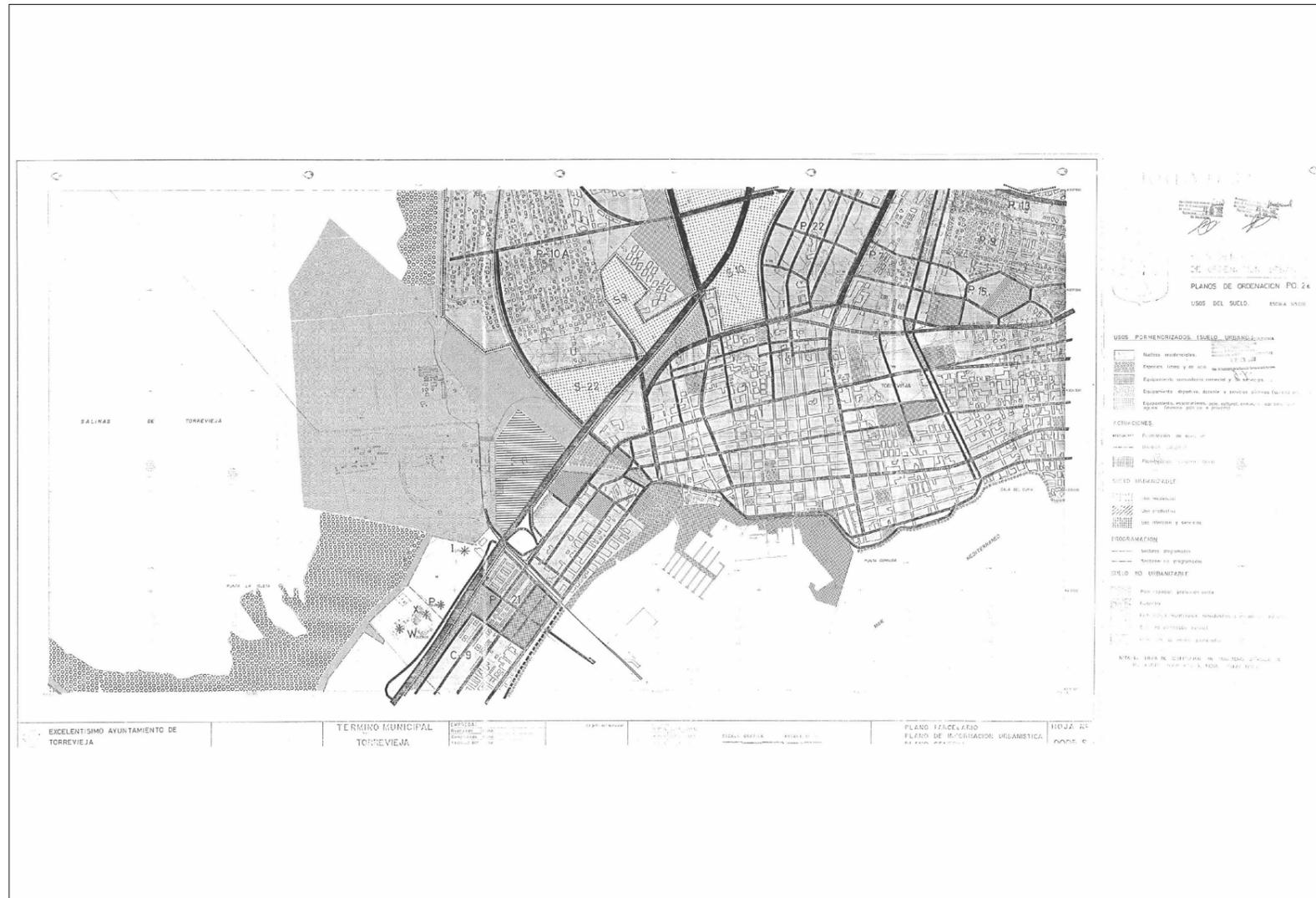
DAVID CHRISTI MOLINA GALIANA

EXP: U-02/21
 FECHA: 10/06/21
 MOD:

PLANO

05

ESCALA 1:2000



ESTUDIO DE DETALLE AR82. "PERI PUERTO DE LA SAL". TORREVIEJA. ALICANTE

SITUACION:

PLANO DE:
ORDENACION ANTERIOR
Y PLAN GENERAL

PROMOTOR:
PUENTE LA SAL INVERSIONES SL

ARQUITECTOS:

FRANCISCO MOLINA GALIANA

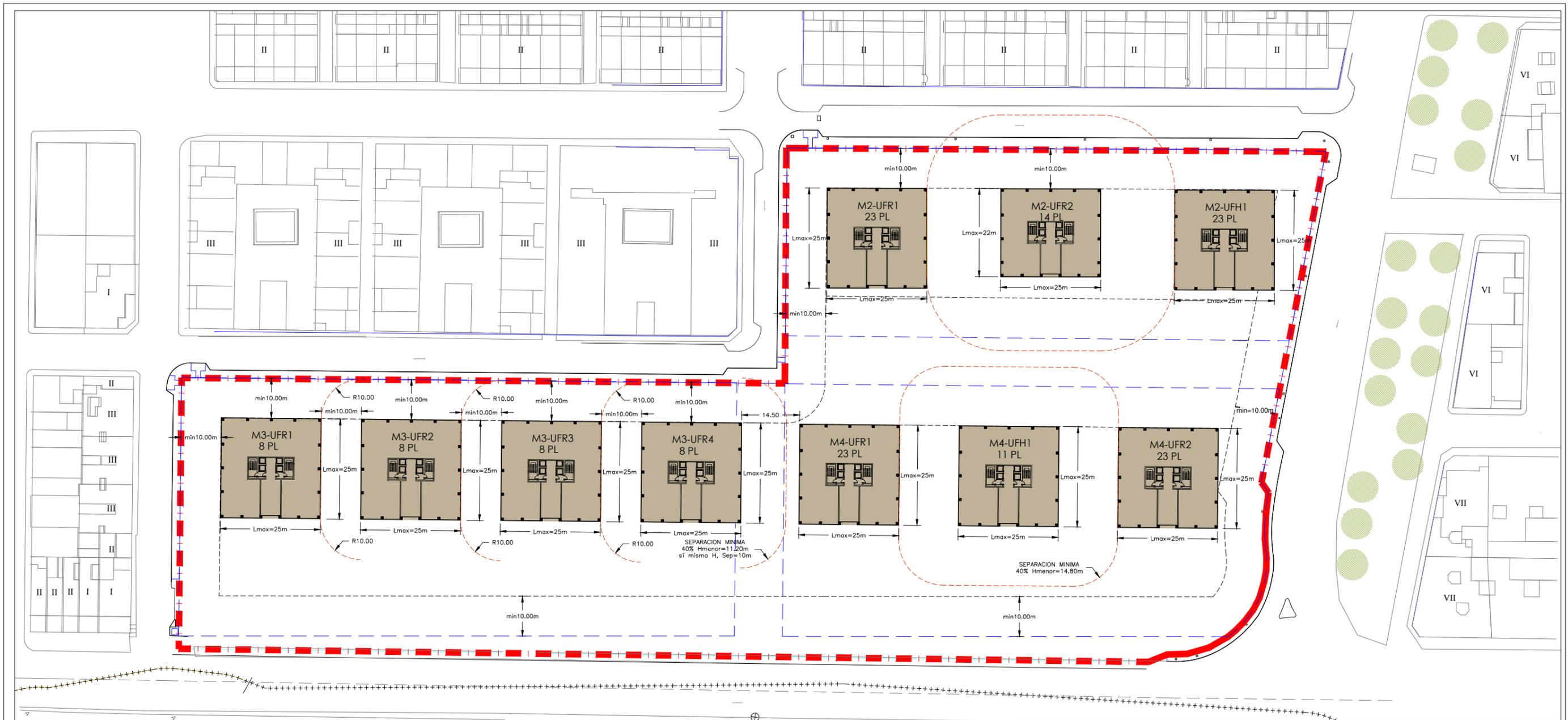
DAVID CHRISTI MOLINA GALIANA

EXP: U-02/21
FECHA: 10/06/21
MOD:

PLANO

ESCALA 1:1000

06



— — — — — AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

——— Lmax=25 m ——— LONGITUD FACHADA MAXIMA
 ——— min=10.00m ——— RETRANQUEO EDIFICACION RESIDENCIAL
 ——— 0.00m ——— RETRANQUEO EDIFICACION HOTELERA
 SEPARACION MIN 40% Hmenor=11.20m si misma H, Sep=10m
 ——— SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES
 - - - PL NUMERO MAXIMO DE PLANTAS

- - - LINEA DE RETRANQUEO EDIFICACION RESIDENCIAL
 - - - ENVOLVENTE SEPARACION MINIMA DE EDIFICACIONES
 - - - DELIMITACION UNIDADES FUNCIONALES

ESTUDIO DE DETALLE AR82. "PERI PUERTO DE LA SAL". TORREVIEJA. ALICANTE

SITUACION:

ARQUITECTOS:

PLANO DE:
ORDENANZA GRAFICA

PROMOTOR:
PUENTE LA SAL INVERSIONES SL

FRANCISCO MOLINA GALIANA

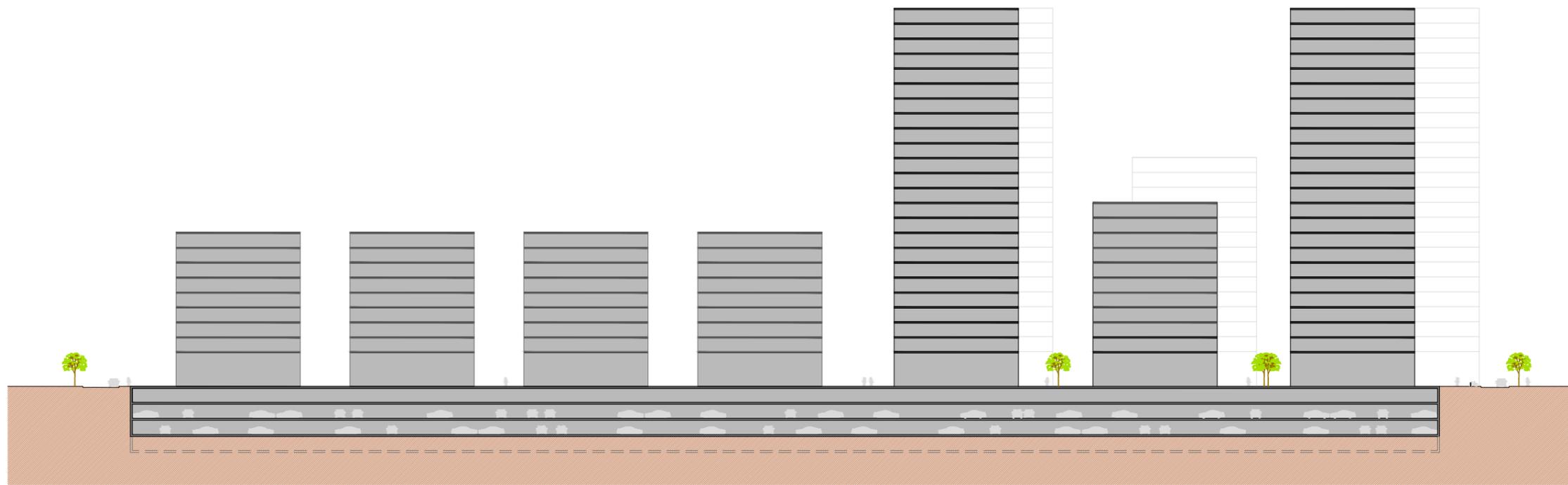
DAVID CHRISTI MOLINA GALIANA

EXP: U-02/21
FECHA: 10/06/21
MOD:

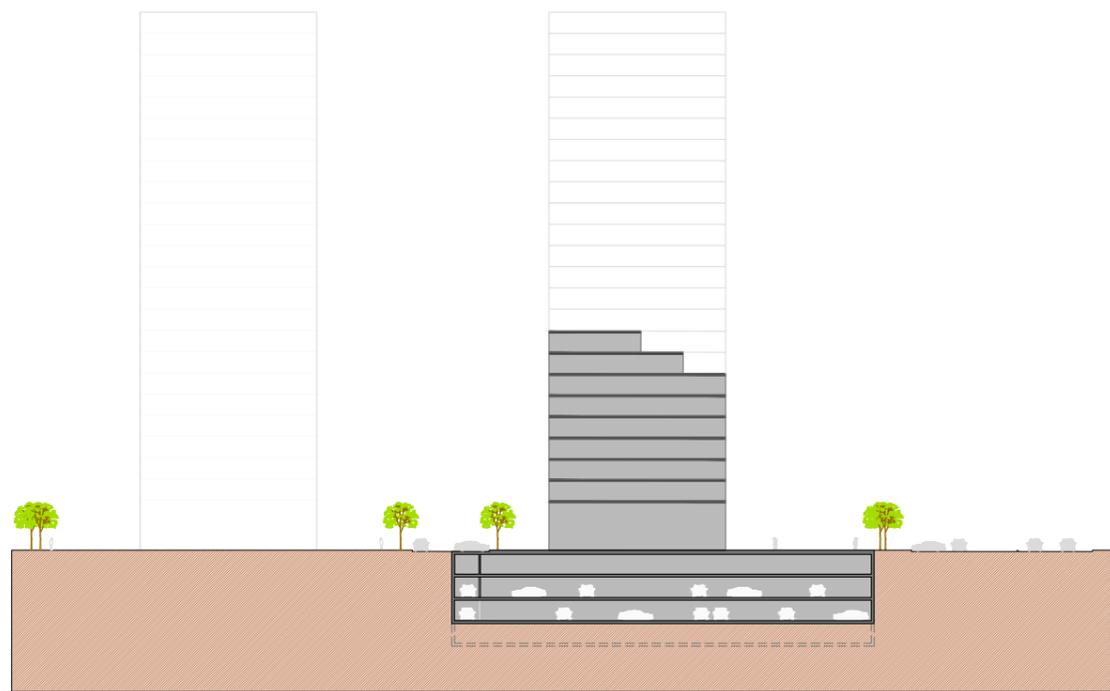
PLANO

07

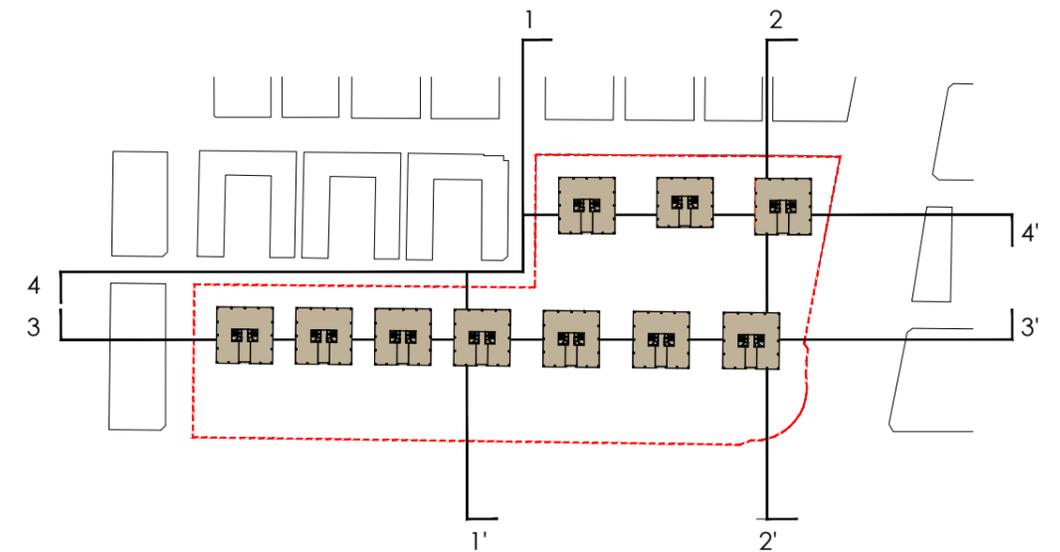
ESCALA 1:1000



SECCION 3-3'



SECCION 1-1'



ESTUDIO DE DETALLE AR82. "PERI PUERTO DE LA SAL". TORREVIEJA. ALICANTE

SITUACION:

ARQUITECTOS:

PLANO DE:
SECCIONES Y ALZADOS

PROMOTOR:
PUENTE LA SAL INVERSIONES SL

FRANCISCO MOLINA GALIANA

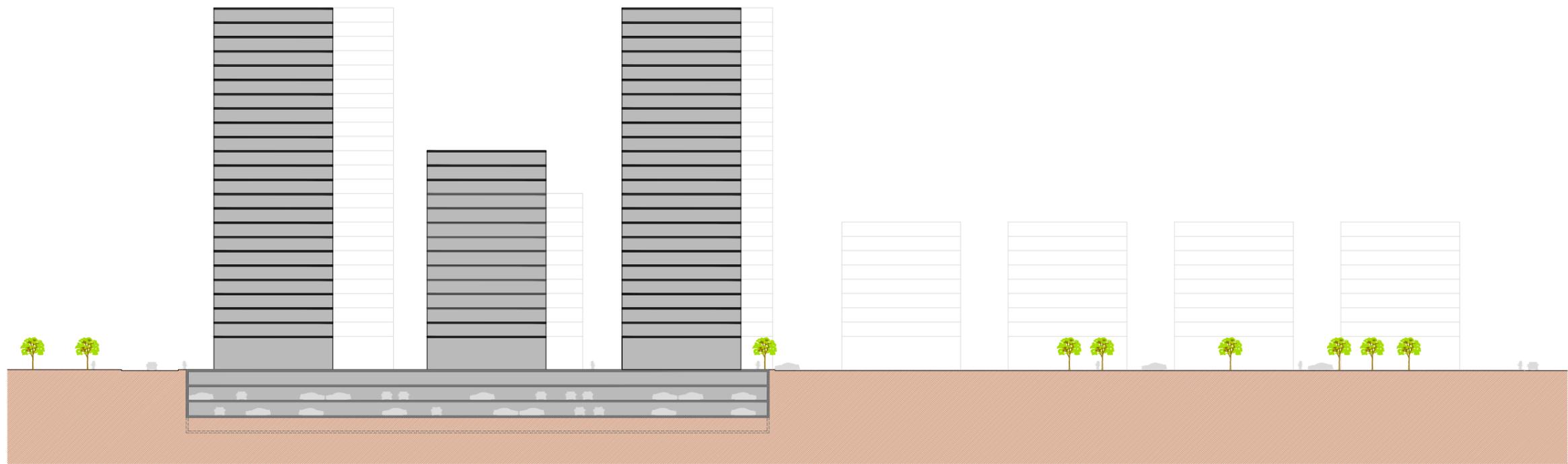
DAVID CHRISTI MOLINA GALIANA

EXP: U-02/21
FECHA: 10/06/21
MOD:

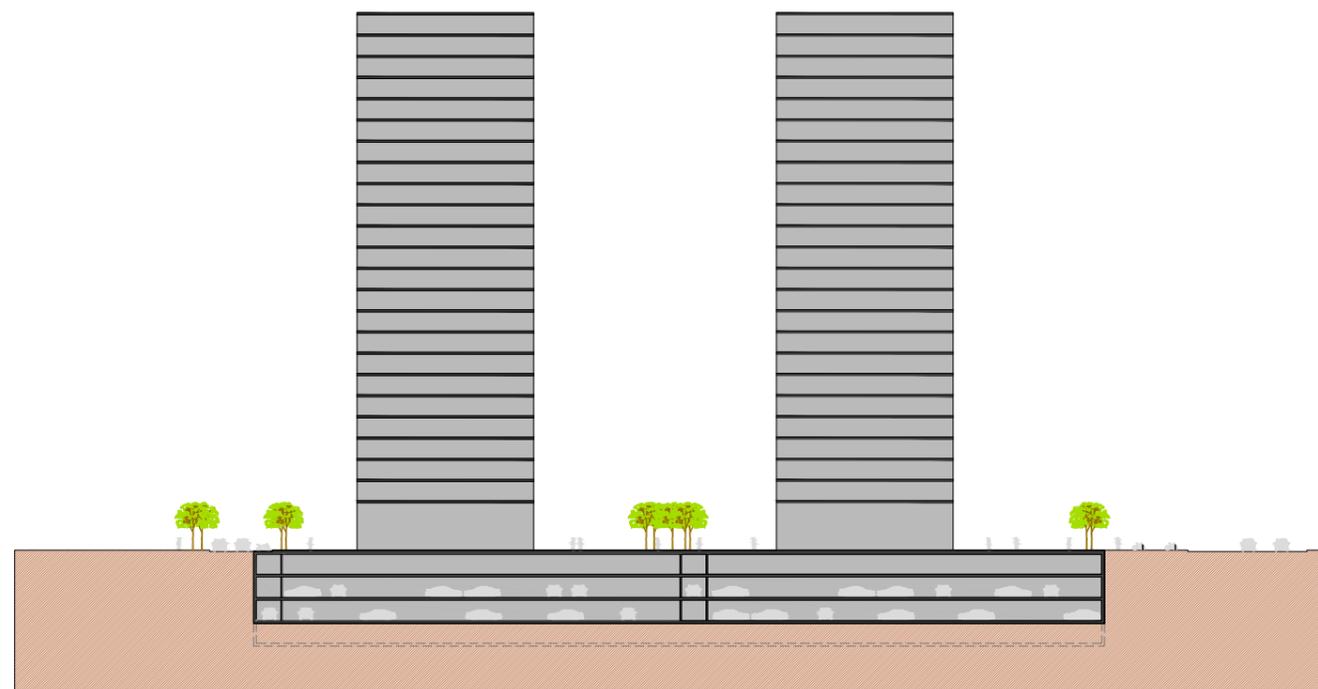
PLANO

08

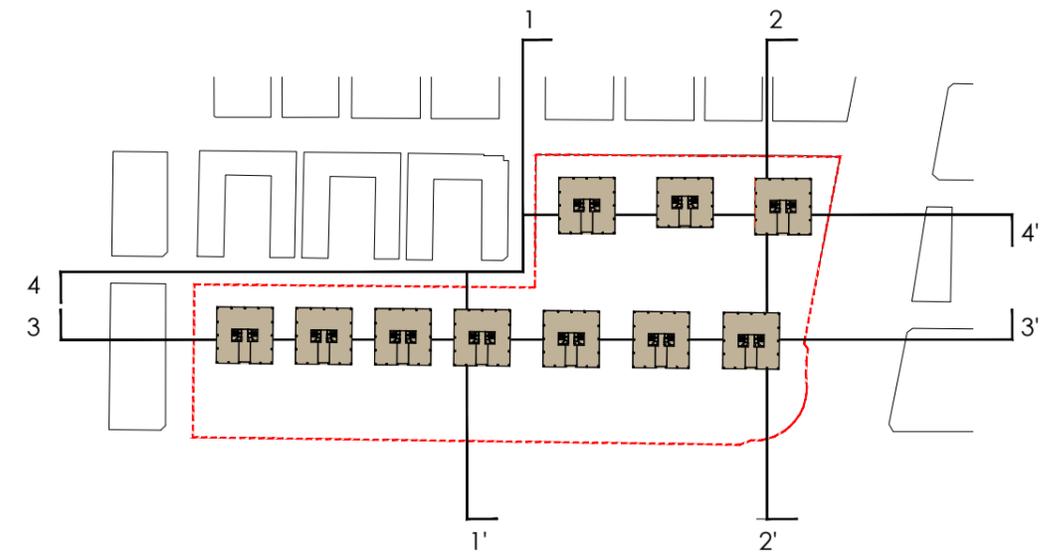
ESCALA 1:1000



SECCION 4-4'



SECCION 2-2'



ESTUDIO DE DETALLE AR82. "PERI PUERTO DE LA SAL". TORREVIEJA. ALICANTE

SITUACION:

ARQUITECTOS:

PLANO DE:
SECCIONES Y ALZ.

PROMOTOR:
PUENTE LA SAL INVERSIONES SL

FRANCISCO MOLINA GALIANA

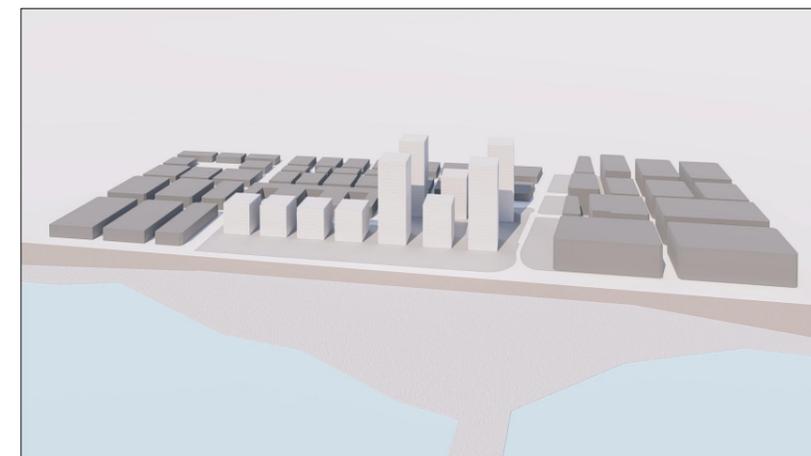
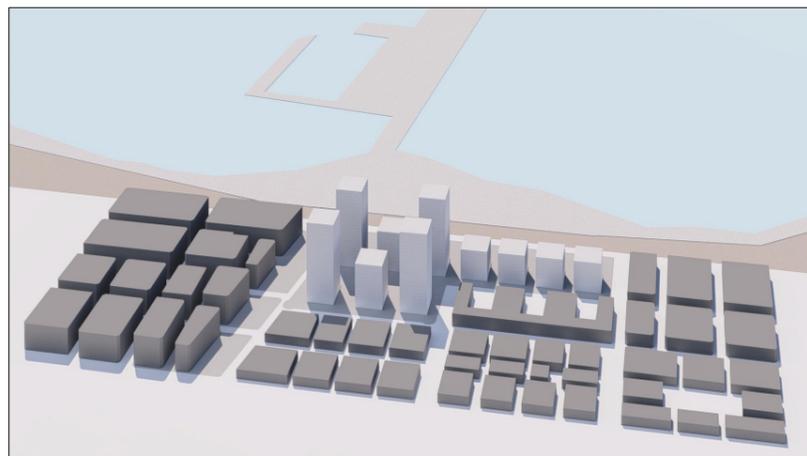
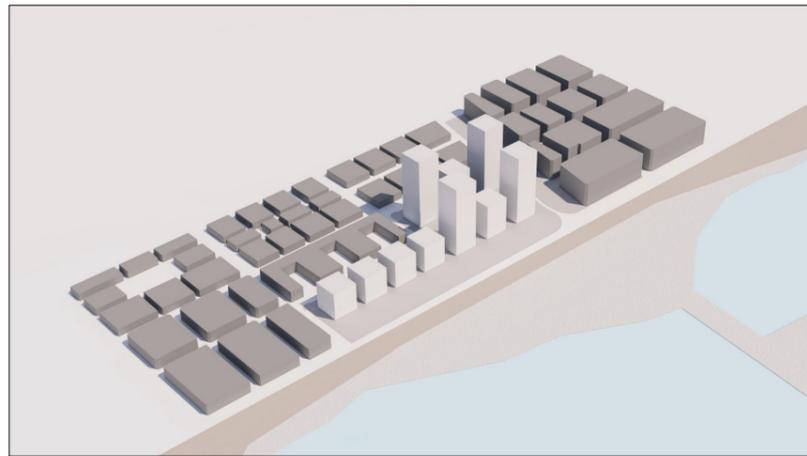
DAVID CHRISTI MOLINA GALIANA

EXP: U-02/21
FECHA: 10/06/21
MOD:

PLANO

09

ESCALA 1:1000



ESTUDIO DE DETALLE AR82. "PERI PUERTO DE LA SAL". TORREVIEJA. ALICANTE

SITUACION:

ARQUITECTOS:

PLANO DE:
IMPLANTACION VOL.

PROMOTOR:
PUENTE LA SAL INVERSIONES SL

FRANCISCO MOLINA GALIANA

DAVID CHRISTI MOLINA GALIANA

EXP: U-02/21
FECHA: 10/06/21
MOD:

PLANO

10

ESCALA 1:1000