



ESTUDIO DE DETALLE

UNIDAD DE ACTUACIÓN 2, ÁREA DE REPARTO 80,
DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 52 DEL PGOU
TORREVIEJA (ALICANTE)
NOVIEMBRE 2021

PROMOTOR.
METROVACESA S.A.

metrovacesa

REDACTOR
FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.

(IA)
FACTOR(IA)

ÍNDICE

I.	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	3
1.	JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	3
1.1.	ANTECEDENTES	3
1.2.	NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE	7
1.3.	OBJETIVOS, JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDOS DEL ESTUDIO DE DETALLE	11
1.4.	PROMOCIÓN Y ENCARGO.....	11
1.5.	TRAMITACIÓN	12
2.	ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	12
2.1.	DISPOSICIONES GENERALES	12
2.2.	DESCRIPCIÓN, TOPOGRAFÍA Y USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES	15
2.3.	PROPIEDAD.....	15
2.4.	CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA	16
2.5.	CONDICIONES DE GESTIÓN.	18
2.6.	REPORTAJE FOTOGRÁFICO.....	19
3.	INFRAESTRUCTURA VERDE.....	27
3.1.	METODOLOGÍA.....	28
3.2.	ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	28
3.3.	DISEÑO DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE	32
3.4.	CARACTERÍSTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE. CORREDOR VERDE EL ACEQUIÓN.....	34
4.	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.....	36
4.1.	ALTERNATIVA 0. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE USOS Y VOLUMENES	37
4.2.	ALTERNATIVA 1. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE USOS Y VOLUMENES	39
4.3.	ALTERNATIVA 2. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE USOS Y VOLUMENES	41
4.4.	ANÁLISIS COMPARATIVO DE ALTERNATIVAS	43
5.	ORDENACIÓN DE USOS Y VOLUMENES.....	46
5.1.	PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE USOS.....	46
5.2.	PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE VOLUMENES.....	48
5.3.	CRITERIOS ESTÉTICOS PARA LOS ESPACIOS LIBRES.....	50
5.4.	CONDICIONES ESTÉTICAS Y VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN.	52
5.5.	CESIONES.....	53
5.6.	CONEXIONES DEL ÁMBITO CON LOS VIALES PÚBLICOS COLINDANTES.....	55

5.7. MEDIDAS COMPENSATORIAS DERIVADAS DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES DE INTEGRACIÓN PAIASAJÍSTICA, ACÚSTICO Y DE TRÁFICO Y MOVILIDAD URBANA 56

5.8. FICHA RESUMEN ESTUDIO DE DETALLE UA-2, ÁREA DE REPARTO 80 “EL ACEQUIÓN” TORREVIEJA..... 57

5.9. ADECUACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS A LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR..... 58

5.10. ESQUEMAS DE DISTRIBUCIÓN VOLUMÉTRICA..... 59

II. PLANOS..... 61

III. ANEXOS 62

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.1. ANTECEDENTES

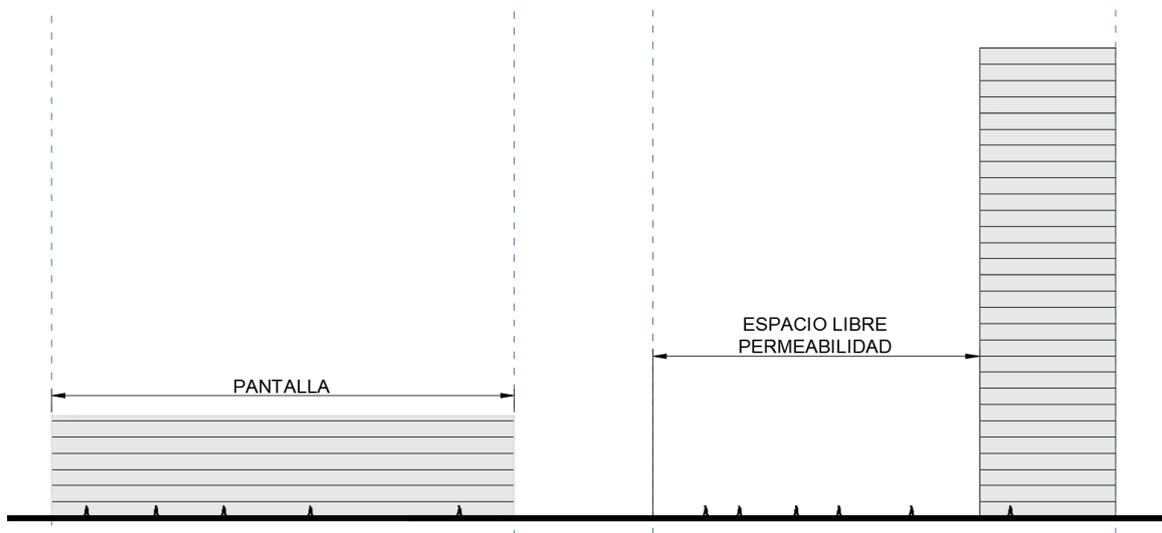
El Estudio de Detalle afecta a un suelo urbano situado en el casco urbano del término municipal de Torrevieja perteneciente a la Unidad de Actuación 2 del Área de Reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del Plan General de Ordenación Urbana que a todos los efectos se encuentra totalmente vigente y surtiendo plenos efectos.

Se trata de unos terrenos ya clasificados como urbanos en el Plan General de 1986, desarrollados a través del Plan Especial de Reforma Interior “El Acequión”, aprobado definitivamente en el año 1991.

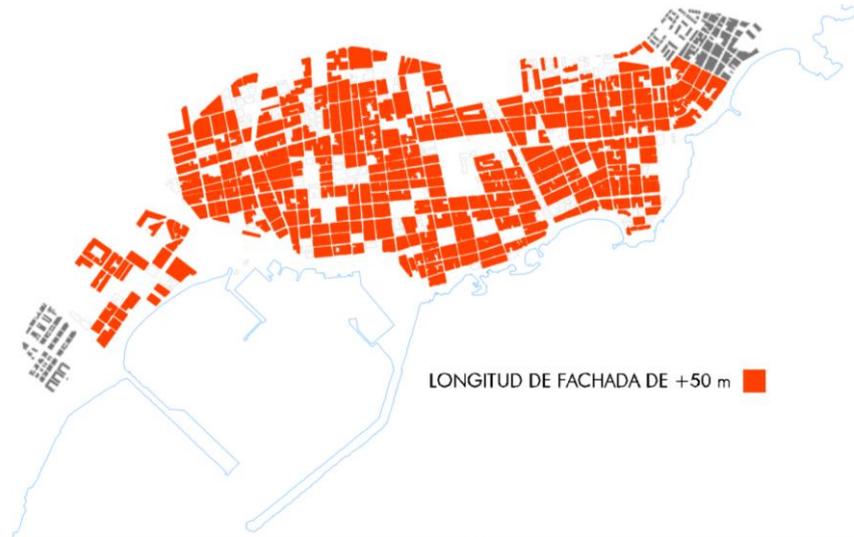
Con posterioridad a la aprobación definitiva del PERI “El Acequión”, el Ayuntamiento de Torrevieja ha tramitado la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana nº 52 de Torrevieja que afecta a varias zonas del casco urbano, entre las que se incluye la Unidad de Actuación nº 2 del PERI “El Acequión”.

Son estos, los últimos vacíos de suelo vacante frente al litoral que pueden favorecer el esponjamiento de la trama urbana y la aparición 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.

A vista de peatón la ordenación propuesta por el PERI “El Acequión” que genera una edificación de hasta 6 plantas de alturas, interrumpe en todo momento la vista sobre la costa. Se trata de edificaciones donde predomina la dimensión ancho/largo sobre la altura, es por ello que en este caso se generan pantallas arquitectónicas. Por su parte la Modificación Puntual nº52 introduce un cambio de tipología edificatoria que permite edificación en altura, aumentando el espacio libre de uso y disfrute público y suponiendo la mejora de la permeabilidad visual al litoral alicantino.

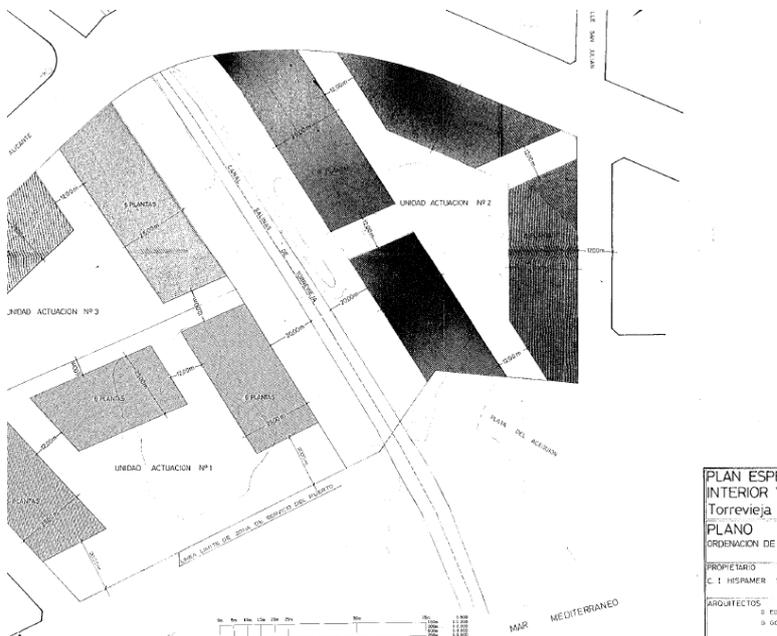


Esquema Formación de Pantallas Arquitectónicas.



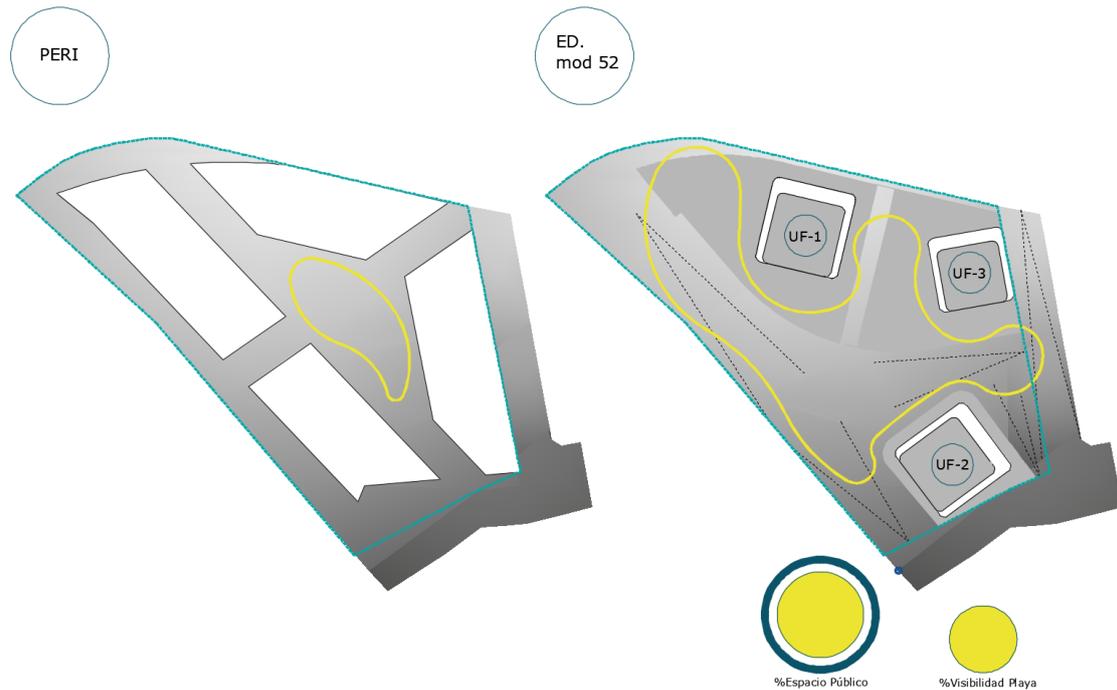
Análisis de la dimensión de la fachada de la edificación existente.

Realizando un estudio pormenorizado de la ordenación que proponía el P.E.R.I, Plan Especial de Reforma Interior El Acequión, con aprobación definitiva publicado en el Boletín Oficial nº83 de la Provincia de Alicante el día 3 de abril de 1991 describe en su artículo 3 Tipo de edificación, que la edificación se dispusiera en forma de bloques exentos, que no ocuparán la totalidad de las respectivas parcelas privadas, condicionando el fondo máximo de fachada a 25 m. Sin embargo, la edificabilidad asignada a la Unidad de Actuación nº2 que es la que nos afecta 44.564 m²t así como el número de plantas B+IV+ ático, supone que para agotar la edificabilidad cumpliendo con todas las ordenanzas, la ordenación de volúmenes de configurarse de la siguiente manera:



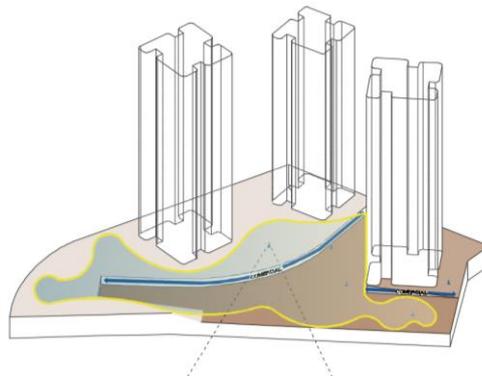
Plano de Ordenación de volúmenes del Plan Especial de Reforma interior “El Acequión”.

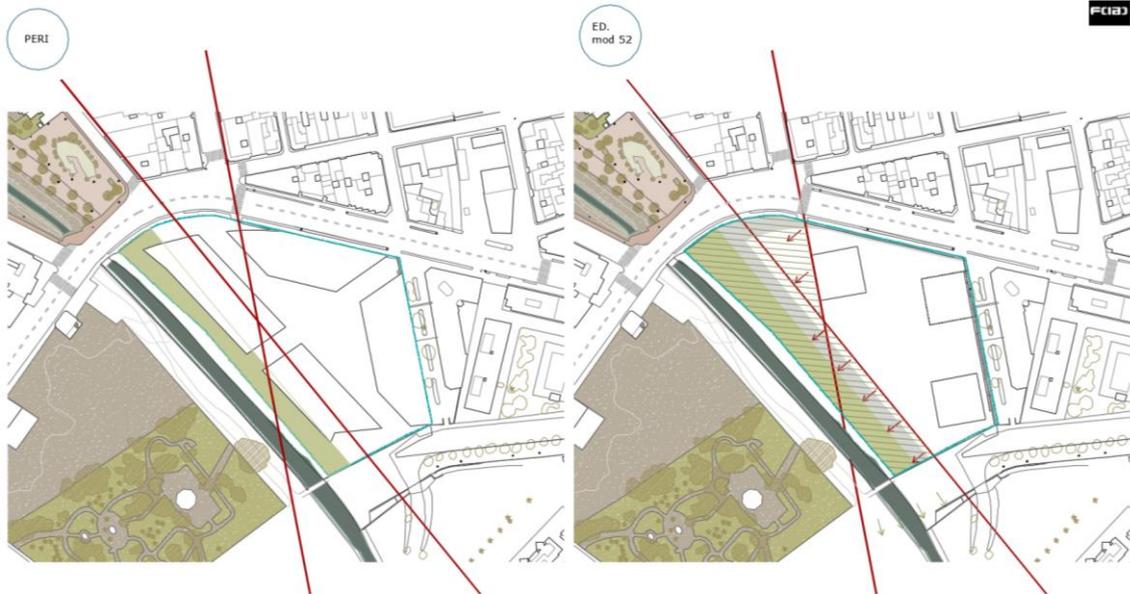
Tal y como se puede comprobar en los esquemas que se muestran a continuación, la ordenación propuesta por el PERI, además de macizar el frente hacia el Acequión, levanta un muro visual hacia la costa y el espacio libre se cierra hacia el interior de la parcela y no interactúa con el entorno paisajístico de alto valor ambiental de la zona.



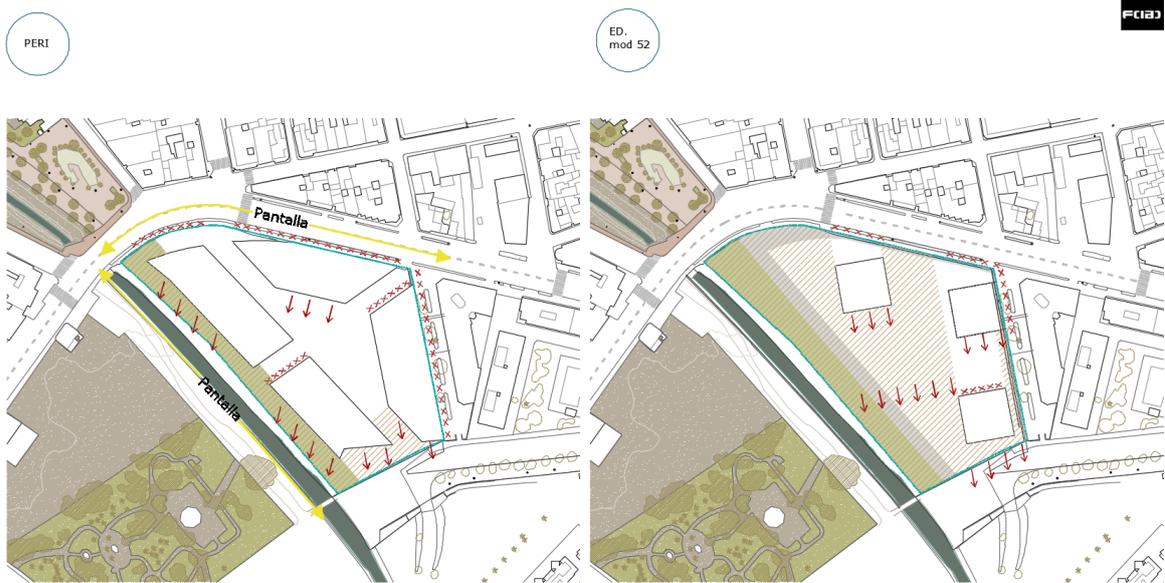
Análisis comparativo visibilidad y espacio público PERI-MP nº52.

En cambio la Modificación Puntual nº52 promueve la sustitución del uso de tipologías edificatorias de manzana cerrada, que no facilitan el máximo aprovechamiento de las posibilidades de Torre Vieja, y que al mismo tiempo suponen un macizado excesivo de la trama urbana, **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.**





→
 Permeabilidad visual.
 Zona libre de edificación




 Campo visual desde el espacio público


 Barrera visual

Análisis comparativo permeabilidad visual y permeabilidad funcional PERI-MP nº52

La Modificación Puntual nº 52 del PGOU fue aprobada definitivamente el día 6 de abril de 2010, 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 que comprenda las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde. Se resolverá la distribución de las cargas y beneficios mediante el correspondiente

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

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

En este caso como se trata de una única parcela, con un único propietario, podrá sustituirse el Proyecto de Reparcelación por un Convenio Urbanístico a suscribir con el Ayuntamiento, en virtud del cual se concrete la cesión de las dotaciones públicas exigibles conforme al planeamiento, y cuya propuesta se podrá presentar, en el momento de la solicitud de la Licencia de Edificación.

Por lo que se redacta el presente Estudio de Detalle como base de planeamiento para su aprobación.

1.2. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE

El estudio de Detalle debe regirse fundamentalmente por la siguiente Normativa:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.
- Plan de Ordenación Urbana de Torreveija.
- Modificación Puntual del PGOU nº 52 de Torreveija.

1.2.1. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU Nº 52 DE TORREVIEJA “Libertad tipológica”

El presente Estudio de Detalle objeto del presente documento se realiza en base a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torreveija, nº52 “*Libertad Tipológica*”, con aprobación Definitiva y publicación en el boletín oficial nº104 de la provincia de Alicante el 3 de junio de 2010, resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, recogiendo que “*la Modificación se limita a un aspecto aislado del Plan General y lo que pretende es gestionar el suelo urbano no consolidado por la edificación mediante normas de ordenación específicas para cada caso concreto, la obtención de suelos dotacionales destinados a espacios libres y el fomento del uso hotelero como medida de crecimiento continuado de la actividad económica de la ciudad.*”

A todos los efectos la Modificación Puntual nº52 se encuentra totalmente vigente y surtiendo plenos efectos.

Además, la justificación y la motivación de la Modificación Puntual nº52 queda reflejada en el instrumento de planeamiento de la siguiente manera:

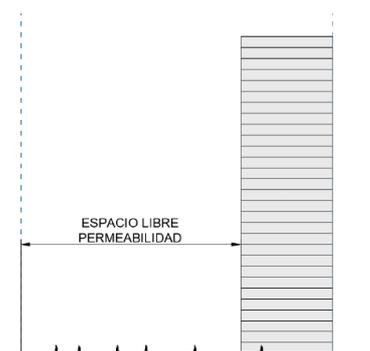
“Con la presente modificación se intenta así paliar el uso de tipologías edificatorias que no facilitan el máximo aprovechamiento de las posibilidades del Municipio, y que al mismo tiempo suponen un macizado excesivo de la trama urbana, instando con ello al esponjamiento de la misma mediante la inserción de espacios libres urbanizados de uso público, así como a la construcción de aparcamiento”.

En base a dichas determinaciones se desarrolla el Estudio de Detalle de la Unidad Funcional 2 del Área de Reparto 80, con la premisa de liberar suelo, de no generar acumulación de volúmenes y de respetar al máximo las zonas de protección y servidumbre de tránsito.

- **Contextualización**

La Modificación Puntual nº52 entiende que el Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja establece unas tipologías edificatorias que en determinados casos no permiten patrimonializar en condiciones adecuadas los aprovechamientos. Además, en Torrevieja existe una deficiencia real de espacios libres y por lo tanto se agrava la situación con el empleo de la tipología Manzana Densa anterior que consume la mayoría del territorio edificado.

La Liberta tipológica que permite la edificación en altura, libera el suelo del municipio y descongiona lo edificado.



Estratégicamente la Modificación nº52 interviene en los suelos que no se han desarrollado, para evitar la formación de pantallas y sensiblemente recrea gráficamente su propuesta de libertad tipológica, fomentando el uso de nuevas tipologías edificatorias.

Es por ello que el presente Estudio de Detalle no aparece como una actuación aislada sino como un desarrollo dentro de un planteamiento a escala ciudad, en base a las directrices de una normativa en vigor que recoge hasta 6 Áreas de Reparto (AR 77, AR78, AR79, AR80, AR81 y AR82) tal y como se muestra en la Plano general del ámbito de actuación de la Modificación Puntual nº52.



Plano general del ámbito de actuación de la Modificación Puntual Nº52.

El Estudio de Detalle pretende definir la posición correcta de la edificación desde la MP Nº52, posición que respete las visuales desde las calles más cercanas, suponiendo la mejora de la permeabilidad visual al litoral alicantino, que se integre en el tejido urbano, aumentando el

espacio libre de uso y disfrute público y que reconozca adecuadamente la nueva imagen de la ciudad que plantea la MP Nº52.



Vistas generales comparativas recogidas en la Modificación Puntual Nº52. TORRES/MANZANA DENSA.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE TORREVIEJA
CIUDAD DE ALICANTE

Nº 59
SUBZONA DE ORDENANZA 5
Acequión. Unidad de Actuación numero 2



Sombra proyectada el
 15 de SEPTIEMBRE a las 13:00h
 ORDENANZA VIGENTE



Sombra proyectada el
 15 de SEPTIEMBRE a las 13:00h
 ORDENANZA MODIFICADA

El cambio de tipología edificatoria previsto en la MP se materializa en la tramitación del presente Estudio de Detalle el cual se ajusta a las determinaciones recogidas en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

1.3. OBJETIVOS, JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objetivo del presente Estudio de Detalle es la formulación de un instrumento que defina o remodele los volúmenes y alineaciones de uso residencial y hotelero que pueden edificarse dentro de la Actuación 2 del Área de Reparto 80 que se establecen en la Modificación Puntual nº52 del PGOU de Torrevieja (Alicante).

El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, establece en su artículo 41 las competencias y contenidos de los Estudios de Detalle:

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

Así pues conforme a los apartados anteriores del artículo transcrito, se redacta el presente Estudio de Detalle con objeto de desarrollar la ordenación de volúmenes y usos y delimitar las cesiones de viario y zonas verdes al Ayuntamiento de Torrevieja.

Por último, tiene como objetivo la resolución de los accesos sobre la Avenida Gregorio Marañón y resto de viario independientemente de su dominio, así como a la solución del frente marítimo.

Se respetan las perspectivas generadas por la avenida de la Estación, calle Villa de Madrid y calle San Julián tal y como establece la ficha urbanística del Área de Reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del Plan General de Ordenación Urbana.

Anexo a este documento se incluye el Estudio de Integración Paisajística donde se analizan las distintas alternativas de integración dentro del entorno, de acuerdo al punto 4 del artículo 41 de la TRLOTUP.

1.4. PROMOCIÓN Y ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la sociedad METROVACESA S.A., con C.I.F. A87471264, con domicilio en Calle Quintanavides, 13, 28050 Madrid, propietaria única de los terrenos incluidos en el ámbito.

El presente documento ha sido redactado por FACTOR(IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P., con CIF: B-91.544.395, y domicilio social a efecto de notificaciones en C/ Toledo, 3, local Bajo, 41010-Sevilla y representado por D. Miguel Ángel Rojas Rodríguez, con DNI nº 44.273.927-P, colegiado nº 5.870 del C.O.A. de Sevilla, y D. José Antonio Ruiz Villén, con DNI nº 30.819.266-W, colegiado nº 0.625 del C.O.A. de Córdoba, y han colaborado los arquitectos M. Rocío Vázquez Romero, Guiomar Blanch Ruiz, Rosa Estrada López, Cristóbal Gómez Pere y Ana Serrano Hidalgo.

1.5. TRAMITACIÓN

En 2014 la sociedad METROVACESA S.A., propietaria única de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación 2 del Área de Reparto nº80 de la Modificación Puntual nº52 del PGOU de Torreveija, inicia un procedimiento de Evaluación Ambiental. El 17 de diciembre de 2015, la Comisión de Evaluación Ambiental de la Conselleria D’Agricultura, Medi ambient, Canvi Climatic i Desenvolupament Rural de la Generalitat Valenciana emite Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (EATE).

Ante el vencimiento del citado Documento de Alcance del EATE en 2019, Metrovacesa inicia una nueva tramitación ambiental simplificada a través del DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº2 DEL ÁREA DE REPARTO Nº80 DE LA MP Nº52 DEL PGOU DE TORREVIEJA que obtiene Informe Ambiental Favorable mediante resolución de Junta de Gobierno Local el 29 de octubre de 2021.

2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.1. DISPOSICIONES GENERALES

2.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El Estudio de Detalle se desarrolla en suelo urbano, clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Torreveija con aprobación definitiva el 22 de diciembre de 1986. Se adjunta en el anexo I.b Informe de 24 de mayo de 2019 de la Arquitecta Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Torreveija que certifica la clasificación del suelo como urbano de los terrenos incluidos en el Área de Reparto 80 de la MP nº52 del PGOU de Torreveija.

A todos los efectos la Modificación Puntual nº52 se encuentra totalmente vigente y surtiendo plenos efectos.

2.1.2. AFECCIÓN COSTAS

El área de Reparto nº 80 de la Unidad de Actuación 2 de la MP nº 52 que desarrolla el presente Estudio de Detalle se encuentra dentro de la zona de influencia (500m) del Dominio Público Marítimo Terrestre, deslinde aprobado por la Orden Ministerial de 12 de abril de 2011.

Es por ello que el estudio de Detalle recoge la normativa de aplicación desarrollada por la Ley de Costas y el Reglamento de Planeamiento. De acuerdo con lo establecido en los art 30.1.b) de la Ley de Costas y 59.1.b) Reglamento General de Costas, las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Sin embargo al terreno comprendido en el presente Estudio de Detalle no le son de aplicación las determinaciones legales y reglamentarias sobre la zona de influencia, al estar estos terrenos clasificados como suelo urbano con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas.

La Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas establece lo siguiente:

1. **Las disposiciones contenidas en el título II sobre las zonas de servidumbre de protección y de influencia serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la presente Ley estén clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable.** Las posteriores revisiones de la ordenación que prevean la futura urbanización de dichos terrenos y su consiguiente cambio de clasificación deberán respetar íntegramente las citadas disposiciones.
2. En los terrenos que, a la entrada en vigor de la presente Ley, estén clasificados como suelo urbanizable programado o apto para la urbanización se mantendrá el aprovechamiento urbanístico que tengan atribuido, aplicándose las siguientes reglas:

- a) Si no cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, dicho Plan deberá respetar íntegramente y en los términos del apartado anterior las disposiciones de esta Ley, siempre que no se dé lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística.
 - b) Si cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, se ejecutarán las determinaciones del Plan respectivo, con sujeción a lo previsto en el apartado siguiente para el suelo urbano. No obstante, los Planes Parciales aprobados definitivamente con posterioridad al 1 de enero de 1988 y antes de la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarios a lo previsto en ella, deberán ser revisados para adaptarlos a sus disposiciones, siempre que no se dé lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística. La misma regla se aplicará a los Planes Parciales cuya ejecución no se hubiera llevado a efecto en el plazo previsto por causas no imputables a la Administración, cualquiera que sea la fecha de su aprobación definitiva.
3. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de esta Ley y las determinaciones de las normas que se aprueban con arreglo a la misma.

Por su parte, la Disposición Transitoria Octava del Reglamento General de Costas dispone:

1. Las disposiciones contenidas en el título II sobre las zonas de servidumbre de protección y de influencia serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, estuviesen clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable. Las posteriores revisiones de la ordenación que prevean la futura urbanización de dichos terrenos y su consiguiente cambio de clasificación deberán respetar íntegramente las citadas disposiciones (disposición transitoria tercera. 1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Por tanto, es la propia normativa sectorial de costas la que determina la no aplicación de lo dispuesto en los artículos 30.1b) LC y 59.1b) RGC. Los terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle fueron clasificados como suelo urbano desde el Plan General de Ordenación Urbana de 1985, por tanto, será de aplicación lo dispuesto en el régimen transitorio de la Ley de Costas y su Reglamento por la concurrencia de los dos siguientes requisitos:

- a) **Entrada en vigor de la Ley.** La disposición final tercera de la Ley de Costas de 1988 establece que la Ley “entrará en vigor el mismo día de su publicación en el <<Boletín Oficial del Estado>>”, publicación que se produjo el 29 de julio de 1988.
- b) **Clasificación como urbano por un instrumento de planeamiento.** A fecha 29 de julio de 1988, se encontraban vigentes el Texto Refundido de la Ley del Suelo 1976 y el Reglamento de Planeamiento de 1978 que permitían que tres instrumentos de planeamiento, de forma alternativa, clasificaran un terreno como suelo urbano: Plan General de ordenación, Normas Subsidiarias de Planeamiento y Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. El apartado tercero de la disposición transitoria tercera que analizamos habla expresamente de “terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley”, de forma

que no cabe ninguna duda de que refiere a la clasificación formal y material que sólo podrá producirse a través de alguno de los instrumentos de planificación señalados.

Con el fin de mejorar la calidad edificatoria del entorno, se ha restringido la posición de las edificaciones, marcado en el plano O.03 Ordenanza Gráfica con la intención de crear un esponjamiento en la malla urbana y la creación de nuevas zonas verdes para el uso y disfrute de la ciudad.

Además se ha desarrollado un Estudio de Integración Paisajística, (ANEXO II) donde se ha analizado el impacto sobre el paisaje de cada una de las alternativas que se han estudiado para el desarrollo del Estudio de Detalle, con el modelo y tipología edificatoria vinculante en la Modificación Puntual Nº 52. Se han valorado los efectos de la actuación sobre el paisaje y se han propuesto unas medidas para su integración. Se ha estudiado incluso, la ubicación de los volúmenes, estableciendo líneas de visuales de tal forma que no se interrumpan las vistas hacia el litoral desde las calles aledañas, especialmente desde la Avenida de la Estación, la Calle Villa de Madrid y la calle San Julián.

Por otro lado con el fin de asegurar la correcta disposición de los usos en el suelo donde se desarrolla el Estudio de Detalle en virtud de lo establecido en la Ley de Costas, se han representado en todos los Planos de Ordenación las líneas siguientes:

- Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) deslinde aprobado por O.M. de 12 de abril de 2011.
- Ribera el mar deslinde aprobado por la O.M. de 9 de junio de 2015
- Servidumbre de tránsito según art. 52 del Reglamento General de Costas recae sobre una franja de seis metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de protección. Además, en lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de veinte metros.
- Servidumbre de protección que se sitúa a veinte (20) metros del DPMT en cumplimiento con el artículo 44 del Reglamento General de Costas. En los terrenos comprendidos en la zona de afectada por la servidumbre de protección no se han planteado edificaciones destinadas a residencia, incluyendo las hoteleras ni sobre rasante ni bajo rasante. Además los usos permitidos en la zona de Servidumbre de Protección estarán sujetos a lo dispuesto en el título II de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma. A la servidumbre de protección se le da los usos de espacio libre y viario, no tratándose en ningún caso de una vía de transporte interurbana cumpliendo con lo establecido en el artículo 46 del Reglamento General de Costas.
- Servidumbre de Acceso al mar conforme al artículo 227.4 a) del Reglamento General de Costas.

Ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los relejados en el planeamiento.

Cabe destacar que no se permite ninguna construcción bajo rasante fuera de los límites de las Unidades Funcionales en los que se ha dividido la Unidad de Actuación.

2.2. DESCRIPCIÓN, TOPOGRAFÍA Y USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

El ámbito del estudio de detalle se corresponde con la Unidad de Actuación 2, del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) “El Acequión”, Área de Reparto 80, recogida en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación urbana Nº 52, de Torreveija, Alicante.

La Unidad tiene forma poligonal irregular, con una superficie de 13.723,73 m² según planeamiento en vigor.



Ámbito del estudio de Detalle

Sus límites son: Norte-Oeste, Avenida Doctor Gregorio Marañón; Norte-Este, Calle Peatonal Este (prolongación de Calle San Julián); Sur-Oeste, Canal de las Salinas de Torreveija; Sur-Este, frente Marítimo.

El terreno tiene pendiente desde Norte hacia el Sur, con un desnivel aproximado de 2,50 m., con sus cotas más altas en el linde con la Avenida Doctor Gregorio Marañón y Calle Peatonal Este. La pendiente desciende más suave desde la Avenida Doctor Gregorio Marañón hacia el Sur-Este y un poco más fuerte en los primeros metros desde la Calle Peatonal Este.

Actualmente el terreno de la Unidad de Actuación 2, es un solar vallado con muro de obra, con arbustos y maleza en su interior. No existiendo ninguna edificación.

2.3. PROPIEDAD

La propiedad del terreno incluido en el ámbito de la actuación corresponde en su totalidad a: la Mercantil METROVACESA S.A., con C.I.F. A87471264, con domicilio en Calle Quintanavides, 13, 28050 Madrid.

Se trata de la finca registral nº 8975, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Torreveija.

La referencia catastral de la parcela es la 3159201YH0035N0001HG.

2.4. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA

Las condiciones de la ordenación y gestión de la Unidad son las que se reseñan en las Ficha de Planeamiento y Gestión del área de Reparto 80 de la Modificación Puntual Nº 52 del P.G.O.U. de Torre Vieja:

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Unidad de Actuación 2:

- Superficie Bruta: 13.723,73 m².
- Cesión: 4.061,70 m².
- Superficie Neta: 9.662,03 m².
- Edificabilidad Absoluta: 44.546,47 m².
- Edificabilidad Total: 3,24 m²/m².

Se delimita un único Área de Reparto para la gestión urbanística del suelo que comprenderá la manzana en cuestión junto con el viario y la zona verde no obtenidos.

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

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

Se respetará las perspectivas generadas por la Avenida de la Estación, Calle Villa de Madrid y calle San Julián.

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 ayuntamiento obtendrá gratuitamente al menos lo siguiente:

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

- Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca.
- Con carácter patrimonial:
- Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca.

El Dominio Público Marítimo Terrestre es de titularidad estatal gestionado por el Ministerio para la transición ecológica.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

1. Agua potable
2. Saneamiento y alcantarillado
3. 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.
4. Canalizaciones de reserva para el suministro de servicios de telecomunicación por cable, mediante la ubicación de tres tri-tubos de 100 mm. y arquetas cada 25 m.
5. Alumbrado público, de acuerdo con la ordenanza en vigor y las indicaciones del negociado municipal correspondiente.
6. Acceso rodado pavimentado por todas las alineaciones.
7. Contenedores de residuos 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.
8. Las zonas verdes contarán con la gama de elementos necesarios para que puedan ser utilizados con seguridad por la totalidad de la población. Se diseñarán sobre la base de dar servicio a todas y cada uno de los escalones poblacionales en cualquiera de las disposiciones físicas reales.
9. Resolverá el frente
10. Será objeto de reurbanización todo el ámbito de la actuación.
11. Resolverá el acceso de la nueva población a las zonas de baño.
12. Incluirá las paradas de autobús conforme sea necesario para la prestación de dicho servicio.

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

FASE DE URBANIZACIÓN

Se establece además la posibilidad de ejecutar el proyecto de urbanización en fases, que podrán alterar el orden de ejecución, a excepción de la Fase 0, que siempre se ejecutará en primer lugar y podrán solaparse, con el objetivo de garantizar la viabilidad técnica, económica y social. Las fases que se describen a continuación quedan definidas en el Anteproyecto de Urbanización Anexo III del presente documento:

- FASE DE URBANIZACIÓN 0: Se ejecutará con carácter definitivo la urbanización de los suelos de cesión al Ayuntamiento así como el carril y viario del límite norte junto a la AV. Gregorio Marañón y el carril bici que recorre el área de reparto. Las unidades funcionales 1,

- 2 y 3 se urbanizarán con carácter provisional siguiendo lo recogido en el Anteproyecto de Urbanización.
- FASE DE URBANIZACIÓN 01: Se ejecutará con carácter definitivo la urbanización de la unidad funcional 1.
 - FASE DE URBANIZACIÓN 02: Se ejecutará con carácter definitivo la urbanización de la unidad funcional 2.
 - FASE DE URBANIZACIÓN 03: Se ejecutará con carácter definitivo la urbanización de la unidad funcional 3 completándose así la urbanización completa del área de reparto.

PARAMETROS URBANÍSTICOS

Clasificación de suelo:	Suelo Urbano Casco Actual
Tipología edificatoria:	Edificación en altura
Área de Reparto:	Área de Reparto nº 80 At:4.61
Uso Global:	Residencial y Hotelero.
Uso Compatible:	Terciario en planta baja.
Superficie Compatible:	9.662,03 m ² .
Cálculo de la Ocupación:	Sobre una superficie de 9.662,03 m ² .
Edificabilidad/altura máxima:	44.546,47 m ² ./29 plantas
Ocupación:	30,00 %
Viario objeto de cesión:	1.727,40 m ² .
Zona Verde objeto de cesión:	2.334,30 m ² .
Parcela mínima:	Manzana completa
Retranqueos:	Uso residencial: 5,00 m. Uso hotelero: 0,00 m.
Separación entre edificios:	40% de la altura del que la tenga menor
Longitud máxima de fachada:	25 m.
Cuerpos volados:	Cerrados 25% de la superficie de fachada. Abiertos 75% de la superficie de fachada.
Altura libre de la planta baja:	7,00 m.
Dotaciones de aparcamiento:	Según estándar vigente, 1,25 vivienda/plaza. 1,25 plaza/vivienda

2.5. CONDICIONES DE GESTIÓN.

Estudio de Detalle podrá comportar la programación conjunta de la totalidad de la Unidad de Actuación en función de lo establecido en el artículo 73 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje .

2.6. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

2.6.1. ENTORNO URBANO



Fotografía 1. Vista desde la Avenida de la Estación



Fotografía 2. Vista desde la Calle Villa Madrid



Vista desde Av. Dr Gregorio Marañón



Fotografía 4. Vista desde la Calle San Julián

2.6.2. ENTORNO PARCELA



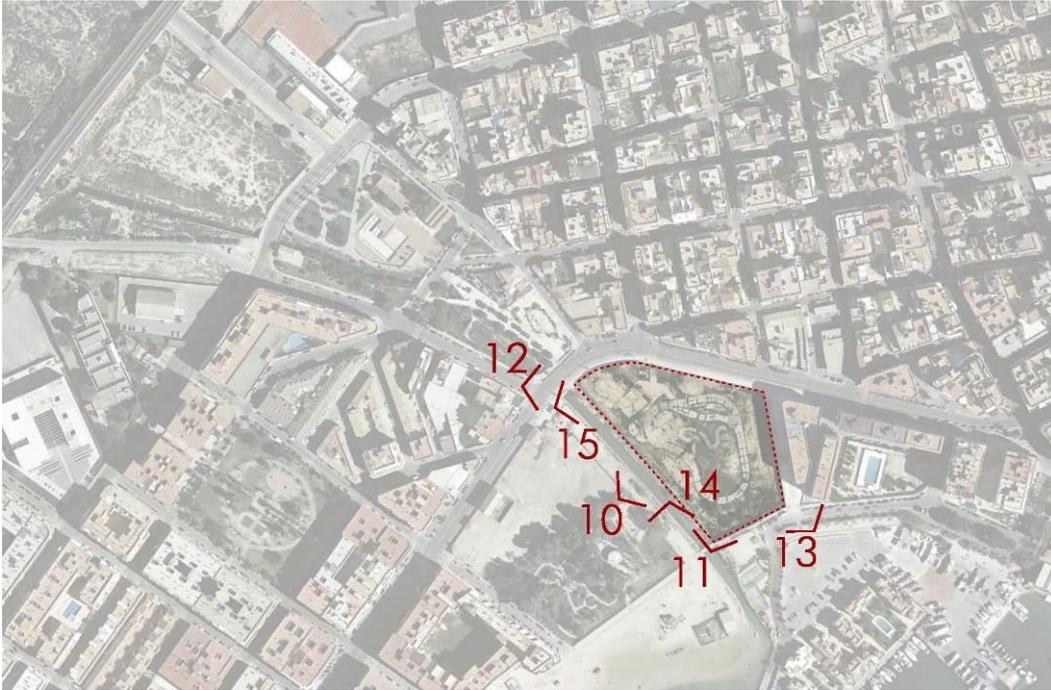
Fotografías 5 y 6. Calle peatonal entre Av. Dr. Gregorio Marañón y Calle Salero



Fotografía 7. Vista de la parcela y el acequión desde Av. Dr. Gregorio Marañón



Fotografías 7, 8 y 9. Vista desde la desembocadura del acequión y de la pasarela en el extremo sur de la Parcela (Continuación Calle Salero)



Fotografía 10. Alzado de la parcela desde el acequión



Fotografía 11. Interior de la parcela



Fotografía 12. Vista de la parcela desde la esquina de la Av. Dr. Gregorio Marañón y la Calle los Portalicos



Fotografía 13. Alzado sur de la parcela desde la Calle Salero

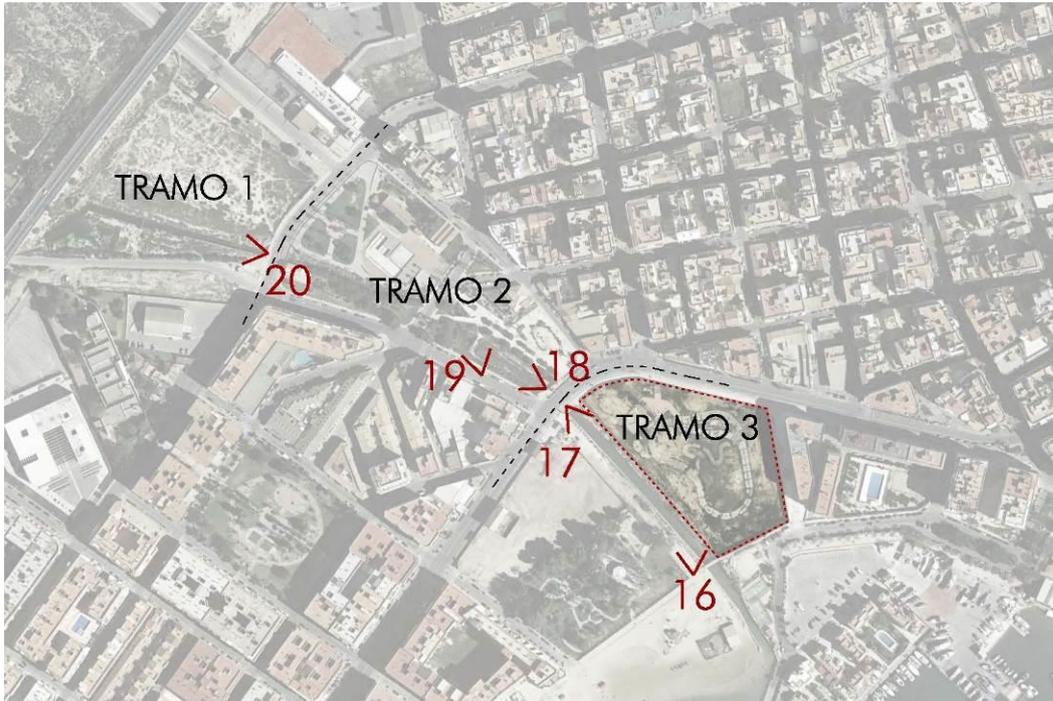


Fotografía 14. Vista del acequión y de la pasarela desde zona lateral parcela



Fotografía 15. Vista del acequión y de la parcela desde la Av. Dr. Gregorio Marañón

2.6.3. ACEQUIÓN



TRAMO 3



Fotografía 16

TRAMO 3



Fotografía 17. Vista hacia el sur desde la Av. Dr. Gregorio Marañón

TRAMO 2



Fotografía 18. Vista hacia el norte desde la Av. Dr. Gregorio Marañón

TRAMO 2



Fotografía 19. Elemento hidráulico patrimonial Salada

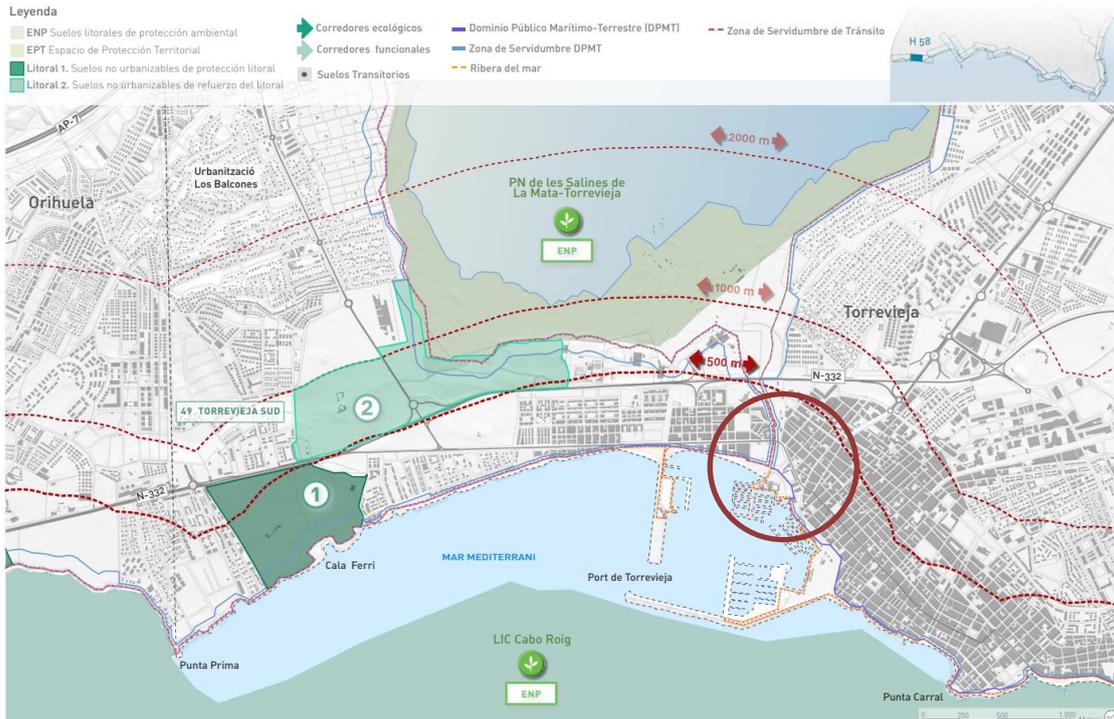
TRAMO 1



Fotografía 20. Vista hacia la Laguna Salada

3. INFRAESTRUCTURA VERDE

La Infraestructura Verde que desarrolla el Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana pretende preservar los espacios de alto valor y preservar la continuidad de los espacios abiertos al mar con el interior a través de corredores ecológicos y funcionales. En este sentido la Unidad de Actuación 2 del área de reparto 80 de la Modificación Puntual Nº52 del PGOU de Torrevieja objeto de este estudio de detalle, supone un punto fundamental en la mejora de la conexión de dos de los espacios naturales más importantes del municipio, El Parque Natural de la Salina de la Mata-Torrevieja y el Litoral.



Plano de Ordenación PATIVEL

Por su parte la ordenación del PATIVEL introduce tres niveles en el régimen de protección del litoral:

- Suelos no urbanizables de protección litoral.
- Suelos no urbanizables de refuerzo del litoral.
- Corredores ecológicos y funcionales.

Este último será el que se estudie en el presente Estudio de Detalle, suelo que con independencia de su clasificación urbanística, deberá ser concretado y ordenado por el planeamiento territorial y urbanístico para garantizar la conectividad ecológica y funcional.

Además la ordenación intentará en todo caso conectar los paisajes mejorando la accesibilidad formando parte de la vía propuesta por el PATIVEL que recorre todo el litoral de la Comunidad Valenciana de norte a sur, la vía litoral. Esta vía litoral pretende dinamizar el casco histórico y el puerto urbano.

En la búsqueda de la mejor solución para el desarrollo del suelo de la Unidad de Actuación 2, con carácter previo a la ordenación de usos en el Área de Reparto que desarrolla el presente Estudio de Detalle y de conformidad con el artículo 4 del TRLOTUP, se ha caracterizado la Infraestructura Verde y estudiado la implicación del Estudio de Detalle en el desarrollo de la misma.

Para ello se ha estudiado el entorno de dicho Área de Reparto comprendiendo como mínimo los espacios libres, las zonas verdes públicas y los espacios naturales más relevantes en el entorno del área de estudio, haciendo especial hincapié en el tratamiento del canal del Acequión como un elemento que requiere de un proyecto específico para su puesta en valor.

3.1. METODOLOGÍA

Se ha seguido la metodología que propone el PATIVEL por ello, en primer lugar se ha analizado el paisaje y cartografiado los valores cualitativos y cuantitativos, en una segunda fase se justifica la inexistencia de conflictos y se caracteriza el área de oportunidad que supone la Unidad de Actuación 2 del Área de Reparto 80 de la MP nº 52 del PGOU de Torrevieja y finalmente se han dispuesto un conjunto de medidas de ordenación que fomentan el desarrollo sostenible.

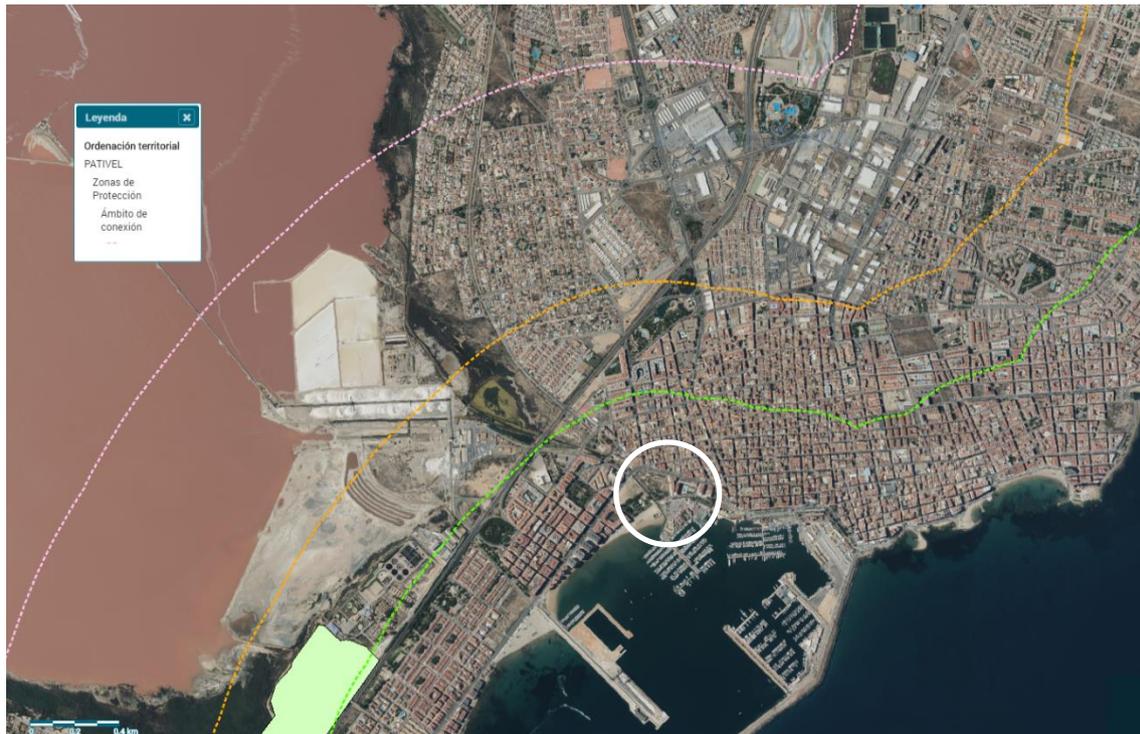
3.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra dentro de lo que define el PATIVEL como ámbito estricto que comprende los suelos situados en la franja de 500 metros de amplitud, medida en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y coincidente con la zona de influencia de la legislación de costas.

ÁMBITOS DEL PATIVEL



Ámbitos del PATIVEL.



Ámbitos del PATIVEL.

Ámbito estricto 500 m: Ámbito estricto del PATIVEL (Plan de Acción Territorial de la Infraestructuras Verde del Litoral), que comprende los suelos situados en la franja de 500 metros de amplitud, medida en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y coincidente con la zona de influencia de la legislación de costas. (Línea verde)

Ámbito ampliado 1000 m: Ámbito ampliado del PATIVEL, que comprende los suelos situados en la franja entre los 500 metros y los 1.000 metros de amplitud, medidos en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y dota de refuerzo y continuidad ecológica, funcional y visual a los suelos del ámbito estricto y garantiza la amortiguación de los impactos sobre los mismos. (Línea naranja)

Ámbito de conexión 2000 m: Ámbito de conexión del PATIVEL, que comprende los suelos situados en la franja entre los 1.000 metros y los 2.000 metros de amplitud, medidos en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, donde se analizará, ordenará y garantizará la conectividad ecológica y funcional del espacio litoral con el resto del territorio. (Línea rosa).

3.2.1. ÁMBITO TERRITORIAL

A nivel territorial, el área de reparto de la unidad de Actuación 2 de la Mod. N°52 del PGOU de Torrevieja situado en el borde del DPMT junto al puerto de Torrevieja y la Playa del Acequión y por lo tanto dentro de los 500m de la zona de influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre, se localiza además a menos de 1,5km del Parque Natural de la Salinas de la Mata-Torrevieja, el cual es alimentado a partir del Acequión colindante con nuestro sector por el borde este.

Esta situación supone la rótula o visagra entre dos de las Unidades de Paisaje más importantes del municipio, la costa y el PN de la Salinas de la Mata. Estas dos Unidades de Paisaje están conectadas a través de “El Acequión”, elemento que supone una infraestructura que ordena la ciudad en dicho punto.

Unidades de Paisaje: LA COSTA



El conjunto de playas de Torrevieja presenta un extenso litoral, con cuatro grandes playas, además de diversas calas y piscinas naturales.

Se caracteriza por tener un oleaje tranquilo y calmado, de arenas doradas y calas rocosas. Destacan por sus aguas limpias y cristalinas.

El excesivo proceso urbanizador al que se han visto sometidas ha desencadenado que generalmente presenten escasa zona de playa, donde las edificaciones ejercen una gran presión sobre las mismas. Durante los meses estivales soportan gran afluencia de turistas.

Unidades de Paisaje: Parque Natural de la Salinas de la Mata-Torrevieja



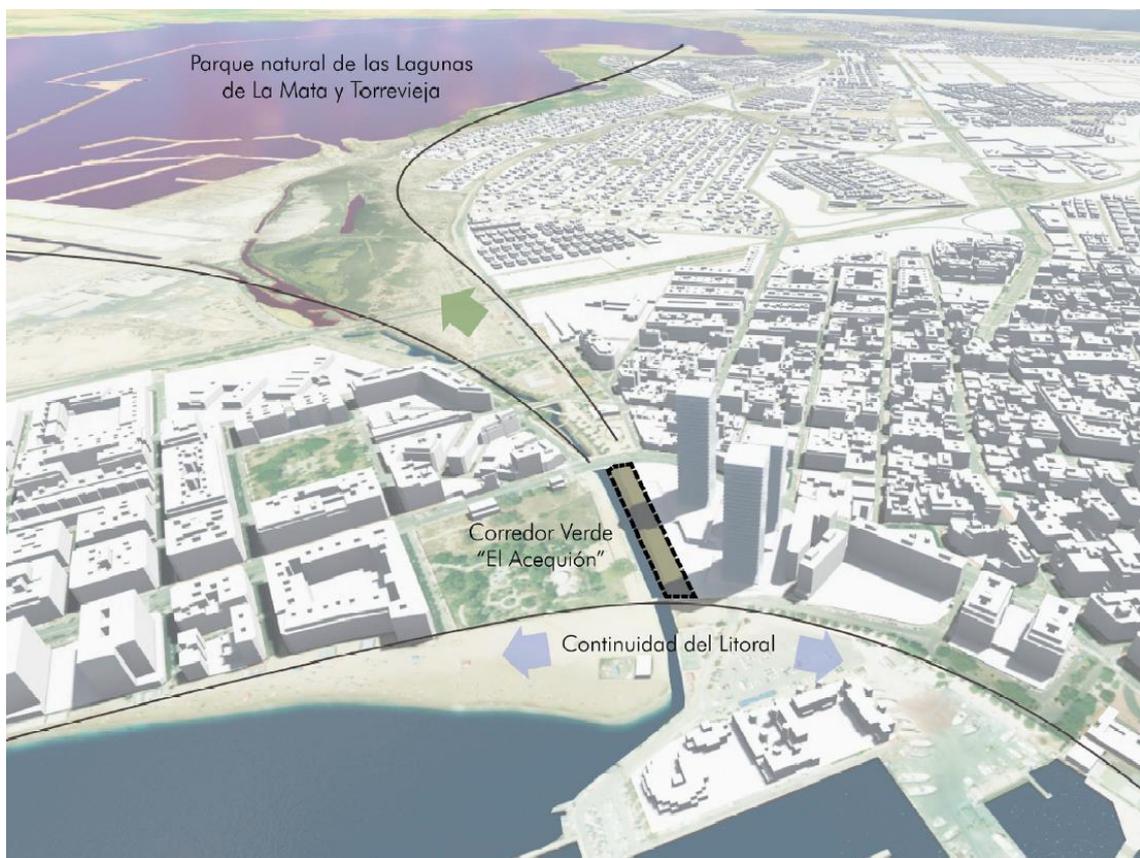
La Laguna de La Mata y Torrevieja presenta un rico elenco de formaciones vegetales naturales que acogen una valiosa fauna y cuya disposición atiende fundamentalmente a la proximidad a las láminas de agua y a la salinidad del suelo. Entre ellas se encuentran saladares, marjales, zonas de matorral y pinar, a las que se asocian áreas agrícolas dedicadas al cultivo de cítricos, hortalizas, herbáceas de regadío y vid.

Los barrancos y ramblas que vierten en las lagunas de la Mata y Torrevieja constituyen a su vez corredores ecológicos que relacionan las lagunas con las elevaciones circundantes.

El Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral (PATIVEL) incorpora diferentes elementos en la actual LOTUP entre ellos los ámbitos que garantizan la adecuada conectividad territorial entre los diferentes elementos constitutivos de la Infraestructura Verde, con especial

referencia a los cauces fluviales y sus riberas, las vías pecuarias y otras afecciones de dominio público que cumplan esta función, así como los corredores ecológicos y funcionales. Además incorpora aquellos espacios ubicados en suelo urbano que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la Infraestructura Verde, por sus funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la Infraestructura Verde situados en el exterior de los tejidos urbanos, atendiendo no solo a la identificación puntual de estos espacios, sino también a sus posibilidad de interconexión ambiental y de recorridos.

Con la intención de seguir los pasos del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral (PATIVEL) se plantea como elemento fundamental y clave para la ordenación del presente Estudio de Detalle la revalorización del Acequión materializándose como un “CORREDOR VERDE”. Es por ello que la ordenación se volcará en la ejecución de un espacio libre que se incorpora a la infraestructura verde del entorno de Torreveija necesaria para la conexión adecuada a través del Acequión, de las dos unidades de Paisaje, Costa y PN.



3.2.2. ÁMBITO URBANO

En cuanto al ámbito urbano se ha estudiado el entorno más cercano de la Unidad de Actuación analizando cada uno de los espacios libres, parques y jardines establecidos en el PGOU de Torreveija, pero además aquellos sistemas actuales que componen la red de zonas verdes públicas, espacios libres e itinerarios peatonales de la ciudad que la integran, con el fin de entender el papel que asume la ordenación del Estudio de Detalle en dicha red. Se entiende necesario que el espacio libre a nivel territorial que se describía anteriormente como un “Corredor Verde” incluido en el AR de la UA-2 sea además el elemento articulador y de conexión con la red de espacios libres de la ciudad, convirtiéndose por lo tanto en una nuevo elemento de la Infraestructura verde para el municipio de Torreveija.

3.3. DISEÑO DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

Uno de los objetivos del PATIVEL es la mejora y la funcionalidad de los espacios del litoral ya urbanizados y en particular de una oferta turística de calidad. Con ello:

- Favorecer los usos hoteleros.
- Priorizar los espacios verdes urbanos en la franja litoral
- Implantar equipamientos favorecedores de una oferta turística de calidad.
- Favorecer la reconversión de la oferta turística madura hacia segmentos de mayor demanda basados en la cualificación paisajística.

Pero uno de los más importantes es facilitar la accesibilidad y la movilidad peatonal y ciclista en el litoral y en sus conexiones con el interior del territorio.

El desarrollo de este objetivo supone aplicar los criterios que se recogen a continuación.

- Definición de la vía del litoral como itinerario apto para la movilidad sostenible.
- Conexión de esta vía y sus alternativas con rutas verdes hacia el interior.

Ha sido necesario elaborar una cartografía que contemple los paisajes de interés, las áreas costeras prioritarias, la red de espacios públicos existentes, los sistemas de espacios abiertos de carácter urbano y los sistemas de transporte sostenible. De este modo se han reconocido espacios de valor, únicos y singulares que marcarán la ordenación del Área de Reparto.

3.3.1. Ensamblaje de la infraestructura verde

Se toma como elemento de anclaje sobre el que se va a armar toda la red de conectividad del entorno de la Unidad de Actuación 2 del Área de Reparto 80 de la Modificación Puntual nº52 del PGOU de Torrevieja, el Espacio Natural Protegido, El Parque Natural de la Laguna de la Mata-Torrevieja. Junto con este gran espacio protegido, el canal del Acequión, conforman un elemento que se incorpora a la estructura básica de la Infraestructura Verde. Estos por lo tanto actúan como los grandes pilares que van a soportar el peso de la conectividad del territorio en el entorno de la Unidad de Actuación.

3.3.2. Corredores y conectores

En el análisis de los componentes de la Infraestructura Verde, se han estudiado los conectores y corredores que atraviesan el territorio y sirven de conexión de espacios abiertos y mantienen la continuidad del sistema. Como piezas fundamentales se han considerado los corredores naturales, la red hídrica que articula el territorio (en nuestro caso El Acequión) y aquellos espacios libres que aparecen en el litoral en forma de “ventanas al mar” (La Unidad de Actuación 2 del Área de Reparto 80) que suponen la conexión directa entre el mar y los espacios libres interiores.

En base a ello se ha definido la cartografía de infraestructura verde a dos escalas diferentes que nos permite visualizar la capacidad del territorio de aportar servicios ambientales a la ciudadanía así como generar rótulas para articular la infraestructura verde.

3.3.3. GRADO DE TRANSFORMACIÓN URBANA

En primer lugar cabe destacar que el ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle no genera ningún conflicto con la Infraestructura Verde, por el contrario la ordenación fomenta la conexión del corredor litoral con el Parque Natural de la Laguna de la Mata-Torrevieja a través del corredor verde que se plantea paralelo al Acequión. Este área de actuación supone un espacio de especial atención que el planeamiento en todo caso respetará.

Ya que el sector no colisiona con la Infraestructura Verde, se han determinado diferentes directrices de integración paisajística. El modelo urbano que se plantea desde el planeamiento, parte de las bases del desarrollo sostenible que propone el PATIVEL. Para ello la ordenación libera el suelo, para generar un nuevo espacio público en la ciudad con una conexión real y visual entre el paseo marítimo y la Laguna de la Mata-Torre Vieja.

3.3.4. VOCACIÓN DEL SECTOR

Una vez analizados los anteriores factores se ha determinado cuál es la vocación del ámbito y sus objetivos de calidad paisajística. Como se trata de una zona con gran afección a la Infraestructura Verde del litoral y con un margen de maniobra bajo por tratarse de un suelo urbano se van a implementar medidas de integración paisajística. Para ello se ha estudiado de forma pormenorizada el impacto de la ordenación en el Anexo II Estudio de Integración Paisajística del presente documento.

3.4. CARACTERÍSTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE. CORREDOR VERDE EL ACEQUIÓN.

El estudio de la Infraestructura Verde ha permitido aglutinar escalas diversas así como ha permitido reconocer el paisaje, el uso público adyacente al ámbito de estudio o los servicios ambientales, elementos que van a integrarse en el planteamiento.

El Estudio de Detalle por su parte incorpora un espacio libre verde que se suma a la infraestructura verde y que consigue la creación de un corredor verde.

Este espacio libre por lo tanto se configurará paralelo al Acequión como una zona verde acondicionada para que su trazado permita el tránsito entre la zona urbana y la zona portuaria, un corredor ecológico para las especies de fauna entre el Parque Natural que rodea el núcleo urbano de Torreveja y la zona portuaria, naturalizando y mejorando las condiciones de este espacio.

La vegetación de dicha infraestructura verde incluirá especies autóctonas propias de la zona y de los bordes de húmedas marinos, de modo que se reduzcan los recursos necesarios para el mantenimiento del mismo.

Con el fin de garantizar la movilidad urbana, se propone también el diseño de itinerarios peatonales que conecten con los existentes.

En base a este estudio se han realizado diferentes alternativas de ordenación que sirven como base para acordar la mejor solución para la Unidad de Actuación 2 del Área de Reparto 80 de la Mod. Puntual nº 52 del PGOU de Torreveja.

3.4.1. EL ACEQUIÓN

El Acequión aparece dentro de este enclave como un elemento de importancia territorial que necesita un tratamiento adecuado y por lo tanto un proyecto específico para su puesta en valor.

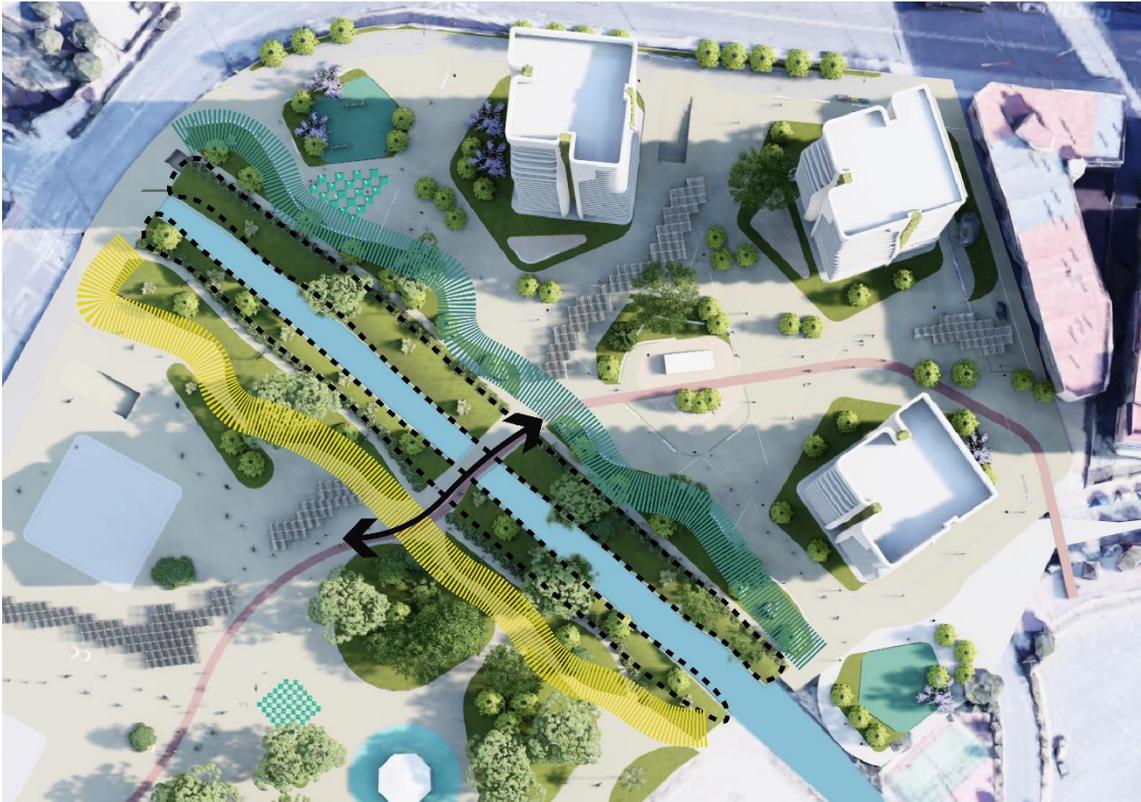
Teniendo en cuenta el Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable del Estudio de Detalle objeto del presente documento aprobado en Junta de Gobierno el 29 de octubre de 2021, a continuación se describe el proyecto integrador desarrollado para el Canal del Acequión, en relación a la alegación estimada de D. Miguel Ángel Pavón García.

El Acequión, se trata de un canal que divide dos áreas de Reparto de la Modificación Puntual nº52 la 80 y la 81. Es por ello que se ha trabajado conjuntamente con el área de reparto vecina para conseguir un proyecto urbano con imagen global de conjunto, tal y como se puede comprobar en el ANEXO III Anteproyecto de Urbanización del presente documento.

Se han considerado aspectos de diseño unitarios, empleando mismos materiales, ajardinamientos y acabados con el objetivo de configurar un espacio urbano continuo, accesible y en consonancia con el enclave. Se proyecta desde ambos anteproyectos (AR nº80 y AR nº81) una pasarela peatonal sobre el Acequión que funciona como conector de ambos espacios públicos. Esta pasarela que quedará definida en el proyecto de urbanización de ambas áreas de reparto, junto con la reurbanización de los límites del Acequión dentro de cada una de las áreas de reparto, consigue cambiar la imagen de este espacio natural protegido. Como medida de mejora, al tratarse de un suelo público, se propone el desbroce de la maleza existente y la incorporación de vegetación autóctona de ribera.

A continuación se muestra un esquema de intervención.

-  LÍMITE A URBANIZAR POR AR Nº80
-  LÍMITE A URBANIZAR POR AR Nº81
-  LÍMITE A URBANIZAR POR AYTO.
-  LÍMITE A URBANIZAR POR AR Nº80 Y AR Nº81



4. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

Siguiendo las determinaciones de la Modificación puntual del PGOU de Torreveija, se ha realizado un estudio de alternativas de distribución de volúmenes y usos lucrativos.

Las condiciones generales de la ordenación serán:

- Superficie Bruta:	12.808,58 m ² .
- Cesión:	4.061,70 m ² .
- Superficie Neta:	8.746,88 m ² .
- Edificabilidad Absoluta:	44.546,47 m ² .
- Número máximo de plantas:	29
- Superficie edificable Hotelera	13.363,94 m ² (30%)

En la ubicación de los volúmenes edificables se han tenido en cuenta las determinaciones de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU, en lo referente a la separación de la edificación a los linderos y la separación entre edificios, así como en no interrumpir las vistas y perspectivas hacia el mar desde las calles que concurren al área, dejándose sin edificación las prolongaciones de las alineaciones de las calles mencionadas. Se delimita la posición de la edificación, que cumple con dichos retranqueos y distancias mínimas, dentro de la cual se concretará la ubicación definitiva de los cuerpos edificados en el correspondiente proyecto de edificación. Para las tres Unidades Funcionales se ha definido la posición exacta de la edificación y así viene reflejado en el plano O.03 Ordenanza Gráfica. Esta posición marca y define la posición de la edificación que en todo caso respetan los retranqueos y distancias entre ellas y a viario. Desde el Estudio de Detalle se elige la posición grafiada en toda la planimetría como la idónea en cumplimiento de todos parámetros urbanísticos y con el objetivo de conseguir un producto residencial con mejores prestaciones en cuanto a vistas y soleamiento. Así, esta posición es la que se recoge en el Anteproyecto de Urbanización.

Para la realización de las alternativas se han estudiado los parámetros de usos y volumen de las distintas Unidades Funcionales estableciendo como Alternativa 0 la desarrollada como avance de ordenación e introduciendo mejoras en pos de una mayor flexibilidad de las distintas edificaciones, la mejora de la accesibilidad peatonal de la parcela y conectividad con el entorno. Estas nuevas alternativas se diferencian fundamentalmente por la posición del edificio de uso hotelero, cambiando la posición de la misma desplazándola al frente litoral (Alternativa 1) o conservándolo en la esquina de la avenida Dr Gregorio Marañón con la calle peatonal de prolongación de la calle San Julián.

Posteriormente se ha realizado un análisis comparativo de las mismas a partir de indicadores objetivos con el fin de dilucidar cuál es la más favorable para el conjunto y en relación con la ciudad, valorando características básicas como la visibilidad al mar, la accesibilidad peatonal, la mejor activación del plano del suelo o integración en el sistema de espacios libres, elementos que originaron la Modificación Puntual del PGOU de Torreveija.

La selección de la alternativa más ventajosa será la que cuente con el resultado más favorable en función de la evaluación de los parámetros contemplados dentro de las condiciones urbanísticas, paisajísticas, ambientales.

4.1. ALTERNATIVA 0. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE USOS Y VOLUMENES

ALTERNATIVA 0

Uso	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m ² t)	Ocupación sobre rasante *	Ocupación bajo rasante. Uso aparcamiento (m2)	Edificabilidad máx bajo rasante. Uso terciario. Primera Planta BR. Zócalo de Actividad (m2)
UF.1 RESIDENCIAL	2.781,19	15.591,26	10,66%	2.781,19	2.781,19
UF.2 RESIDENCIAL	2.913,88	15.591,26	7,84%	2.913,88	2.913,88
UF.3 HOTELERO	3.051,81	13.363,94	11,11%	3.051,81	3.051,81
	8.746,88	44.546,47	29,61%	8.746,88	8746,88

*Porcentajes respecto de la superficie compatible

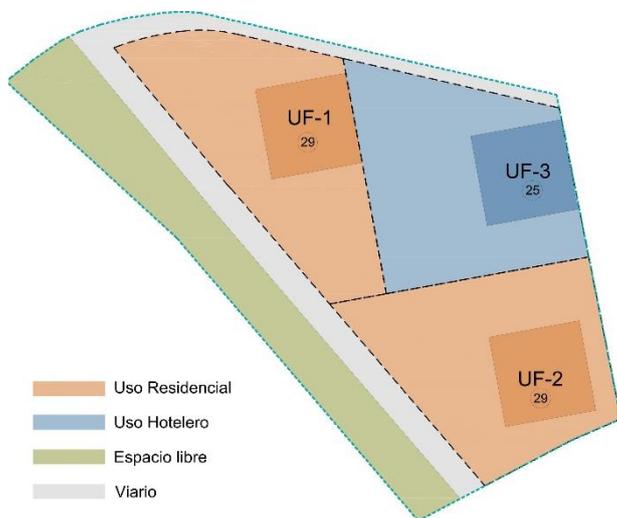
ALTERNATIVA 0

Uso	Número máximo de plantas	Área de movimiento
UF.1 RESIDENCIAL	29	Definida gráficamente
UF.2 RESIDENCIAL	29	Definida gráficamente
UF.3 HOTELERO	25	Definida gráficamente

Se plantean tres unidades funcionales, dos de ellas residenciales y una de uso hotelero, esta última junto al encuentro en esquina de la Avd. Dr. Gregorio Marañón y la prolongación peatonal de la Calle San Julián.

La edificabilidad global permitida se reparte en un treinta por ciento (30%) para el uso hotelero y un treinta y cinco (35%) a cada una de las dos unidades residenciales.

El número de plantas máximo para las unidades funcionales residenciales es de veintinueve (29) plantas, como se establece en la Modificación Puntual 52 del PGOU de Torreveija. Para poder obtener el mayor número posible de plantas permitidas para la unidad funcional de uso hotelero, que en este caso se fija en veinticinco (25) plantas, y cumplir con la separación entre edificios mínima se opta por establecer áreas de movimiento para la edificación con uno de sus lados inferior a los veinticinco (25) metros de longitud de fachada máxima.

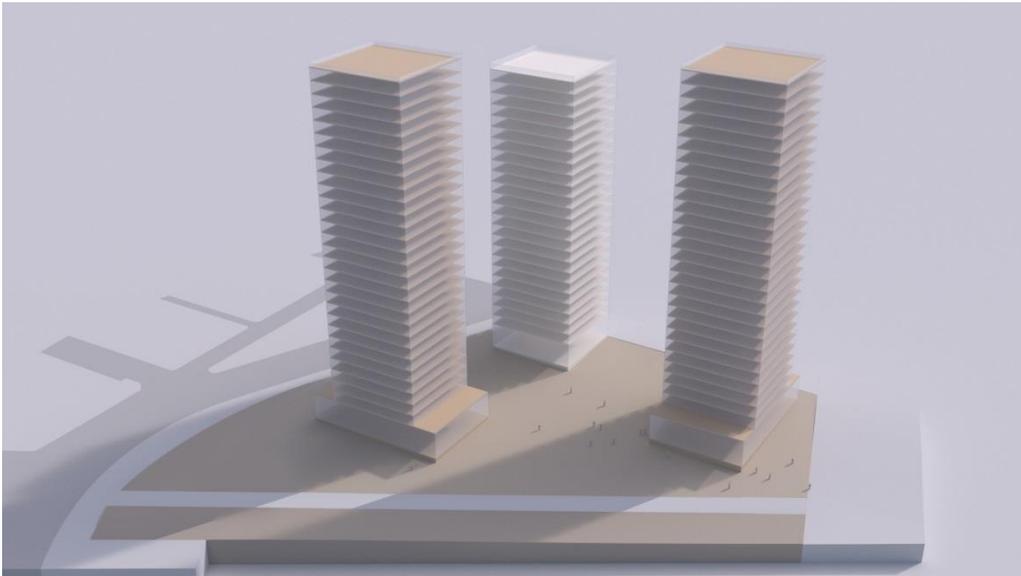


Calificación alternativa 0

El volumen residencial asociado a la Unidad Funcional 1(UF-1) establece una de las caras en medianera con la parcela de uso hotelero (UF-3) que puede generar dudas sobre la apertura de huecos en la fachada este.

La ocupación del 30% máximo se completa con zócalos construidos en planta baja incrementando la longitud de las fachadas que no hacen frente a vial, permitiéndose por lo tanto en las dos unidades funcionales residenciales. El 70% de parcela libre de ocupación será privado y de uso público.

El establecimiento de estos zócalos de mayor profundidad que la longitud de fachada máxima que es de 25 metros, junto con la altura libre mínima de siete (7) metros que deben cumplir estas plantas bajas, dan como resultado grandes volúmenes que obstaculizan las visuales, y que por otro lado no obtienen el fin que persiguen de introducir uso terciario y actividad en dicha plaza pública al quedar excesivamente disgregadas en dicho espacio.



Volumetría alternativa 0

4.2. ALTERNATIVA 1. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE USOS Y VOLUMENES

ALTERNATIVA 1

Uso	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m ² t)	Ocupación sobre rasante *	Ocupación bajo rasante. Uso aparcamiento (m2)	Edificabilidad máx bajo rasante. Uso terciario. Primera Planta BR. Zócalo de Actividad (m2)
UF.1 RESIDENCIAL	3.881,31	17.818,59	10,00%	3.881,31	1.800,00
UF.2 HOTELERO	2.913,88	13.363,94	10,00%	2.913,88	800,00
UF.3 RESIDENCIAL	1.951,69	13.363,94	10,00%	1.951,69	1.650,00
	8.746,88	44.546,47	30,00%	8.746,88	4250

*Porcentajes respecto de la superficie compatible

ALTERNATIVA 1

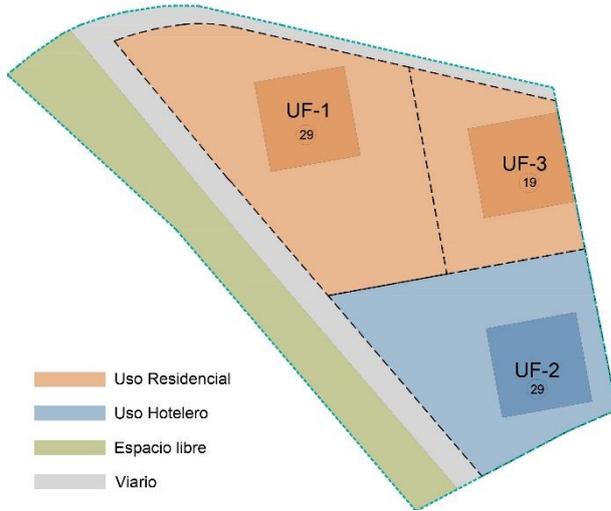
Uso	Número máximo de plantas	Área de movimiento
UF.1 RESIDENCIAL	29	Definida gráficamente
UF.2 HOTELERO	29	Definida gráficamente
UF.3 RESIDENCIAL	19	Definida gráficamente

Esta alternativa se plantea la implantación de la Unidad Funcional 2 (UF-2) de uso hotelero en la zona más próxima al litoral, junto al encuentro de la Calle Salero con la prolongación peatonal. Las unidades funcionales UF-1 y UF-3 con uso residencial se ubican con fachada a la avenida Doctor Gregorio Marañón y viario de cesión.

Esta alternativa reduce la distancia entre edificaciones entre las dos unidades funcionales UF-1 y UF-3, ambas residenciales, para cumplir con los retranqueos obligado para la edificación de uso residencial y para no invadir las visuales de la Calle San Julián, Calle Villa de Madrid y Avenida de la Estación.

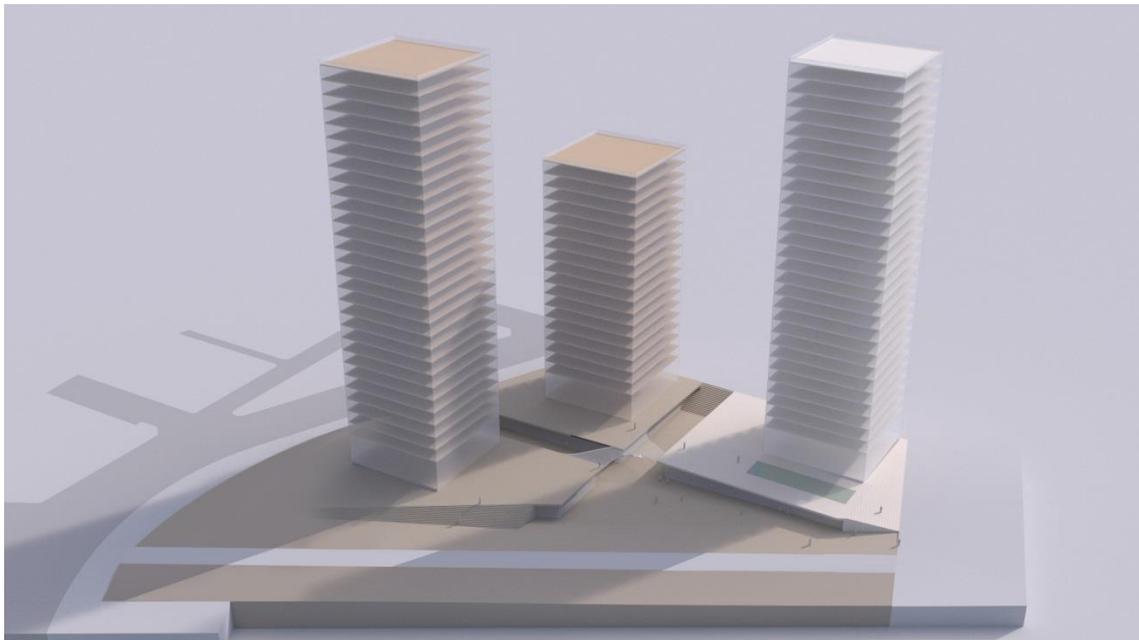
Se establecen áreas de movimiento con un lado sur mínimo de 25 metros para poder establecer edificaciones con una longitud máxima de fachada permitida de veinticinco (25) metros a la orientación más favorable.

Para hacer esto viable, la altura máxima permitida para la unidad funcional UF-3 debe ser de 19 plantas, repartiendo por tanto la edificabilidad del conjunto en un 30% para la UF-2 de uso hotelero, un 30% para la UF-3 y un 40% para la UF-1, ambas de uso residencial.



Calificación alternativa 1

Se suprimen los zócalos en planta baja establecidos en la Alternativa 0 y se plantea la incorporación del uso terciario bajo rasante, como se describe más adelante en el apartado 4.2. Propuesta de distribución de volúmenes, liberando de construcciones y obstáculos visuales el plano de la calle. Se completa la ocupación máxima concentrando la ocupación restante de la ya ocupada por los volúmenes edificados y rampas de garaje, como espacio libre privado propio de la unidad funcional UF-2 que permite la instalación de los espacios libres anexos propios del uso hotelero, según el artículo 48.3.3. de la Modificación Puntual del PGOU 52.



Volumetría alternativa 1

4.3. ALTERNATIVA 2. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE USOS Y VOLUMENES

ALTERNATIVA 2

Uso	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m ² t)	Ocupación sobre rasante * (%)	Ocupación bajo rasante. Uso aparcamiento (m2)	Edificabilidad máx. Uso terciario compatible. (m2)
UF.1 RESIDENCIAL	3.230,44	15.591,26	7,15%	3.230,44	625,00
UF.2 RESIDENCIAL	2.913,88	15.591,26	7,15%	2.913,88	625,00
UF.3 HOTELERO	2.602,56	13.363,94	15,70%	2.602,56	625,00
	8.746,88	44.546,47	30,00%	8.746,88	1.875,00

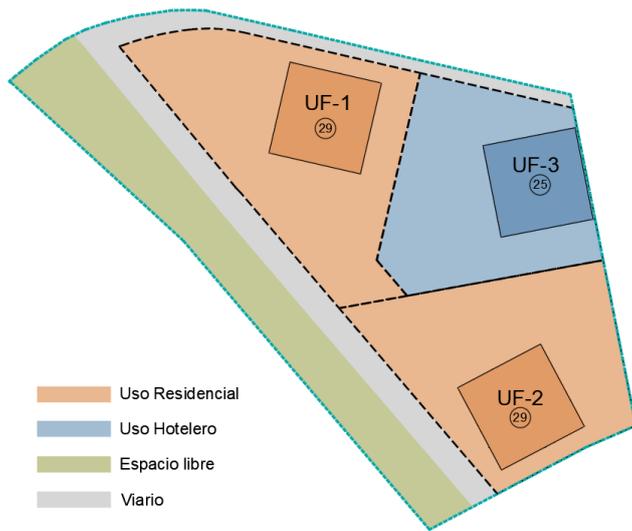
ALTERNATIVA 2

Uso	Número máximo de plantas	Área de movimiento
UF.1 RESIDENCIAL	29	Definida gráficamente
UF.2 RESIDENCIAL	29	Definida gráficamente
UF.3 HOTELERO	25	Definida gráficamente

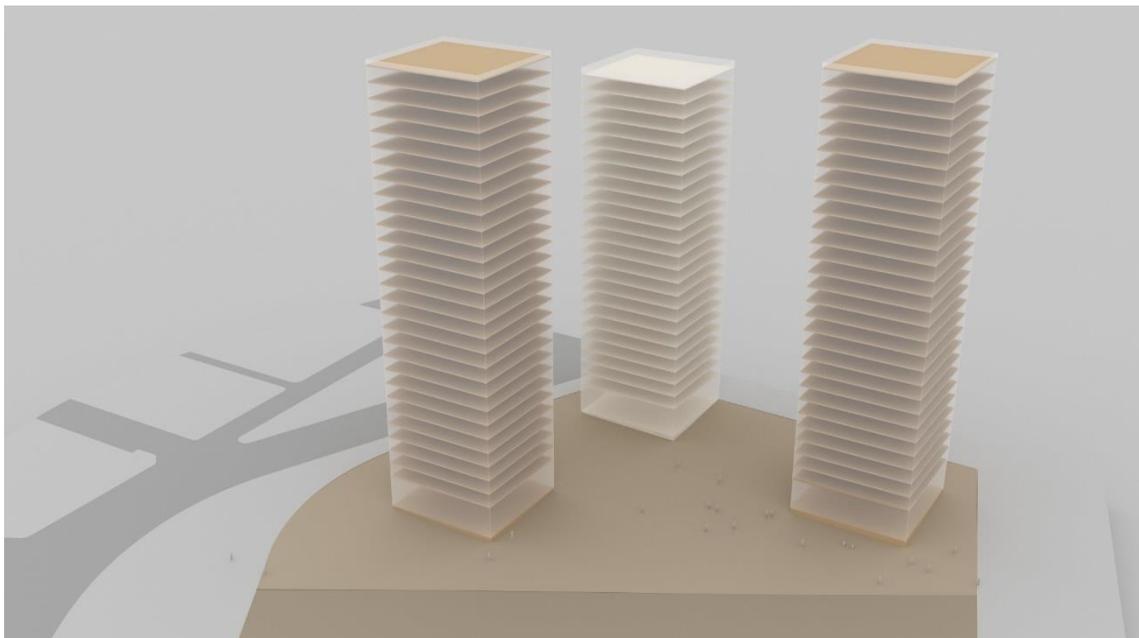
Para esta alternativa se establece de nuevo la unidad funcional de uso hotelero (UF-3) junto al encuentro en esquina de la Avd. Dr. Gregorio Marañón y la prolongación peatonal de la Calle San Julián.

En esta ocasión a diferencia de la Alternativa 0, se establece la posición de las edificaciones que respetan los retranqueos, las visuales y la separación entre edificaciones para poder establecer edificaciones con una longitud máxima de fachada similar a la máxima permitida de veinticinco (25) metros y se suprimen los zócalos planteando la incorporación del uso terciario en la planta baja de edificación.

Se completa la ocupación máxima permitida concentrando la ocupación restante de la ya ocupada por los volúmenes edificados en la Unidad Funcional 3, dotando al uso hotelero de una zona privativa de jardines y zonas de estancia en el exterior de la edificación o incluso posibilidad de colmatar un zócalo que recoja el terciario compatible. El trazado de esta delimitación forma parte diseño del espacio público recogido en el Anteproyecto de Urbanización. Así se ha configurado siguiendo los mismos criterios de diseño con el objetivo de conseguir la correcta integración de la edificación de cada una de las unidades funcionales, con el espacio público en continuidad.



Calificación alternativa 2



Volumetría alternativa 2

4.4. ANALISIS COMPARATIVO DE ALTERNATIVAS

Para seleccionar la alternativa más adecuada se ha realizado un análisis comparativo de todos los puntos de interés aplicables de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU para cada alternativa como se muestra en el cuadro comparativo de alternativas.

Desde este análisis se concluye que la solución óptima y por tanto la que es objeto de desarrollo en este documento es la Alternativa 2, como se describe a continuación.

Como primer punto favorable en relación con las otras dos alternativas, Alternativa 0 y Alternativa 1, el primer aspecto positivo es partir del establecimiento de la posición de las edificaciones de ancho de 25 metros, algo que no sucedía para la Alternativa 0, en la que se disponen áreas de movimiento de hasta 23 metros de lado, dando como resultado configuraciones de edificación muy limitadas o estranguladas y dando poca flexibilidad proyectual.

La Alternativa 0, no respeta el retranqueo mínimo de 5 metros para edificaciones residenciales, así como la altura libre mínima determinada para planta baja en siete (7) metros, aspectos estos si considerados para la alternativa seleccionada como óptima.

La alternativa 0 no establece correctamente la altura máxima permitida para el número máximo de plantas establecidas, y por lo tanto tampoco la separación mínima entre edificios.

Se reduce para esta alternativa la ocupación de volumen edificado, suprimiendo los zócalos en planta baja establecidos en la Alternativa 0. De esta forma las plantas bajas con altura 7m podrán alojar la edificabilidad destinada y se genera un espacio libre continuo de mayor dimensión para uso y disfrute del ciudadano.

La ubicación del uso hotelero, con su correspondiente privatización de parte de la superficie de la unidad funcional UF-2 en la Alternativa 1, genera un sellado del frente al borde marítimo y peor accesibilidad a este, mientras que la ubicación del uso hotelero en la UF-3, permite dar un carácter más urbano al uso hotelero haciendo frente a la Avenida Dr. Gregorio Marañón, a la vez que se favorece la fluidez de circulación en el plano del suelo.

Por lo tanto, de este análisis comparativo de alternativas se elige la **Alternativa 2** como alternativa de desarrollo de este documento, y en adelante siempre refiriéndose a esta.

				ALTERNATIVA 0						
				UNIDAD FUNCIONAL 1	UNIDAD FUNCIONAL 2	UNIDAD FUNCIONAL 3	Total	Valoración		
Superficie				2.781,19	2.913,88	3.051,81	8.746,88			
CONDICIONES URBANÍSTICAS	USO	RESIDENCIAL	B.R.	-	-	-	0,00	✓		
			S.R.	15.591,26	15.591,26	-	31.182,53	✓		
		HOTELERO	B.R.	-	-	-	0,00	✓		
			S.R.	-	-	13.363,94	13.363,94	✓		
		TERCIARIO COMPATIBLE	B.R.	compatible	compatible	compatible	compatible	✓		
			S.R.	en Planta Baja	en Planta Baja	en Planta Baja	en Planta Baja	✗		
	PARCELA	OCUPACIÓN (%)		10,66%	7,84%	11,11%	29,61%	✗		
		OCUPACIÓN (m2s)		1.029,78	757,62	1.073,88	2.861,28	✗		
		RETRANQUEOS		0 m	5 m	0 m		✗		
		ALINEACIONES		5 m	5 m	0 m		✓		
	VOLUMEN	ZÓCALO		SÍ	SÍ	NO		✗		
		ALTURA LIBRE EN PB		inferior a 7 m	inferior a 7 m	inferior a 7 m	inferior a 7 m	✗		
		Nº PLANTAS		29	29	25		✗		
		SOMBRAS								
		VUELOS		CERRADOS 25% ABIERTOS 75%	CERRADOS 25% ABIERTOS 75%	CERRADOS 25% ABIERTOS 75%		✓		
	IMPACTO VISUAL				Los zócalos de PB interrumpen vistas al litoral				✗	
CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES				VISTAS			NO INTERRUMPE	NO INTERRUMPE	NO INTERRUMPE	✓
				2%					✓	
				JARDINERÍA					✓	
CONDICIONES PAISAJÍSTICAS				ESTÉTICAS			PARASOLES		No se define	✗
							CELOSIÁ		No se define	✗
							ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA		No se define	✗
ACCESIBILIDAD				SENDAS PEATONALES			NO		✗	
				ÁREA DE ESTANCIA			SÍ		✓	
				ASEOS PÚBLICOS			SÍ		✓	
				MOBILIARIO URBANO			SÍ		✓	
				SEÑALIZACIONES			SÍ		✓	
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT				SI					✓	

				ALTERNATIVA 1			Total	Valoración
				UNIDAD FUNCIONAL 1	UNIDAD FUNCIONAL 2	UNIDAD FUNCIONAL 3		
Superficie				3.881,31	2.913,88	1.951,69	8.746,88	
CONDICIONES URBANÍSTICAS	USO	RESIDENCIAL	B.R.		-	-	0,00	<input checked="" type="checkbox"/>
			S.R.	17.818,59	-	13.363,94	31.182,53	<input checked="" type="checkbox"/>
		HOTELERO	B.R.	-	-	-	0,00	<input checked="" type="checkbox"/>
			S.R.	-	13.363,94	-	13.363,94	<input checked="" type="checkbox"/>
		TERCIARIO COMPATIBLE	B.R.	1800,00 m2	800,00 m2	1650,00 m2	compatible	<input checked="" type="checkbox"/>
			S.R.	-	-	-	en Planta Baja	<input checked="" type="checkbox"/>
	PARCELA	OCUPACIÓN (%)		10,00%	10,00%	10,00%	30,00%	<input checked="" type="checkbox"/>
		OCUPACIÓN (m2s)		941	1.015,00	941	2.897	<input checked="" type="checkbox"/>
		RETRANQUEOS		5 m	5 m	0 m		<input checked="" type="checkbox"/>
		ALINEACIONES		5 m	5 m	0 m		<input checked="" type="checkbox"/>
	VOLUMEN	ZÓCALO		NO	NO	NO		<input checked="" type="checkbox"/>
		ALTURA LIBRE EN PB		7 m	7 m	7m	7 m	<input checked="" type="checkbox"/>
		Nº PLANTAS		29	29	19		<input checked="" type="checkbox"/>
		SOMBRAS						<input checked="" type="checkbox"/>
VUELOS		ABIERTOS	ABIERTOS	ABIERTOS		<input checked="" type="checkbox"/>		
IMPACTO VISUAL				No existen zócalos en PB interrumpen vistas al litoral				<input checked="" type="checkbox"/>
CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES	VISTAS		NO INTERRUMPE	INTERRUMPE	NO INTERRUMPE		<input checked="" type="checkbox"/>	
	2%		2%				<input checked="" type="checkbox"/>	
	JARDINERÍA		MENOR A 0,5 m				<input checked="" type="checkbox"/>	
CONDICIONES PAISAJÍSTICAS	ESTÉTICAS	PARASOLES		Sí				<input checked="" type="checkbox"/>
		CELOSÍA		Sí				<input checked="" type="checkbox"/>
		ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA		Sí				<input checked="" type="checkbox"/>
ACCESIBILIDAD	SENDAS PEATONALES		Sí				<input checked="" type="checkbox"/>	
	ÁREA DE ESTANCIA		Sí				<input checked="" type="checkbox"/>	
	ASEOS PÚBLICOS		Sí				<input checked="" type="checkbox"/>	
	MOBILIARIO URBANO		Sí				<input checked="" type="checkbox"/>	
	SEÑALIZACIONES		Sí				<input checked="" type="checkbox"/>	
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT				Sí				<input checked="" type="checkbox"/>

				ALTERNATIVA 2				
				UNIDAD FUNCIONAL 1	UNIDAD FUNCIONAL 2	UNIDAD FUNCIONAL 3	Total	Valoración
Superficie				3.230,44	2.913,88	2.602,56	8.746,88	
CONDICIONES URBANÍSTICAS	USO	RESIDENCIAL	B.R.	-	-	-	0,00	✓
			S.R.	15.591,26	15.591,26	-	31.182,53	✓
		HOTELERO	B.R.	-	-	-	0,00	✓
			S.R.	-	-	13.363,94	13.363,94	✓
		TERCIARIO COMPATIBLE	B.R.	Compatible	Compatible	Compatible	compatible	✓
			S.R.	625,00 m2	625,00 m2	625,00 m2	en Planta Baja	✓
	PARCELA	OCUPACIÓN (%)		7,15%	7,15%	15,70%	30,00%	✓
		OCUPACIÓN (m2s)		625	625	1.374,06	2.624	✓
		RETRANQUEOS		5 m	5 m	0 m		✓
		ALINEACIONES		5 m	5 m	0 m		✓
	VOLUMEN	ZÓCALO		NO	NO	NO		✓
		ALTURA LIBRE EN PB		7 m	7 m	7m	7 m	✓
		Nº PLANTAS		29	29	25		✓
		SOMBRAS						
VUELOS		ABIERTOS	ABIERTOS	ABIERTOS		✓		
IMPACTO VISUAL				No existen zócalos en PB interrumpen vistas al litoral				✓
CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES		VISTAS		NO INTERRUMPE	NO INTERRUMPE	NO INTERRUMPE		✓
		2%		2%				✓
		JARDINERÍA		MENOR A 0,5 m				✓
CONDICIONES PAISAJÍSTICAS	ESTÉTICAS	PARASOLES		Sí				✓
		CELOSÍA		Sí				✓
		ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA		Sí				✓
ACCESIBILIDAD	SENDAS PEATONALES		Sí				✓	
	ÁREA DE ESTANCIA		Sí				✓	
	ASEOS PÚBLICOS		Sí				✓	
	MOBILIARIO URBANO		Sí				✓	
	SEÑALIZACIONES		Sí				✓	
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT				Sí				✓

5. ORDENACIÓN DE USOS Y VOLUMENES

5.1. PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE USOS

El presente Estudio de Detalle concreta la ordenación pormenorizada que permite desarrollar y ejecutar la Unidad de Actuación 2, del Área de Reparto 80.

El presente Estudio de Detalle ordena los usos y volúmenes conforme a las determinaciones que se establecen en la Modificación Puntual nº 52 del PGOU de Torrevieja, para la ordenación del suelo dotacional, destinado a espacios libres, el suelo destinado a uso residencial y el suelo destinado a uso hotelero.

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

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

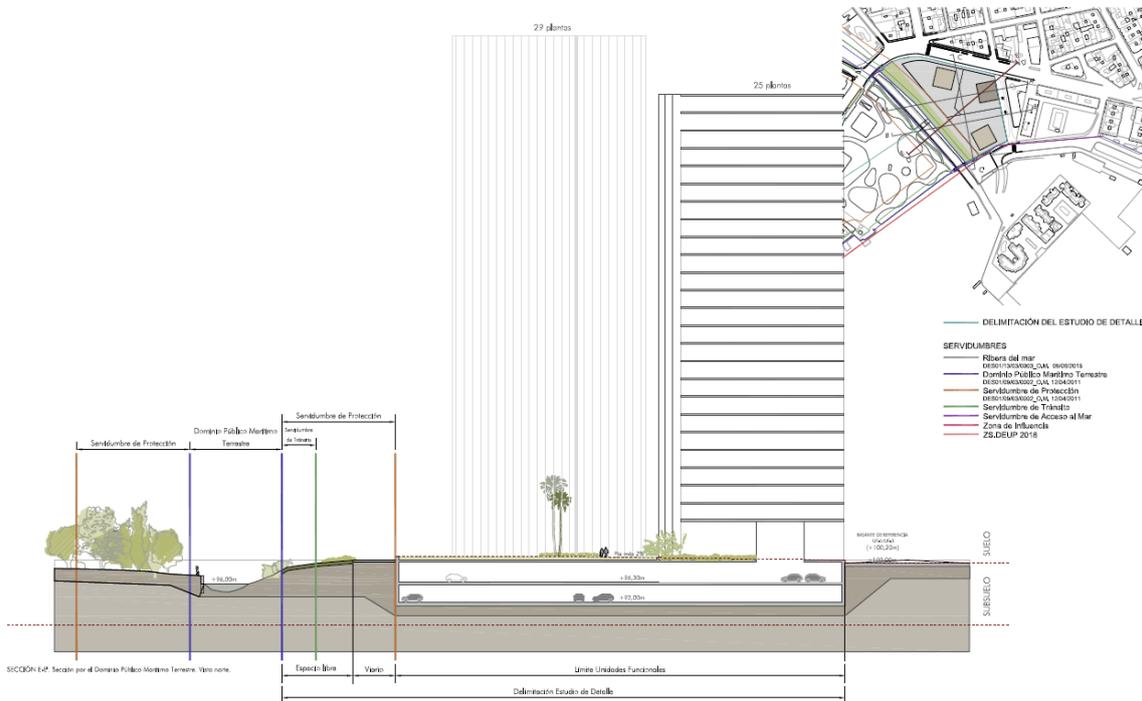
Así las condiciones de uso van encaminadas a la ubicación de las zonas residenciales y a fomentar el uso hotelero de la categoría de tres estrellas o más, permitiéndose en planta baja el uso terciario compatible.



Ámbitos de Actuación de la Modificación Puntual nº52

5.2. PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE VOLUMENES

La modificación de la tipología edificatoria en los ámbitos de la modificación 52 está motivada por la escasez de espacio libre de dominio público en el casco urbano. Para solventar dicha problemática se opta por la tipología edificatoria de poca ocupación para liberar suelo y destinarlo a uso público sin modificar los parámetros de edificación asignados por el PGOU de Torrevieja.



Sección perpendicular al Acequión

Bajo la gran plaza continua de uso y disfrute público, se establecen dos plantas de aparcamientos subterráneos según el estándar previsto para planeamiento parcial en la norma vigente al momento de redacción de la figura de planeamiento.

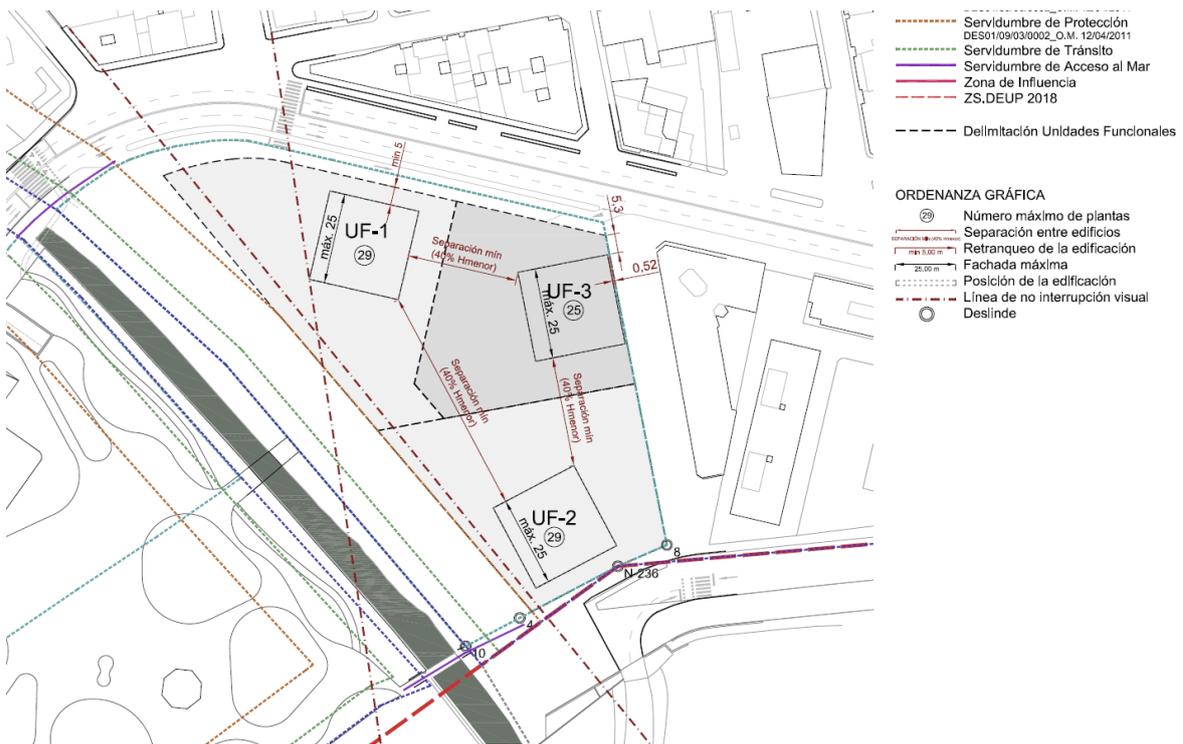
Dichas construcciones subterráneas podrán no cumplir los retranqueos, con posibilidad de generar patios ingleses (siempre que no se ocupe dominio público y sus zonas de servidumbre).

RASANTES DE REFERENCIA PARA MEDIR LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La rasante de referencia para medir la altura máxima de la edificación para la unidad funcional UF-1 y UF- 3 se toma en la vía pública Avenida Doctor Gregorio Marañón en la cota +100.20 m.

La rasante de referencia para medir la altura máxima de la edificación para la unidad funcional UF-2 se toma en la vía pública Calle san Julián en la cota +99.40 m.

Sobre rasante, se establece la posición de la edificación para cada una de las unidades funcionales dentro de las cuales podrá situarse la edificación. Dentro de estas, las edificaciones y cualquier elemento constructivo de la edificación por encima de la rasante distarán al menos la distancia establecida para cada subzona, de cualquier límite. De igual forma, los volúmenes edificados ubicados dentro de estas posiciones, cumplen de igual modo la separación mínima entre edificaciones del 40% de la altura total de la edificación de menor altura y en todo caso 10'00 m, según las alturas máximas asignadas a cada unidad funcional. La posición de la edificación de cada unidad funcional, y 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 O.03. ORDENANZA GRÁFICA.



En el mismo plano se grafían:

- El Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) deslinde aprobado por O.M. de 12 de abril de 2011.
- La Ribera el mar deslinde aprobado por la O.M. de 9 de junio de 2015

- Servidumbre de tránsito según art. 52 del Reglamento General de Costas recae sobre una franja de seis metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de protección. Además, en lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de veinte metros.
- La servidumbre de protección que se sitúa a veinte (20) metros del DPMT en cumplimiento con el artículo 44 del Reglamento General de Costas. En los terrenos comprendidos en la zona de afectada por la servidumbre de protección no se han planteado edificaciones destinadas a residencia, incluyendo las hoteleras ni sobre rasante ni bajo rasante. Además los usos permitidos en la zona de Servidumbre de Protección estarán sujetos a lo dispuesto en el título II de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma. A la servidumbre de protección se le da los usos de espacio libre y viario, no tratándose en ningún caso de una vía de transporte interurbana cumpliendo con lo establecido en el artículo 46 del Reglamento General de Costas.
- La Servidumbre de Acceso al mar conforme al artículo 227.4 a) del Reglamento General de Costas.

Ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los relejados en el planeamiento.

Cabe destacar que no se permite ninguna construcción bajo rasante fuera de los límites de las Unidades Funcionales en los que se ha dividido la Unidad de Actuación.

La máxima ocupación de la parcela sobre rasante será siempre inferior al 30%. La ocupación se computará tal y como se especifica en el P.G.O.U., en su artículo 53.3.1. La ocupación bajo rasante para los aparcamientos subterráneos será del 100% siempre que se respeten las zonas de servidumbre y el propio DPMT.

La medición y cómputo de la edificabilidad, se realizará tal y como define el Plan General.

Las alturas máximas permitidas, de veintinueve (29) plantas para las UF-1 y UF-2 y de veinticinco (25) plantas para la UF-3, vienen dadas desde la consideración del cumplimiento de separación mínima entre edificaciones y de edificaciones a las alineaciones de las unidades funcionales, así como del cumplimiento de la modificación puntual número 52 del PGOU, que establece para dicha subzona la altura máxima de la edificación de veintinueve (29) plantas.

Las edificaciones permitidas dentro de las posiciones de la edificación, si consideramos las alturas máximas permitidas, no producirán sombra sobre el litoral en el horario comprendido entre las 10'00 y las 19'00 horas, como se expresa en el plano O.08. SOLEAMIENTO.

El equilibrio alcanzado entre áreas de movimiento, separaciones de la edificación y alturas máximas permitidas, posibilita un amplio rango de configuraciones volumétricas al conjunto y a cada unidad funcional por separado, sin embargo este Estudio de Detalle define como posición idónea la recogida en sus planos.

5.3. CRITERIOS ESTÉTICOS PARA LOS ESPACIOS LIBRES

Como ya se ha mencionado en el apartado anterior 4.2.-PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE VOLUMENES, con el fin de no interrumpir vistas y perspectivas hacia el mar, se configura el espacio libre de las tres unidades funcionales como una plaza continua que recoge las unidades funcionales, coplanaria con las calles perimetrales y con pendiente ascendente máxima del 2%, que permite el acceso a las plantas bajas de los edificios.

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 San Julián, Calle Villa de Madrid y Avenida de la Estación.



En cuanto a la jardinería se prohíbe el uso de especies cuya altura adulta constituyan barrera a las perspectivas; por tanto, se utilizarán especies de jardinería bajas (0,50 m.) o especies arbóreas cuya altura de implantación sobrepase los 3 m.

El espacio no ocupado por la edificación, fuera de la ocupación prevista 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 P.G.O.U. en su capítulo "Normas de Urbanización". 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 de uso público, una vez urbanizados, deberán ser cedidos al Ayuntamiento.

Con estas condiciones se ha diseñado un proyecto de espacio público integrador, que unifica criterios estéticos con el Área de Reparto vecina (ARnº81). Se ha conseguido un plano continuo de plaza abierta al Acequión, a la Ciudad y al mar que incorpora islas verdes, iluminación adecuada, zonas de estancias bajo sombra, vegetación autóctona y materiales en tonos naturales que dialoguen con el Parque de Doña Sinfrosa y con los espacios libres en continuidad con el Acequión aguas arriba. Todos los elementos se han recogido dentro del ANEXO III ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.

5.4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones estéticas y volumétricas de la edificación, de acuerdo con la Modificación Puntual 52, que afectan al desarrollo del presente Estudio de Detalle se han tenido en cuenta en el Anteproyecto de Edificación del ANEXO IV.

1. La longitud máxima de cualquier fachada no superará los 25 m.
2. La altura entre la rasante oficial y la cara inferior del primer forjado de planta será de 7'00 m.
3. Se prohíbe expresamente la tipología arquitectónica basada en un corredor o pasillo exterior por planta.
4. 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.
5. No se permite el cerramiento de balcones con elemento constructivo alguno.
6. 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.
7. Deberá proyectarse la edificación y emplear materiales que conformen una arquitectura bioclimática pasiva, tendente a recuperar los valores climáticos de la arquitectura mediterránea. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.

11. 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.
12. No se permite la instalación de paneles publicitarios, ni de antenas de telefonía en la cubierta de los edificios.
13. Se establece un vuelo máximo de dos (2) metros para vuelos abiertos y de un (1) metro para vuelos cerrados, siendo en este último caso su longitud máxima del 25% de la longitud de la fachada.
14. En virtud de la máxima reducción del impacto visual, la tipología y los materiales de las edificaciones, estará acorde con el medio, sobre todo en lo referente a texturas, colores y formas, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno. Los colores y texturas de los materiales de fachada armonizarán con el entorno sintonizando con los colores naturales que se encuentran en el ambiente del clima mediterráneo y con la edificación existente circundante. Se establece como gama cromática preferente los blancos, grises, ocres y marrones evitando la utilización de colores estridentes y brillantes.

A fin de garantizar la debida integración paisajística de las edificaciones en su entorno, el proyecto arquitectónico incorporará una fotocomposición a color con el edificio proyectado y su entorno próximo desde aquellos puntos que presente un mayor campo visual.

Se evitará el uso de materiales reflectantes o brillantes en la composición de la fachada así como cualquier otro que incida notoriamente en el medio receptor, como medida de protección frente a la colisión de aves contra ventanas, mamparas y otras superficies acristaladas.

5.5. CESIONES

Según la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana nº 52:

En las Condiciones de Gestión Urbanística, dice que el Ayuntamiento obtendrá gratuitamente al menos lo siguiente:

Con carácter demanial:

- Suelo dotacional viario clasificado por el P.G.O.U.
- Zona verde generada clasificada por el P.G.O.U.
- La totalidad del espacio libre de las unidades funcionales, salvo el porcentaje de ocupación sobre rasante asignado para cada una de ellas, en régimen de división horizontal, con cuota de participación en los gastos de la comunidad de 0,00% En 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.

En las Condiciones de Planeamiento:

- Cesión: 4.061,70 m2.

- Viario: 1.727,40 m2.
- Espacio libre: 2.334,30 m2.

Por tanto, en este documento se mantienen las superficies de cesión indicadas en la ficha de la Modificación Puntual 52, considerándose que el dominio público marítimo terrestre, la zona de servidumbre de tránsito y parte de la zona de protección quedan incluidas en el espacio libre público de cesión.

Cesiones del Estudio de Detalle

- Viario: 1.727,40 m2.
- Espacio libre público: 2.334,30 m2.

Se cederá el uso del espacio libre privado de las unidades funcionales restante de deducir el área de ocupación máxima asignada a cada unidad funcional, según los criterios de cómputo de ocupación establecidos en la Modificación Puntual nº 52 del PGOU de Torre Vieja. Ver plano O.02. CESIONES.



5.6. CONEXIONES DEL ÁMBITO CON LOS VIALES PÚBLICOS COLINDANTES



TRÁFICO RODADO

En el subsuelo de las unidades funcionales bajo rasante se establecen las plantas de garaje para cumplir con la dotación de plazas de aparcamientos mínimas establecidas por la Modificación 52 del PGOU. Se ha planteado un único acceso rodado, desde un nuevo carril de servicio habilitado para el tráfico rodado, separado del espacio peatonal. Este acceso quedará debidamente delimitado y su diseño permitirá la correcta continuidad peatonal del límite del área de reparto con la Av. Gregorio Marañón.

En el plano de Ordenación del tráfico se representan las conexiones viarias establecidas, así como su señalización y funcionamiento.

ACCESO PEATONAL

La accesibilidad peatonal quedará garantizada al tratarse todo el espacio no ocupado por edificación, como una gran plaza continua que a su vez quedará conectada de forma coplanaria con los viarios perimetrales haciendo hincapié en la no obstaculización de las visuales y dando continuidad visual y espacial al viario público colindante.

La compatibilidad del acceso peatonal y del tráfico rodado queda garantizada y claramente delimitada como se representa en el plano de Ordenación del tráfico.

5.7. *MEDIDAS COMPENSATORIAS DERIVADAS DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA, ACÚSTICO Y DE TRÁFICO Y MOVILIDAD URBANA*

El municipio de Torreveja dispone en la actualidad de estudios sectoriales de Tráfico y Movilidad Urbana cuyas consideraciones han sido incorporadas en el Anexo VIII Estudio de Movilidad. Además en el Anexo IX Estudio Acústico y Anexo II Estudio de Integración Paisajística se han incorporado diferentes medidas que garantizan un proyecto integrador en la ciudad de Torreveja.

5.8. FICHA RESUMEN ESTUDIO DE DETALLE UA-2, ÁREA DE REPARTO 80 “EL ACEQUIÓN” TORREVIEJA

De las alternativas planteadas se considera que la opción más acertada para esta unidad de actuación es la alternativa 2. Por tanto los parámetros urbanísticos de la misma serán los siguientes:

SUPERFICIE UA-2:	12.808,58 m2
SUPERFICIE CESIÓN VIARIO:	1.727,40 m2
SUPERFICIE CESIÓN ZONA VERDE:	2.334,30 m2
SUPERFICIE DE PARCELA NETA SUELO (SUPERFICIE COMPATIBLE):	8.746,88 m2
- U.F.-1:	3.230,44 m2
- U.F.-2:	2.913,88 m2
- U.F.-3:	2.602,56 m2
USOS DE LAS UNIDADES FUNCIONALES	
- Unidad Funcional 1:	Uso Residencial
- Unidad Funcional 2:	Uso Residencial
- Unidad Funcional 3:	Uso Hotelero
EDIFICABILIDAD UNIDADES FUNCIONALES	
- Unidad Funcional 1:	15.591,26 m2
- Unidad Funcional 2:	15.591,26 m2
- Unidad Funcional 3:	13.363,94 m2
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE UNIDADES FUNCIONALES	
- Unidad Funcional 1:	7,15%
- Unidad Funcional 2:	7,15%
- Unidad Funcional 3:	15,70%
OCUPACIÓN BAJO RASANTE UNIDADES FUNCIONALES USO APARCAMIENTO	
- Unidad Funcional 1:	3.230,44 m2
- Unidad Funcional 2:	2.913,88 m2
- Unidad Funcional 3:	2.602,56 m2
EDIFICABILIDAD MÁX BAJO RASANTE UNIDADES FUNCIONALES USO TERCARIO	
- Unidad Funcional 1:	625,00 m2
- Unidad Funcional 2:	625,00 m2
- Unidad Funcional 3:	625,00 m2
ALTURA MÁXIMA UNIDADES FUNCIONALES:	
- Unidad Funcional 1:	29 plantas
- Unidad Funcional 2:	29 plantas
- Unidad Funcional 3:	25 plantas

*Porcentajes respecto de la superficie compatible

5.9. ADECUACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS A LAS PREVISIONES DEL
 PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº52	ESTUDIO DE DETALLE UA-2, ÁREA DE REPARTO Nº80 "EL ACEQUIÓN" TORREVIEJA
CLASIFICACIÓN SUELO	SUELO URBANO - CASCO ACTUAL	SUELO URBANO - CASCO ACTUAL
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICACIÓN EN ALTURA	EDIFICACIÓN EN ALTURA
USO GLOBAL	RESIDENCIAL Y HOTELERO	U.F.-1: USO RESIDENCIAL U.F.-2: USO RESIDENCIAL U.F.-3: USO HOTELERO
USO COMPATIBLE	TERCIARIO BAJO RASANTE Y EN PLANTA BAJA	TERCIARIO EN PLANTA BAJA
PARCELA MÍNIMA	MANZANA COMPLETA	MANZANA COMPLETA
SUPERFICIE UA-2	13723,73 m ²	12808,58 m ²
SUPERFICIE CESIÓN VIARIO	1727,40 m ²	1727,40 m ²
SUPERFICIE CESIÓN ZONA VERDE	2334,30 m ²	2334,30 m ²
SUPERFICIE COMPATIBLE	9662,03 m ²	8746,88 m ²
CÁLCULO DE OCUPACIÓN	30 % SOBRE 9.662,03 m ²	U.F.-1: 7,15% U.F.-2: 7,15% U.F.-3: 15,70%
CESIÓN ESPACIO LIBRE DEMANIAL	Se cederá el uso del espacio libre privado de las unidades funcionales restante de deducir el área de ocupación máxima asignada a cada unidad funcional.	Se cederá el uso del espacio libre privado de las unidades funcionales restante de deducir el área de ocupación máxima asignada a cada unidad funcional.
EDIFICABILIDAD	44.546,47 m ² 30% USO HOTELERO	Unidad Funcional 1: 15591,26 m ² Unidad Funcional 2: 15591,26 m ² Unidad Funcional 3: 13363,94 m ² (30%)
ALTURA MÁXIMA	29 PLANTAS HOTEL > 3 PLANTAS	RESIDENCIAL U.F.-1: 29 PLANTAS U.F.-2: 29 PLANTAS HOTELERO U.F.-3: 25 PLANTAS
RETRANQUEOS	USO RESIDENCIAL: 5,00 M. USO HOTELERO: 0,00 M.	USO RESIDENCIAL: 5,00 M. USO HOTELERO: 0,00 M.
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	40 % DE LA ALTURA DE LA QUE TENGA MENOS ALTURA	40 % DE LA ALTURA DE LA QUE TENGA MENOS ALTURA
LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA	MÁXIMO 25 M.	MÁXIMO 25 M.
CUERPOS VOLADOS	CERRADOS 25% DE SUPERFICIE DE FACHADA ABIERTOS 75% DE SUPERFICIE DE FACHADA	A definir en el proyecto de edificación
ALTURA LIBRE DE PLANTA BAJA	7 M.	7 M.
DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS	1,25 VIVIENDA/PLAZA	1,25 VIVIENDA/PLAZA

5.10. ESQUEMAS DE DISTRIBUCIÓN VOLUMÉTRICA

