

## **BORRADOR DE MODIFICACION PUNTUAL PARA ORDENACION DE VOLUMENES**

PARCELA EN LA MANZANA AV. TAMARIT, C/ VENIDA DE LA VIRGEN, C/ MISTERI D'ELX Y C/ ELDA (SANTA POLA).

PROMOTOR: MOORSTYLE ESPAÑA S.L.

ARQUITECTO: EDUARDO ZAMORA PINA

## MEMORIA

### ANTECEDENTES

---

El presente Borrador de Modificación Puntual se realiza en la parcela sita en la Av. Tamarit, C/ Venida de la Virgen y C/ Elda de Santa Pola. El encargo ha sido efectuado por MOORSTYLE ESPAÑA S.L. con CIF B03786415 y domicilio en Av. Desiderio Rodríguez nº 37 en el Término Municipal de Torrevieja (Alicante).

La parcela está calificada en el PGOU de 2008 de Santa Pola, como TE, y asignada una tipología de volumetría específica.

Esta parcela, además, podrá elevar dos plantas extra según **Convenio de Planeamiento para Adquisición de Inmueble de Particular mediante Permuta con Aprovechamiento Urbanístico otorgado por el Plan General de 2005 se aprueba en Noviembre de 2006**, se incluye en el PGOU de Santa Pola aprobado definitivamente el 16 de Diciembre de 2008. Por lo tanto, la altura permitida total son 5 plantas, y de esta manera se materializar un aprovechamiento urbanístico consistente en un aumento de edificabilidad de 2.693, 47 m<sup>2</sup>.

A esta parcela le es de aplicación lo establecido en el artículo 108, APARTADO 3 "Edificación de Volumetría Específica" de las Normas del PGOU de 2008 de Santa Pola. En esta tipología suele disponerse el volumen de un modo libre alineándose a algún viario y dejando zonas vacantes de edificación propias de bloque abierto o otros linderos o alineaciones oficiales.

### OBJETO Y AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los trabajos consisten en la elaboración de la documentación requerida para la tramitación de la Modificación Puntual del manzana que consiste en la ordenación pormenorizada motivada por la necesidad por un lao de materializar un aumento de edificabilidad en la parcela objeto del Convenio Urbanístico y por otro lado la modificación de altura con una planta diáfana.

El ámbito del Estudio de Detalle es la manzana situada en la Av. Tamarit, C/ Venida de la Virgen, C/ Misteri D'Elx y C/ Elda en el Término Municipal de Santa Pola.

El objeto es, de acuerdo con el artículo 108 de las Normas de PGOU, establecer una ordenación de los volúmenes edificados sobre la parcela, definir los espacios en los que la edificación responderá a bloque abierto y en cuales se alineará a lindes o viales.

## **LEGISLACIÓN APLICABLE**

---

El objeto del presente documento es la redacción de una Modificación Puntual de la manzana sita en la Av. Tamarit, C/ Venida de la Virgen, C/ Misteri D'Elx y C/ Elda en el Término Municipal de Santa Pola, de acuerdo a la siguiente normativa vigente:

- Ley 6/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de Movilidad de la Comunidad Valenciana.
- Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- 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 (TRLOTUP).

## **DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN**

---

### **DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA**

La modificación se realizará de acuerdo con el art. 67 "Modificación de los Planes y programas" del TRLOTUP.

#### Artículo 67 Modificación de los planes

1. Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.

2. Los planes parciales, los planes especiales previstos en el planeamiento general y los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:

a) Si el órgano ambiental entiende que la modificación tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el documento de alcance, se seguirá el procedimiento ordinario previsto en el capítulo II de este título.

*b) Si el órgano ambiental entiende que la modificación no tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el informe ambiental y territorial estratégico, se seguirá el procedimiento simplificado previsto en el capítulo III de este título. Deberán cumplirse las condiciones vinculantes que, en su caso, hayan impuesto el informe ambiental y territorial.*

*3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.*

*No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.*

*A los efectos de verificar el mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.4.*

Por lo tanto, los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

La Modificación Puntual propuesta deberá no alterar las dotaciones públicas, por lo tanto, no se justificará que se cumplen los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos por la Ley.

De acuerdo con el artículo 40 del TRLOPUT el contenido de la Modificación Puntual es la siguiente:

- Documentos sin eficacia normativa:
- Memoria informativa y justificativa.
- Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de este texto



refundido, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.

- Planos de estado actual y de afecciones del territorio.
- Inventario de edificaciones existentes.
- Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.
- Documentos con eficacia normativa:
  - Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.
  - Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.
  - En todo caso, respecto a la edificación existente: ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.

El procedimiento de aprobación de la Modificación Puntual, será el mismo que para un Plan Parcial, de conformidad con el artículo 61 del TRLOTUP, la tramitación será la indicada en el citado artículo, aunque se verá reducida puesto que se trata de una modificación de Ordenación Pormenorizada:

Artículo 57 Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo mínimo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.

- b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.
- c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.
- d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

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

## *Planeamiento Urbanístico.*

El ayuntamiento de Santa Pola es el **órgano competente** para resolver sobre la aprobación definitiva de una Modificación de la Ordenación Pormenorizada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.6 del TRLOTUP.

### Artículo 44 Administraciones competentes para formular y aprobar los instrumentos de planeamiento

*6. Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores.*

## **DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL**

### **Órgano ambiental y territorial**

De acuerdo con el artículo 49.2.b de la LOTUP en la tramitación de la evaluación ambiental y territorial el órgano ambiental y territorial será el Ayuntamiento de Santa Pola, que podrá solicitar informes a los organismos que considere oportunos, al tratarse de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

### Artículo 49 El órgano ambiental

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

*b) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la*

*ordenación pormenorizada del suelo urbanizable  
definida en el presente texto refundido.*

## **Tipo de tramitación**

En aplicación del artículo 46.3 del TRLOTUP, será el Ayuntamiento de Santa Pola como órgano ambiental quien decida si se trata de una **evaluación ordinaria, simplificada** o proponer la **innecesaridad** de evaluación ambiental y territorial estratégica en el caso que se presuponga que la propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

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

*1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:*

*a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.*

*b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.*

*c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles o cualesquiera otros planes y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental.*

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

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

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

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

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

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

En el ANEXO VIII "Criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria" del TRLOTUP, se define que planes y programas serán sometidos a tramitación ordinaria:

*ANEXO VIII. Criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria*

*1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:*

*a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.*

- b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.*
- c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.*
- d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.*
  - e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.*
  - f) La incidencia en el modelo territorial.*
- 2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:*
  - a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.*
  - b) El carácter acumulativo de los efectos.*
  - c) El carácter transfronterizo de los efectos.*
  - d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.*
  - e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).*
  - f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:*
    - 1.º Las características naturales especiales.*
    - 2.º Los efectos en el patrimonio cultural.*
    - 3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.*
    - 4.º El sellado y la explotación intensiva del suelo.*
    - 5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.*
    - 6.º Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.*

Se considera que la Modificación Puntual no estará sujeta al proceso de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica con tramitación ordinaria.

## **Inicio de la tramitación**

Para el inicio de la tramitación de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica será necesario redactar la documentación recogida en el artículo 52 del TRLOTUP.

De acuerdo con el artículo 53.1 del TRLOTUP una vez entregada la documentación del Borrador de la Modificación y el Documento Inicial Estratégico (DIE) se someterá a consultas de las administraciones públicas afectadas, por un plazo de cuarenta y cinco días.

---

## **CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO**

---

La parcela en la actualidad se encuentra sin edificar y se ubica en un entorno completamente urbanizado, al oeste del casco urbano de Santa Pola, en la C/ Elda nº 228 y con referencia catastral 1100657YH1310S0001JE.

La parcela linda por el este con una urbanización edificada en el año 1989 y totalmente terminada y con tres plantas de altura, por el Sur con la calle Elda y al otro lado de la calle con un edificio de planta diáfana y tres alturas, por el oeste con la calle Venida de la Virgen, que a su vez es límite del suelo urbano, al otro lado de la calle es zona de Suelo No Urbanizable Protegido (Salinas/Humedal/Litoral), y por el Norte la parcela linda con la Av. Tamarit y al otro lado con zona verde perteneciente a la red primaria de espacios libre y con una parcela de uso terciario con uso estación de servicio.

Por tanto, la parcela objeto del estudio de detalle se ubica en el límite del suelo urbano, lindando con espacios no edificados, de esta manera la ordenación de volúmenes no incide decisivamente en los colindantes. La ordenación que se propone en este estudio tiene en consideración este hecho y aumenta el retranqueo de los volúmenes con los espacios edificados más cercanos.

Corresponde como hemos dicho con la parcela catastral 1100657YH1310S0001JE.

---

## CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO

---

### PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

El municipio de Santa Pola dispone de Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 16 de diciembre de 2008, publicado en el DOGV el 16 de Diciembre de 2006.

Existe un **Convenio de Planeamiento para Adquisición de Inmueble de Particular mediante Permuta con Aprovechamiento Urbanístico otorgado por el Plan General de 2005 se aprueba en Noviembre de 2006.**

La manzana objeto de la modificación puntual se ubica en la zona BARRIO TAMARIT, con una tipología asignada de MANZANA VOLUMETRIA ESPECIFICA.

Los parámetros urbanísticos de aplicación según el PGOU son los siguientes:

USO: Dominante el residencial.

EDIFICABILIDAD: 1,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso residencial + 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso terciario

OCUPACION: 36% uso principal + 5% cuerpos volados abiertos + 10% uso terciario

RETRANQUEO DE EDIFICACION A VIAL PPAL. 3 m.

RETRANQUEO A VIAS SECUNDARIAS Y RESTO LINDES 3 m.

SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES: fachada principal/fachada principal: 8 m

SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES RESTO LINDES: 4 m.

ALTURA REGULADORA MAXIMA: 10,40 m.

ALTURA LIBRE MINIMA DE PLANTAS PISO: 2,50 m.

ALTURA LIBRE MINIMA DE PLANTA BAJA: 2,50 m.

CUERPOS VOLADOS "H" MINIMA EN PUNTO MEDIDA: 2,50 m.

OTRAS CONDICIONES: En Grado 2 (manzana objeto del estudio de detalle) podrá elevar dos plantas extra conforme a condiciones estipuladas en Convenio Urbano anexo.



## **PLANEAMIENTO DE ACCIÓN TERRITORIAL**

La presente Modificación Puntual no afecta a la Ordenación Estructural, y no hay afección al Planeamiento de Acción Territorial de la Comunidad Valenciana:

- PAT de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA)
- Plan de Acción Territorial del Litoral de la Comunidad Valenciana (PATIVALE)
- Plan de acción territorial forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR)

## **PLANEAMIENTO MUNICIPIOS COLINDANTES**

No es necesaria la coordinación al planeamiento de los municipios colindantes, puesto que el ámbito de la Modificación Puntual no se encuentra en zona colindante a otros municipios.

## **TRÁFICO**

La presente Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada no modifica el volumen de tráfico que accederá al ámbito de actuación, puesto que se trata de una ordenación de volúmenes, sin modificar la edificabilidad prevista para la manzana.

## **ANÁLISIS AFECCIONES NORMATIVA SECTORIAL**

La Modificación Puntual no afecta a la Normativa Sectorial general de aplicación.

- Carreteras
- Energía eléctrica
- Saneamiento
- Residuos
- Aguas
- Minas

- Montes
- Espacios naturales Protegidos y áreas de interés natural
  - Hábitats catalogados y de interés comunitario
  - Red natura
  - Espacios naturales protegidos
  - Zonas húmedas
  - Cuevas catalogadas
  - Microrreservas y árboles monumentales
  - Reservas de fauna y planes de recuperación
- Vías pecuarias
- Senderos y vías verdes
- Patrimonio Histórico

Santa Pola, a 23 de diciembre de 2022

Fdo: Eduardo Zamora Pina. 33478803A.  
Arquitecto colegiado 5212 en el COACV

## DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

### 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

---

#### DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

---

##### DESCRIPCIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Los trabajos consisten en la elaboración de la documentación requerida para la tramitación de la Modificación Puntual de la manzana, que consiste en la ordenación pormenorizada motivada por la necesidad por un lado de materializar un aumento de edificabilidad en la parcela objeto del Convenio Urbanístico y por otro lado la modificación de altura con una planta diáfana.

El ámbito del Estudio de Detalle es la manzana situada en la Av. Tamarit, C/ Venida de la Virgen, C/ Misteri D'Elx y C/ Elda en el Término Municipal de Santa Pola.

El objeto es, de acuerdo con el artículo 108 de las Normas de PGOU, establecer una ordenación de los volúmenes edificados sobre la parcela, definir los espacios en los que la edificación responderá a bloque abierto y en cuales se alineará a lindes o viales.

La presente Modificación Puntual no modifica el Aprovechamiento Tipo, ni la edificabilidad permitida, ni la clasificación del suelo, ni cualquier otro parámetro perteneciente a la Ordenación Estructural.

## DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA

La propuesta se basa en los siguientes objetivos:

- Liberar espacio en el interior de la propia parcela para destinarlo a zonas de ocio de la urbanización y aparcamiento. El nivel freático aparecerá entre 0,80 y 1,00 m de profundidad, lo que dificultará la construcción de sótanos para cumplir con el estándar de aparcamiento requerido por el PGOU de 2008. Además, el aumento de edificabilidad consecuencia del convenio urbanístico, conllevará una mayor reserva de plazas de aparcamiento. Por tanto, es imprescindible obtener espacio libre en la parcela que se pueda destinar a uso aparcamiento.

Para cumplir con estos objetivos la propuesta se concreta de la forma siguiente:

- Puesto que el nivel freático aparecerá entre 0,80 y 1,00 metros de profundidad, resulta totalmente inviable la construcción de sótanos para aparcamiento de vehículos. Se opta por la creación de una planta diáfana para poder albergar el máximo número de plazas de aparcamiento.

En el convenio urbanístico de aumento de edificabilidad, se especifica que para poder materializar esta edificabilidad, se le concede a la parcela 2 plantas más de las que se plantean para este sector TG(1) que es de 3 alturas.

Teniendo en cuenta que la altura máxima reguladora es de 10,40 m y que tenemos que aumentar dos plantas de aproximadamente 3,00 m de altura incluyendo forjado, la altura reguladora máxima pasaría a ser de 16,40 m.

La propuesta de volúmenes de este estudio de detalle, incluye 3 bloques de planta diáfana + 5 plantas con una altura reguladora de cada uno de ellos inferior a los 17,00 m, incrementando la altura respecto a la altura reguladora máxima en únicamente 0,60 m.

Con este aumento de altura, que supone solo un 3,66 % sobre la altura reguladora, se garantiza que el número de plazas de aparcamiento sea superior a una plaza por vivienda.

- Las edificaciones de planta diáfana + 5 plantas se retranquearán un mínimo de 3,00 metros del único linde de la parcela con edificaciones existentes, en concreto la del expediente de obra con licencia municipal nº 107/89. Los vuelos abiertos invadirán el espacio de retranqueo en 3,19 m de longitud máxima.

El retranqueo de los bloques residenciales discurre desde Av. Tamarit a C/ Elda.

- Los bloques, a su vez, se retranquieren de la calle Venida de la Virgen para cumplir con la servidumbre de protección respecto al deslinde de protección marítimo terrestre aprobado y que transcurre paralelo esta calle.
- Se disponen 3 bloques sobre la parcela de la forma siguiente:
  - a) Bloque 1 (residencial), ubicado en la zona norte de la parcela. Este bloque se alinea con la Av. Tamarit y se retranquea respecto de la Calle Venida de la Virgen 9,64 m para dejar libre el espacio de Dominio Público Marítimo Terrestre. También se retraquea 3,00 m en su punto más desfavorable con el linde de la parcela edificada.  
El Bloque de 45,50 m x 16,27 m (dimensiones máximas), tiene seis plantas de altura, planta diáfana + 5 plantas residenciales. El bloque tiene una altura reguladora máxima de 17,00 m.  
En la planta diáfana, se sitúa un comercial lindando con la avenida Tamarit.
  - b) Bloque 2 (residencial), ubicado en la zona este de la parcela, discurre paralelo a la mediera y tiene un retranqueo de 5,00 m en toda la longitud del bloque con respecto al linde, excepto en los ascensores y escaleras que tienen un retranqueo de 3,00 m. Este bloque está retranqueado tanto del linde como de todas las fachadas de los viales de la parcela. El espacio de retranqueo está invadido en las plantas piso únicamente por vuelos abiertos y en una longitud máxima de 3,19 m.  
El bloque de 33,90 m x 16,27 m (dimensiones máximas) tiene planta diáfana + 5 plantas de altura al igual que el bloque 1. El bloque tiene una altura reguladora máxima de 17,00 m.
  - c) Bloque 3 (residencial), ubicado en la zona sur de la parcela. Este bloque está alineado con la C/ Elda y se retranquea respecto de la C/ Venida de la Virgen 10,35 m en su punto más desfavorable y con la parcela edificada del linde este 3,00 m.  
Este bloque tiene unas dimensiones máximas de 46,55 x 16,27 m, dispone de planta diáfana + 5 plantas piso. El bloque tiene una altura reguladora máxima de 17,00 m.  
En la planta diáfana, se sitúa un comercial lindando con la calle Elda.
- Esta disposición de volúmenes sobre la parcela cumple con lo establecido para volumetría específica en el artículo 108 de la Normas del PGOU.
- Los bloques proyectados en las zonas definidas en este Estudio de Detalle para tal fin, deberán cumplir con los parámetros urbanísticos de

edificabilidad y ocupación establecidos en el PGOU de 2008 para la calificación TE (Zona: Playa Tamarit) además del incremento de edificabilidad y las dos plantas adicionales según el Convenio Urbanístico aprobado para la parcela.

## **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL E INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE SUS MAGNITUDES**

### **MODELO TERRITORIAL PROPUESTO, ADECUACIÓN A PRINCIPIOS LOTUP Y MUNICIPIOS COLINDANTES Y POSIBLES ALTERNATIVAS**

#### **MODELO TERRITORIAL Y ESTRATEGIA DE DESARROLLO**

La Modificación Puntual mantiene los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos por la Ley.

#### **ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS RECTORES Y OBJETIVOS DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE**

Conforme a lo establecido en el TRLOTUP, los criterios de ocupación racional del territorio definidos en su Título I se deben recoger en la redacción de la Modificación Puntual.

- 1.- En la Modificación Puntual se mantiene el modelo de ocupación del territorio establecido en el Plan Parcial aprobado.
- 2.- El crecimiento propuesto sigue el modelo de ocupación del suelo establecido en el Plan Parcial aprobado.
- 3.- Se mantiene la red primaria de dotaciones públicas establecida en el Plan Parcial aprobado, que aseguran un buen servicio a la población.
- 4.- En el Plan Parcial vigente se delimita una única Unidad de Ejecución, coincidente con el ámbito del Sector, lo que significa que la ordenación se ejecutó a través de una única actuación integrada, sujeta a una única programación.
- 5.- Durante el sometimiento a información pública de la Modificación Puntual se dará audiencia a particulares y entidades interesadas, con lo que se

garantiza así la participación activa de los ciudadanos y de las administraciones en todo el proceso.

### **ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL**

La presente Modificación Puntual no supone afección al Planeamiento de carácter supramunicipal y normativa sectorial.

### **ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES**

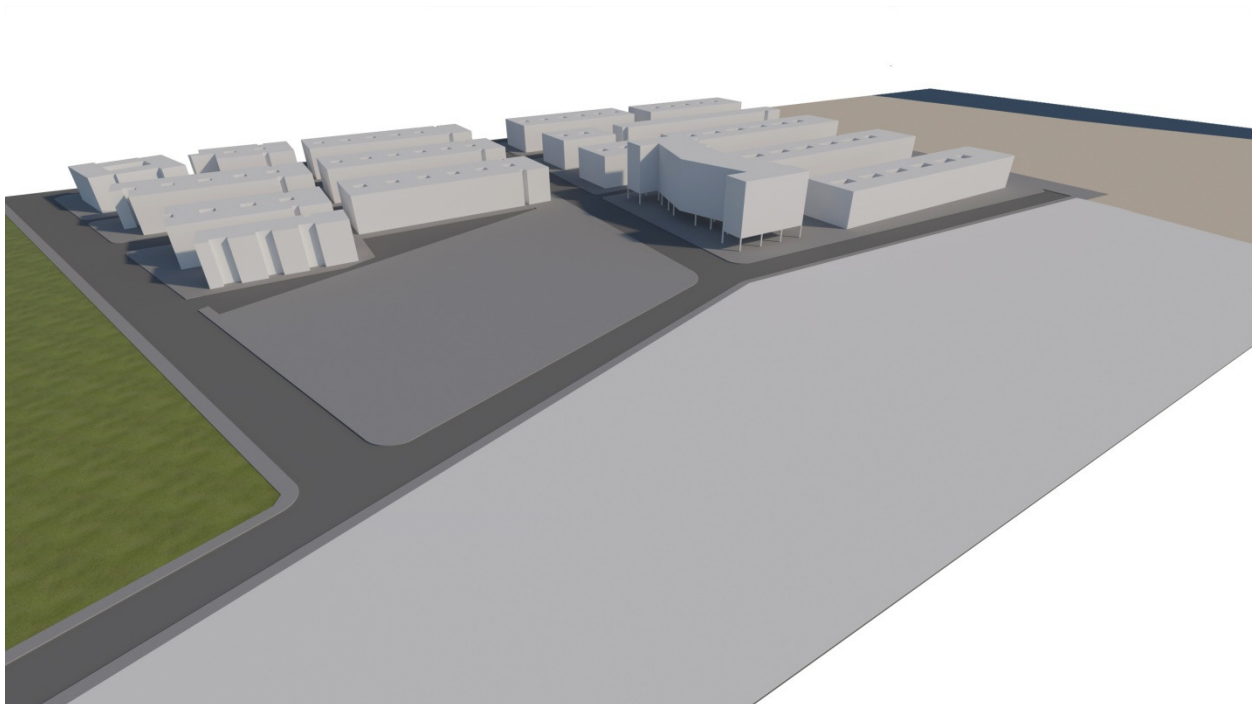
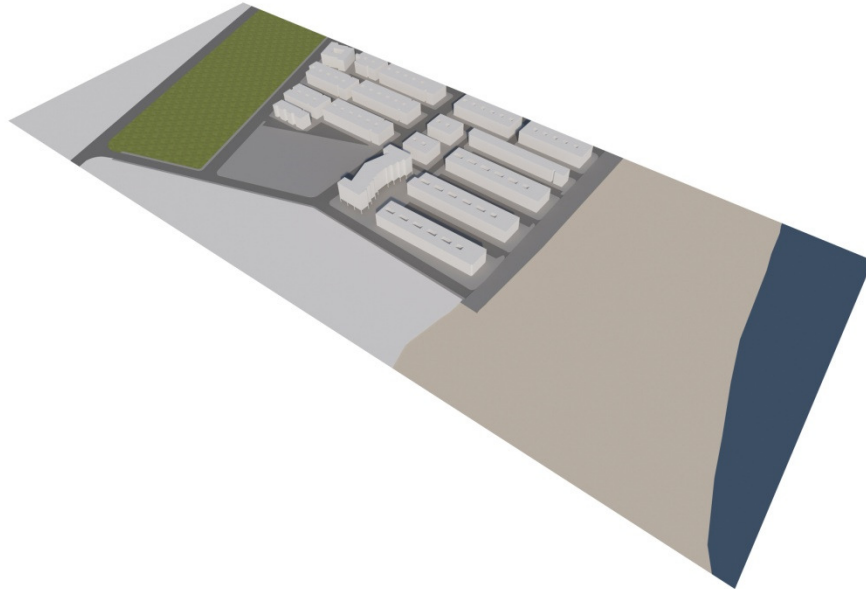
La localización del ámbito de actuación no influye en los términos municipales vecinos dada su escasa entidad, y su localización.

### **ALTERNATIVAS ESTUDIADAS**

Las alternativas referidas al modelo territorial propuesto, de forma que se satisfagan los objetivos prioritarios planteados, son las siguientes:

### ALTERNATIVA 0

Supone no realizar ninguna opción.



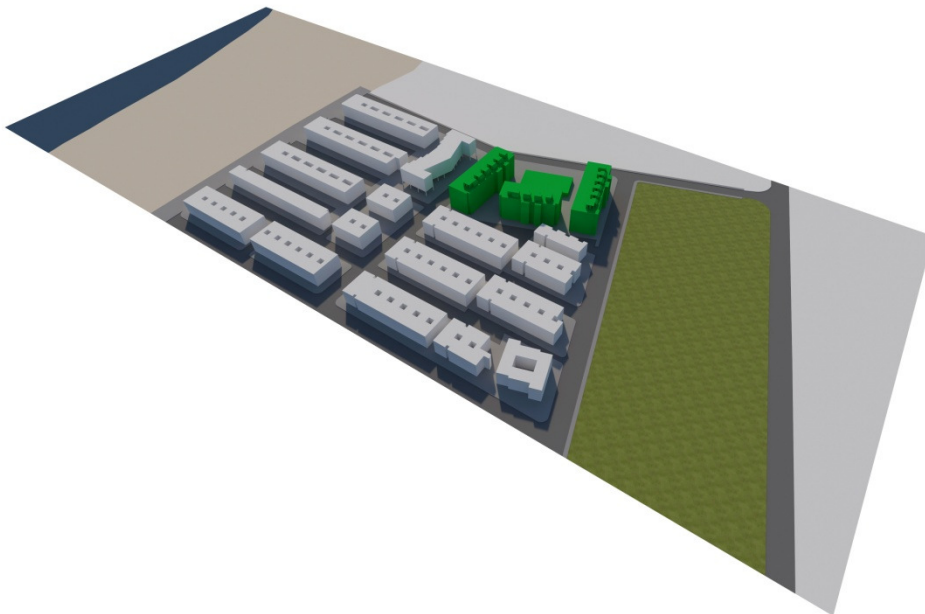
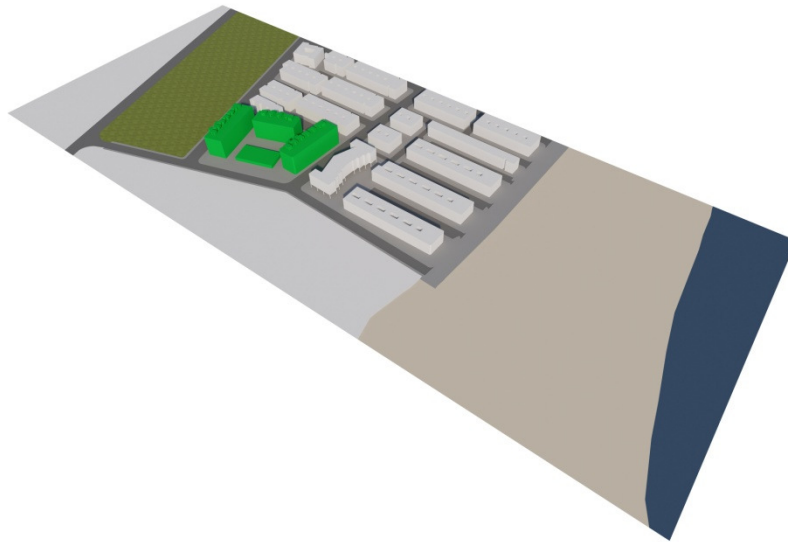
Esta opción se descarta porque no da solución al remate urbano de la ciudad. Paisajísticamente no aporta ningún beneficio al entorno.

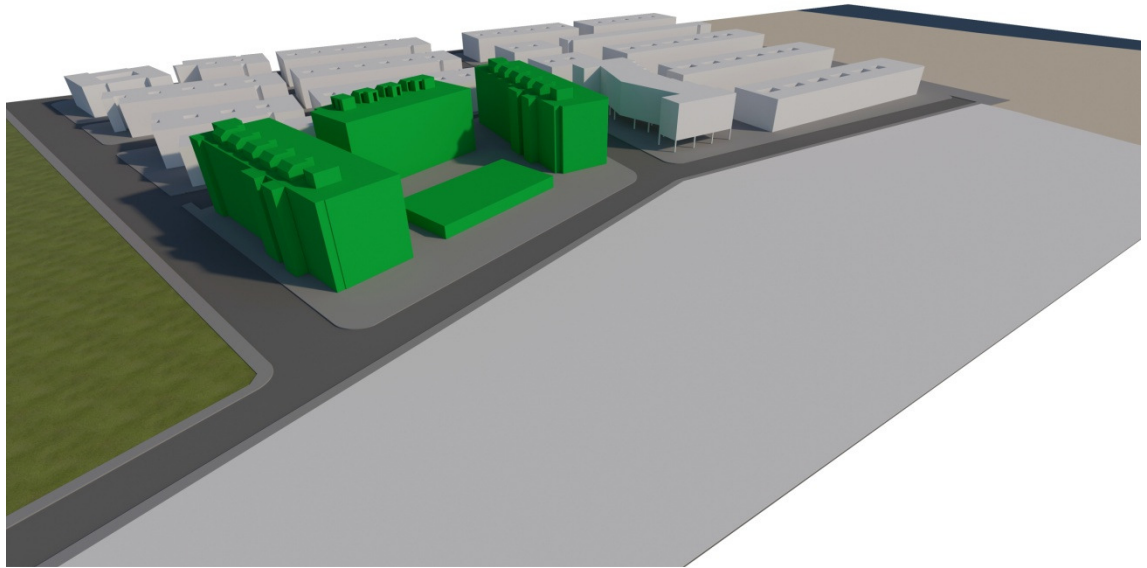


### ALTERNATIVA 1

Esta alternativa consiste en el mantenimiento de la ordenación actual, aplicando las condiciones del PGOU de Santa Pola y del Convenio Urbanístico.

Se ubicarían tres bloques de PB+IV para uso residencial y un bloque de PB para albergar el uso terciario. Los bloques se retranquearían 3 m de la parcela colindante y se alinearían a vial.



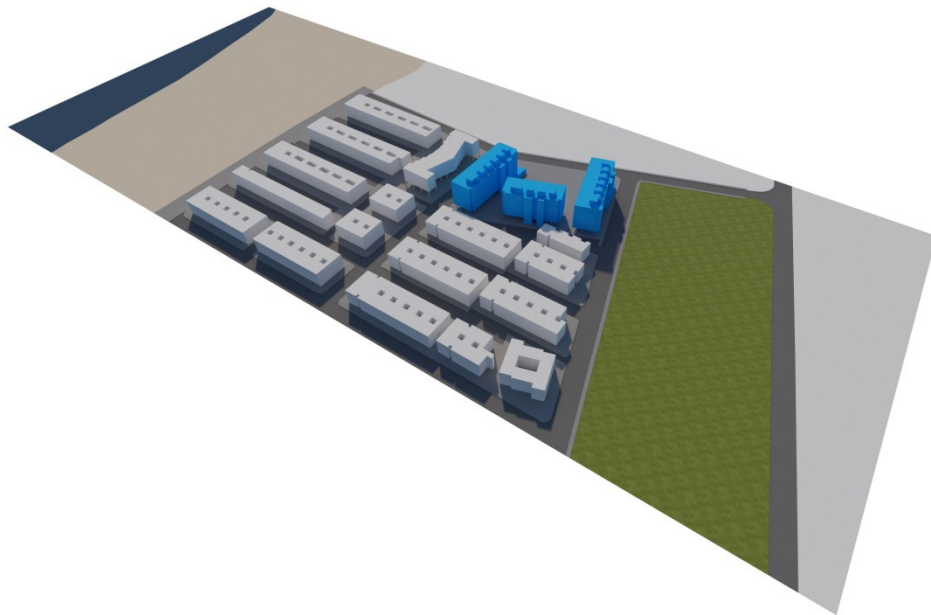
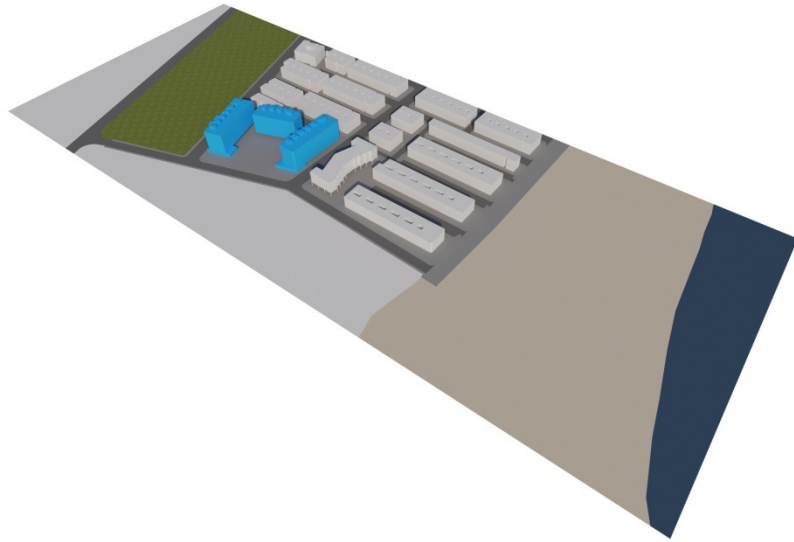


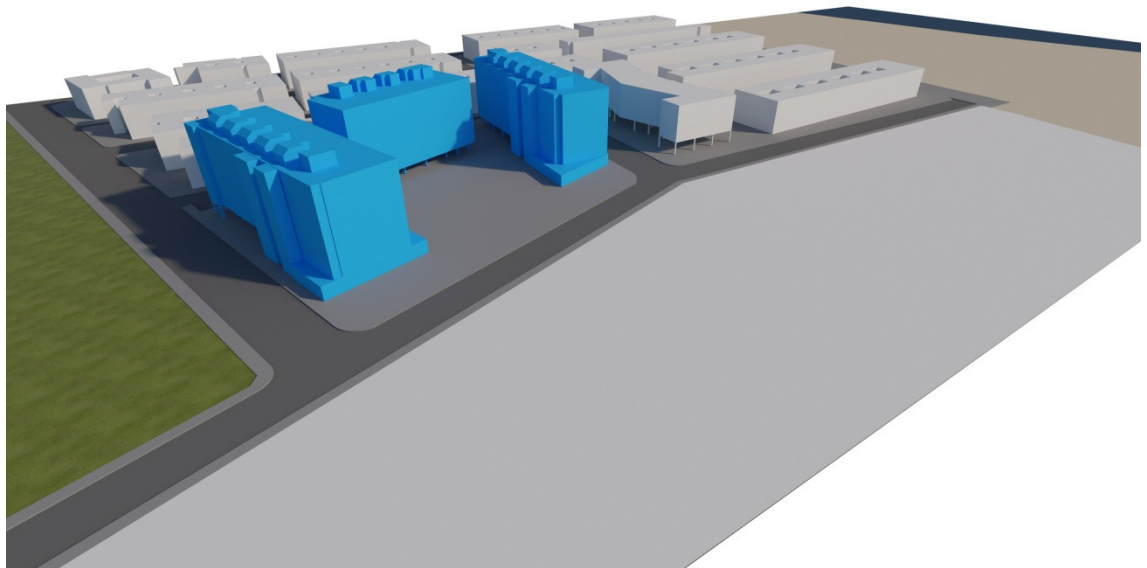
Esta solución, aunque se ajusta a las determinaciones del PGOU y del Convenio Urbanístico, no resuelve todos los objetivos expresados en el DIE, por los motivos siguientes:

- Obligaría a resolver la reserva de plazas de aparcamientos en planta sótano y entraría en conflicto con el anexo I del PATRICOVA,
- Se reduce el espacio libre disponible para la parcela y por tanto la calidad ambiental para los futuros propietarios de estas viviendas.

## ALTERNATIVA 2

La alternativa consiste en añadir una planta diáfana al conjunto de los bloques y reubicar el volumen destinado a terciario para dejar el espacio central libre.





Esta alternativa aumenta la altura de la edificación en una planta diáfana, pero que supone únicamente un aumento de 0,65 m respecto de la alternativa 2.

A su vez, se consigue espacio bajo de los bloques para ubicar las plazas de aparcamiento de vehículos y de esta manera se evita la construcción del sótano de aparcamiento.

A juicio del redactor, la alternativa 2 es la que mejor se ajusta a los criterios descritos y la que configura el conjunto más equilibrado, respetuoso y singular.

## JUSTIFICACIÓN DE LA RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Las redes de servicios serán las existentes.

- Red de abastecimiento de agua: La presente Modificación Puntual no implica un incremento en el consumo de agua en la zona residencial.
- Red de saneamiento y pluviales: La presente Modificación Puntual no implica un incremento en el consumo de agua potable, por lo tanto, la capacidad hidráulica de la red de colectores de saneamiento se considera que es suficiente.
- Red eléctrica: La presente Modificación Puntual no implica un incremento en el consumo eléctrico.
- Red alumbrado: La presente Modificación Puntual no implica un incremento en el consumo eléctrico.
- Red telefónica: La presente Modificación Puntual no implica un incremento en el consumo telefónico.
- Recogida de Residuos Sólidos: La presente Modificación Puntual no implica un incremento en la recogida de residuos.

Por lo tanto, ninguna de las redes de servicios se verá afectada por un incremento respecto a existente, puesto que la edificabilidad no ha sufrido ninguna variación ni aumento respecto a lo previsto para la manzana.

---

## ESTUDIO DE PAISAJE O ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

---

La Modificación Puntual no afecta a la Ordenación Estructural, y no se considera necesaria la redacción de un Estudio de Paisaje o Estudio de Integración Paisajística.

No obstante, se incluye en este apartado un Estudio de integración en el Paisaje Urbano, por afectar a una manzana parcialmente edificada.

La modificación propuesta dialoga y mejora las condiciones del entorno urbano en base a los siguientes conceptos:

- La manzana actualmente se encuentra sin finalizar. La parcela situada en la Av. Tamarit, C/ Elda y C/ Venida de la Virgen esta sin construir y en su estado actual, deteriora la calidad paisajística del entorno. No define los límites de la trama urbana y hace imprecisa su comprensión.
- La volumetría propuesta consigue integrarse con las volumetrías del entorno, a la vez que se significa como una límite singular en la manzana y por extensión el casco urbano.
- Responde a un gradiente de alturas establecido en el entorno. En la calle Venida de la Virgen, las alturas de las edificaciones van aumentando a medida que se alejan de la línea de costa. De tal manera que en la manzana más cercana a la costa y situada justo delante de la manzana objeto de la modificación, las edificaciones comienzan con PB+II para acabar con DIAFANA+III. De la misma manera y siguiendo con el gradiente, la manzana objeto de la modificación, tendría DIAFANA + V y su integración urbanística y paisajística es lógica.
- La modificación propuesta se cumple con la servidumbre de protección con respecto al deslinde público marítimo terrestre aprobado

Santa Pola, a 23 de diciembre de 2022

Fdo: Eduardo Zamora Pina. 33478803A.  
Arquitecto colegiado 5212 en el COACV



---

## NORMAS URBANÍSTICAS

---

La Modificación Puntual no afecta a las Normas Urbanísticas del ámbito de actuación, se mantienen las indicaciones del Plan General para BARRIO TAMARIT, tipología Edificación Aislada, grado 1

Las normas urbanísticas establecidas por el planeamiento, de aplicación a la manzana comprendida entre la Av. Tamarit, C/ Venida de la Virgen, C/ Misteri d'Elx y C/ Elda deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Uso dominante: residencial.
- Parcela mínima 700 m<sup>2</sup>
- Coeficiente de edificabilidad máximo para uso residencial: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Coeficiente de edificabilidad máximo para uso terciario: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Coeficiente de ocupación de parcela máximo : 36 % para uso principal + 5% para cuerpos volados abiertos + 10% para terciario.
- Distancias de la edificación a vial principal: 3 m.
- Distancia de la edificación a vías secundarias y resto de lindes: 3 m.
- Separación entre edificaciones (fachada principal/fachada principal) : 8 m.
- Separación entre edificación y resto de lindes: 4 m.
- Altura máxima reguladora: 10,40 m.
- Altura libre de plantas piso: 2,50 m.
- Altura libre de planta baja: 2,50 m.
- Cuerpos volados h mínima en punto de medida: 2,50 m.

Se incluye como normativa específica la de la parcela objeto de la ordenación de volúmenes (parcela comprendida entre la Av. Tamarit, C/ Venida de la Virgen y C/ Elda), que se incorpora a las Normas urbanísticas con el texto siguiente:

- Uso dominante: residencial.
- Parcela mínima 700 m<sup>2</sup>
- Coeficiente de edificabilidad máximo para uso residencial: 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. + 2.693,47 m<sup>2</sup> (Convenio Urbanístico)
- Coeficiente de edificabilidad máximo para uso terciario: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Coeficiente de ocupación de parcela máximo: 30 % para uso principal + 11% para cuerpos volados abiertos + 10% para terciario.
- Altura máxima reguladora: 17,00 m.
- Altura libre de plantas piso: 2,50 m.
- Altura libre de planta baja: 2,50 m.

#### Parámetros Ordenación Pormenorizada por Bloques

PARAMETROS	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	TOTAL
SUPERFICIE PARCELA				4.748,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.877,55 m <sup>2</sup>	2.121,60 m <sup>m</sup>	2.891,27 m <sup>2</sup>	7.890,42 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD Terciario	194,83 m <sup>2</sup>		198,62 m <sup>2</sup>	393,45 m <sup>2</sup>
OCUPACION RESIDENCIAL	487,97 m <sup>2</sup> (cerrada)+ 175,08 m <sup>2</sup> (abierta)	356,36 m <sup>2</sup> (cerrada)+ 135,72 m <sup>2</sup> (abierta)	485,74 m <sup>2</sup> (cerrada)+ 185,03 m <sup>2</sup> (abierta)	1.330,07 m <sup>2</sup> (cerrada) + 495,83 m <sup>2</sup> (abierta)
OCUPACION Terciario	194,83 m <sup>2</sup>		198,62 m <sup>2</sup>	393,45 m <sup>2</sup>
Nº PLANTAS	Diáfana + V	Diáfana + V	Diáfana + V	
ALTURA REGULADORA MAXIMA	17,00 m	17,00 m	17,00 m	
RETRANQUEOS A VIAL PRINCIPAL	Alineado	24,00 m	Alineado	
RETRANQUEOS VIAS SECUNDARIAS Y RESTO LINDES	3,00 m	3,00 m	3,00 m	
RETRANQUEO A C/ VENIDA DE LA VIRGEN	9,50 m	9,50 m	9,50 m	



## ESTUDIO DE LA EDIFICABILIDAD SOBRE LA PARCELA PROPIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU DE 2008

El presente estudio no modifica el techo edificable sobre la parcela, el cual es el resultado de la suma del lo establecido en el PGOU de 2008 para esta parcela y el aumento del edificabilidad por el aprovechamiento urbanístico según convenio, de tal forma que la edificabilidad resultante es la siguiente:

Superficie parcela	4.748,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad según PGOU de 2008. 1,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para residencial + 0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para terciario 4.748,00 x 1,1 m <sup>2</sup> = 5.222,80 residencial 4.748,00 x 0,1 m <sup>2</sup> = 474,80 terciario	5.222,80 m <sup>2</sup> + 474,80 m <sup>2</sup>
Edificabilidad por convenio urbanístico	2.693,47 m <sup>2</sup>
Total de techo potencialmente edificable	7.916,27 m <sup>2</sup> residencial 474,80 m <sup>2</sup> terciario

SUPERFICIES EDIFICADAS SEGÚN E.D.		
	CERRADAS	ABIERTAS 50%
BLOQUE 1	2.439,85 m <sup>2</sup>	437,70 m <sup>2</sup>
BLOQUE 2	1.781,80 m <sup>2</sup>	339,80 m <sup>2</sup>
BLOQUE 3	2.428,70 m <sup>2</sup>	462,57 m <sup>2</sup>
TERCIARIO	393,45 m <sup>2</sup>	
TOTAL RESIDENCIAL	7.890,42 m <sup>2</sup>	
TOTAL TERCIARIO	393,45 m <sup>2</sup>	

## ESTUDIO DE LA OCUPACION SOBRE LA PARCELA PROPIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU DE 2008

El presente estudio no modifica la ocupación máxima establecido en el PGOU de 2008 para la parcela.

El PGOU establece una ocupación para uso principal del 36%, una ocupación para vuelos abiertos del 5% y una ocupación para terciario del 10%.

En el estudio de detalle, la ocupación para uso principal es del 27,98 %, por tanto, 8,02% inferior al máximo permitido. La ocupación no utilizada para uso principal se compensa con el exceso de ocupación del E.D. en vuelos abiertos que es de 10,32 %, superior en 5,32% al 5% para vuelos abiertos.

La suma de la ocupación para uso principal y para vuelos abiertos es inferior a la permitida por el PGOU.

La ocupación del uso terciario es inferior al 10%.

Superficie parcela	4.748,00 m <sup>2</sup>
Ocupación según PGOU de 2008. 36% para uso principal + 5% para vuelos abiertos. 4.748,00 x 36% = 1.709,28 uso principal 4.748,00 x 5% = 237,40 vuelos abiertos	1.709,28 m <sup>2</sup> + 237,40 m <sup>2</sup>

SUPERFICIES OCUPADAS SEGÚN E.D.		
	CERRADAS	ABIERTAS
BLOQUE 1	487,97 m <sup>2</sup>	175,08 m <sup>2</sup>
BLOQUE 2	356,36 m <sup>2</sup>	135,72 m <sup>2</sup>
BLOQUE 3	485,74 m <sup>2</sup>	185,03 m <sup>2</sup>
TOTAL	1.330,07 m <sup>2</sup> (28,01%)	495,83 m <sup>2</sup> (10,44%)
TERCIARIO	473,72 m <sup>2</sup> (9,97%)	

## ESTUDIO DE VOLUMENES

Se aporta una simulación 3D, con el conjunto de volúmenes de la manzana completa objeto del Estudio de Detalle.







## CONCLUSIÓN

En consecuencia, se considera que el Estudio de Detalle cumple con el supuesto concreto previsto por el Plan General de Santa Pola, respetando las determinaciones, que con respecto a la edificabilidad, ocupación y disposición de la edificación en él se establece.

De la misma manera, cumple con lo establecido en el artículo 108 de las Normas Urbanísticas del PGOU de 2008 para Ordenación según Volumetría Específica.

Santa Pola, a 23 de diciembre de 2022

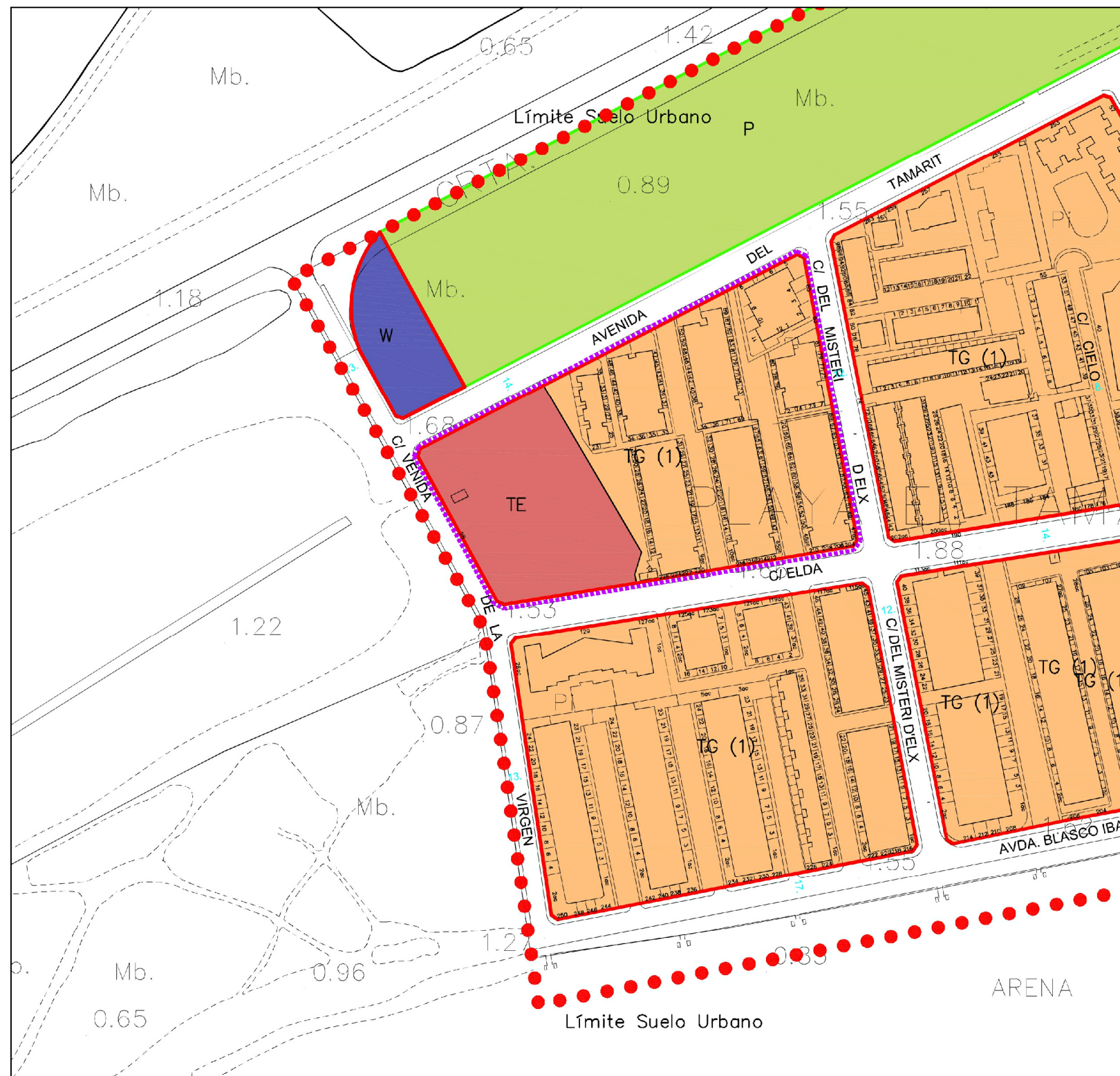
Fdo: Eduardo Zamora Pina. 33478803A.  
Arquitecto colegiado 5212 en el COACV

BORRADOR DE MODIFICACION PUNTUAL PARA ORDENACION DE  
VOLUMENES  
Situacion: Av. Tamarit, C/ Venida de la Virgen, C/ Misteri D'Elx y C/ Elda.  
Santa Pola



## PLANOS





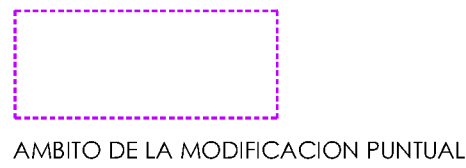
PLANO DE SITUACION REFERIDO AL PGOU DE 2008

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU  
ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES

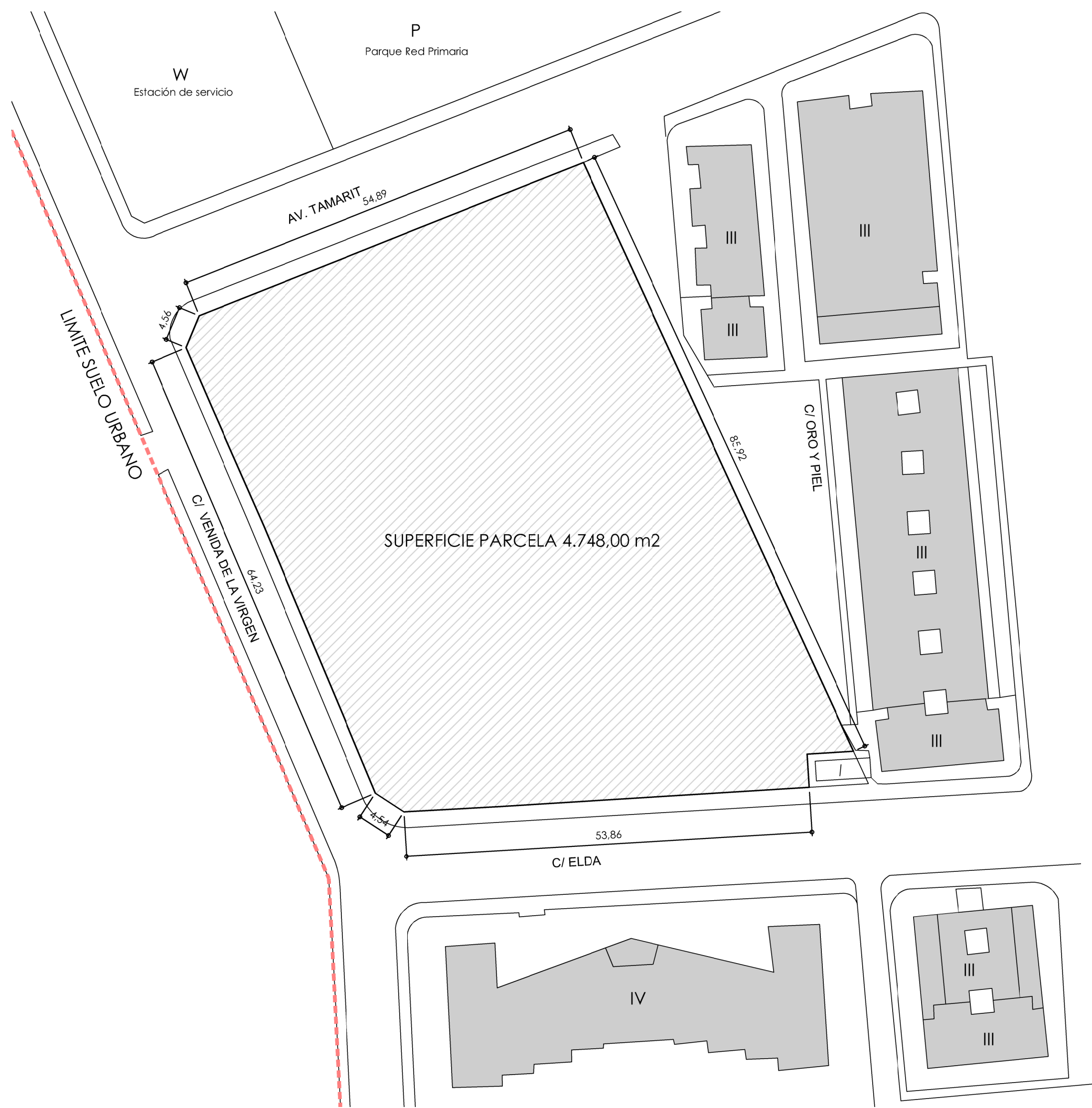
SITUACION: Av. Tamarit, C/ Venida de la Virgen y C/ Elda  
Santa Pola (Alicante)

PLANO DE SITUACION









MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU  
ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES

SITUACION: Av. Tamarit, C/ Venida de la Virgen y C/ Elda  
Santa Pola (Alicante)

ESTADO ACTUAL PARCELA





FOTOGRAFIA 1



FOTOGRAFIA 2



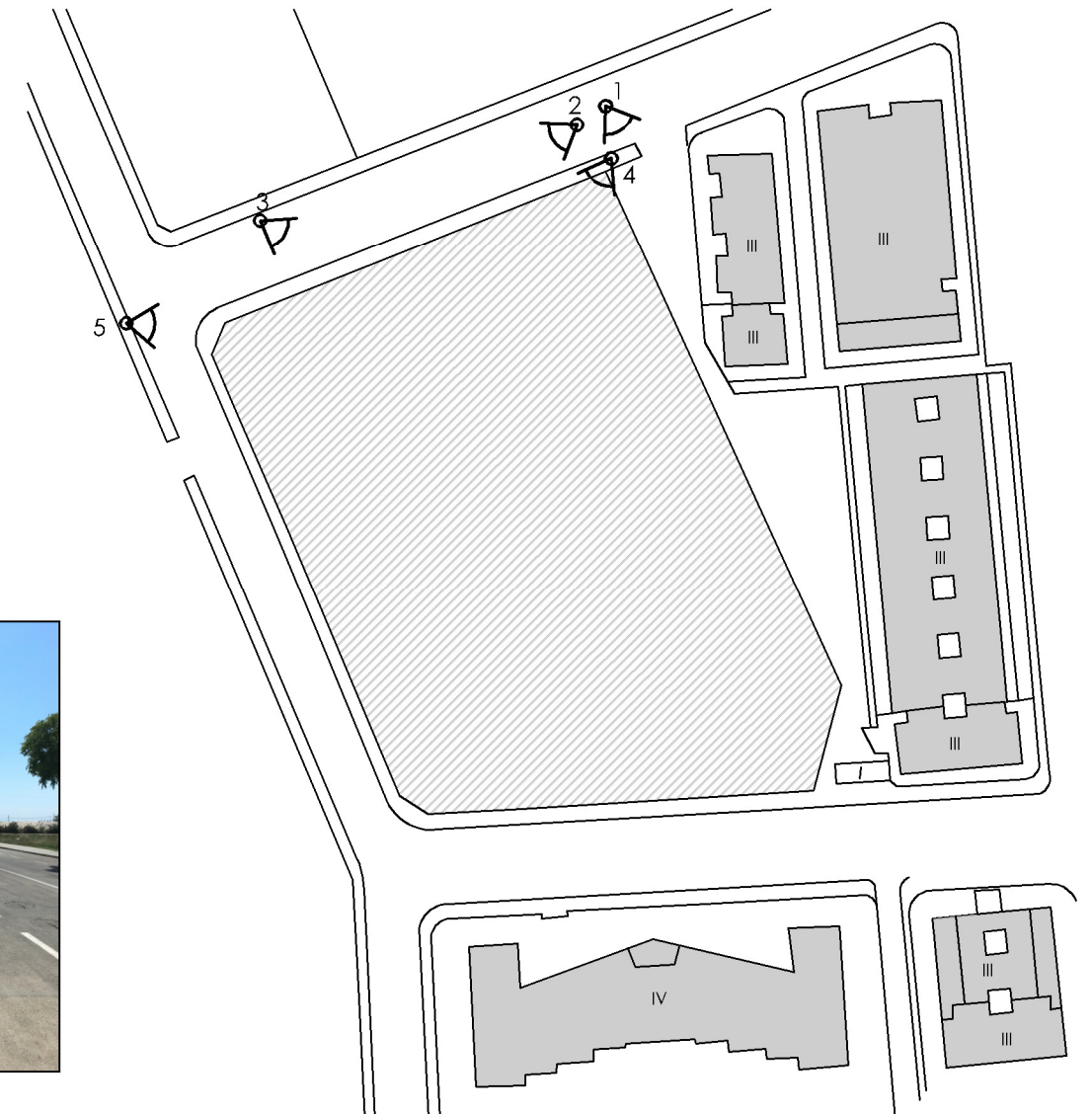
FOTOGRAFIA 3



FOTOGRAFIA 4



FOTOGRAFIA 5



# MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES

SITUACION: Av. Tamarit, C/ Venida de la Virgen y C/ Elda  
Santa Pola (Alicante)

FOTOGRAFIAS ESTADO ACTUAL

4

Octubre 2022

PROMOTOR: MOORSTYLE ESPAÑA S.L.  
ARQUITECTO: EDUARDO ZAMORA PINA  
Colgado 5.212 en el COACV







FOTOGRAFIA 6



FOTOGRAFIA 7



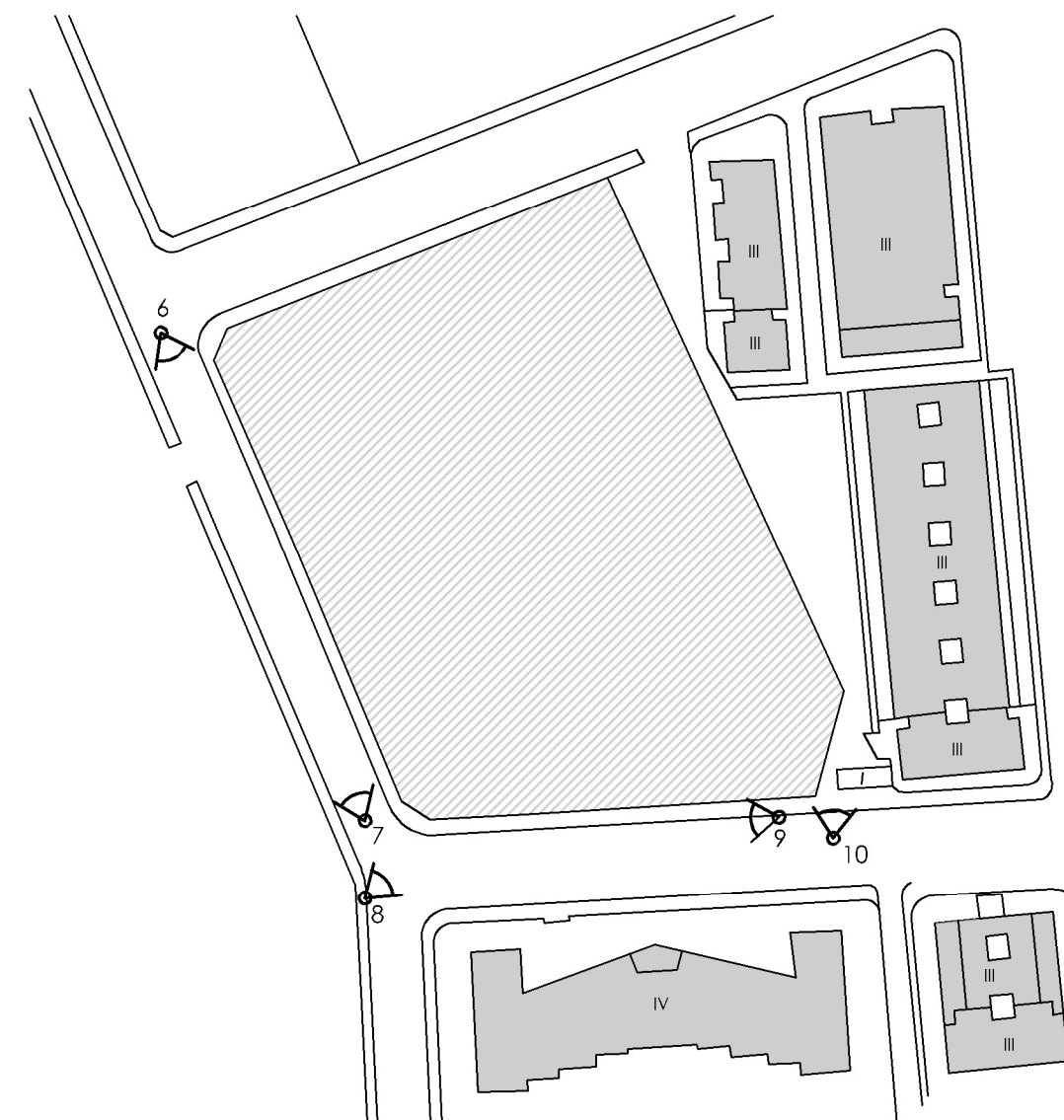
FOTOGRAFIA 8



FOTOGRAFIA 9



FOTOGRAFIA 10



## MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES

SITUACION: Av. Tamarit, C/ Venida de la Virgen y C/ Elda  
Santa Pola (Alicante)

FOTOGRAFIAS ESTADO ACTUAL

5

Octubre 2022

PROMOTOR: MOORSTYLE ESPAÑA S.L.  
ARQUITECTO: EDUARDO ZAMORA PINA  
Colgado 5.212 en el COACV







PERIMETRO BLOQUE

SUPERFICIE TERCIARIO

BLOQUES EXISTENTES EN LA MANZANA

NUMERO DE VIVIENDAS	95 Uds.
NUMERO DE PLAZAS APARC.	102 Uds.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU  
ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES

SITUACION: Av. Tamarit, C/ Venida de la Virgen y C/ Elda  
Santa Pola (Alicante)

PROPUESTA DE ORDENACION  
PLANTA BAJA

PROMOTOR: MOORSTYLE ESPAÑA S.L.  
ARQUITECTO: EDUARDO ZAMORA PINA  
Colgado 5.212 en el COACV



NUMERO DE VIVIENDAS	95 Uds.
NUMERO DE PLAZAS APARC.	102 Uds.

- SUPERFICIE CERRADA
- SUPERFICIE ABIERTA
- BLOQUES EXISTENTES EN LA MANZANA
- SUPERFICIE TERCIARIO



MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU  
ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES

SITUACION: Av. Tamarit, C/ Venida de la Virgen y C/ Elda  
Santa Pola (Alicante)

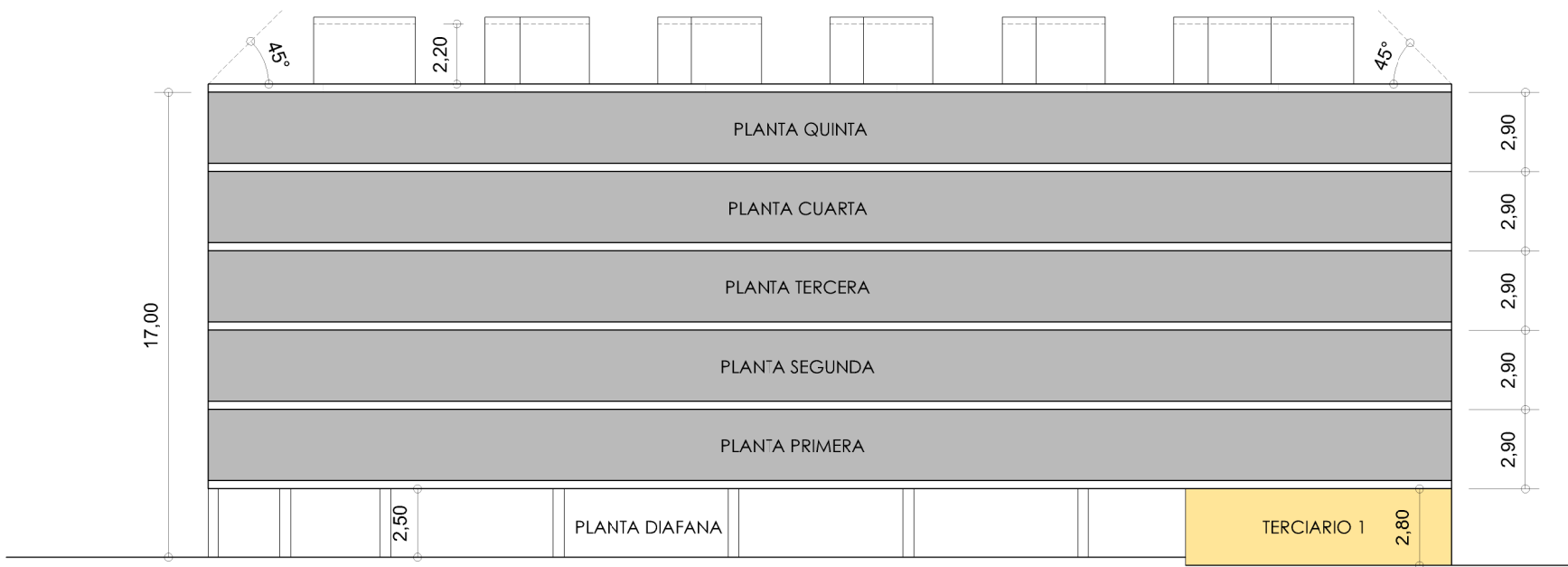
PROPUESTA DE ORDENACION  
PLANTAS PISO

PROMOTOR: MOORSTYLE ESPAÑA S.L.  
ARQUITECTO: EDUARDO ZAMORA PINA  
Colgado 5.212 en el COACV

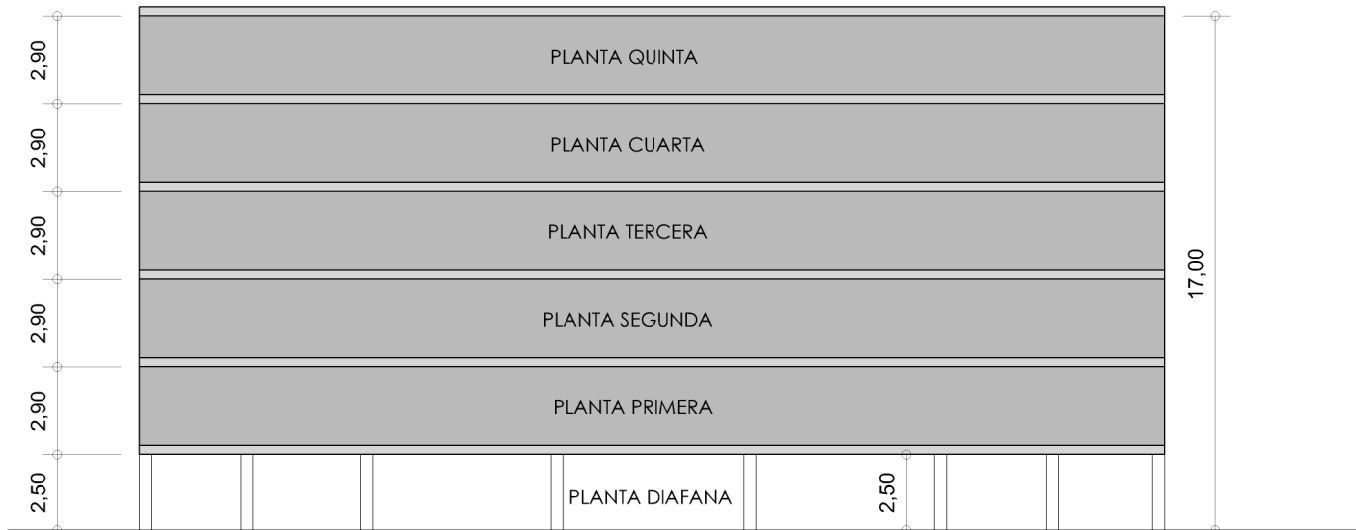
E: 1/250  
7  
Octubre 2022







BLOQUE 1 (RESIDENCIAL)



BLOQUE 2 (RESIDENCIAL)



BLOQUE 3 (RESIDENCIAL)

OCUPACION SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	TERCIARIO 1	TERCIARIO 2	TOTAL	% OCUP.
OCUPACION CERRADA	487,97 m2	356,36 m2	485,74 m2			1.330,07 m2	28,01 %
OCUPACION ABIERTA	175,08 m2	135,72 m2	185,03 m2			495,83 m2	10,44 %
OCUPACION TERCARIO				194,83 m2	198,62 m2	393,45 m2	8,28 %

OCUPACION SEGUN PGOU

		OCUPACION PGOU
RESIDENCIAL	SUP. CERRADA	4.748,00 x 36% = 1.709,28 m2
RESIDENCIAL	SUP. ABIERTA	4.748,00 x 5% = 237,40 m2
TERCIARIO		0,1 m2/m2 x 4.748,00 = 474,80 m2
SUPERFICIE DE PARCELA		4.748,00 m2

EDIFICABILIDAD SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

	BLOQUE 1		BLOQUE 2		BLOQUE 3		TERCIARIO		TOTAL
	SUP. CERRADA	SUP. ABIERTA 50%	SUP. CERRADA	SUP. ABIERTA 50%	SUP. CERRADA	SUP. ABIERTA 50%	SUP. CERRADA	SUP. ABIERTA 50%	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.439,85 m2	437,70 m2	1.781,80 m2	339,80 m2	2.428,70 m2	462,57 m2			7.890,42 m2
EDIFICABILIDAD TERCARIO							393,45 m2		393,45 m2

EDIFICABILIDAD SEGUN PGOU

	EDIFICABILIDAD PGOU	EDIF. CONVENIO	EDIF. TOTAL
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1,1 m2/m2 x 4.748,00 = 5.222,80 m2	2.693,47 m2	7.916,27 m2
EDIFICABILIDAD TERCARIO	0,1 m2/m2 x 4.748,00 = 474,80 m2		474,80 m2

SUPERFICIE DE PARCELA	4.748,00 m2
-----------------------	-------------

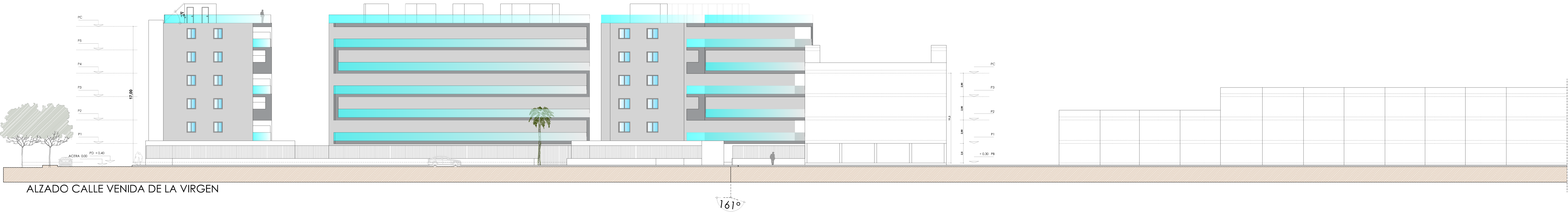
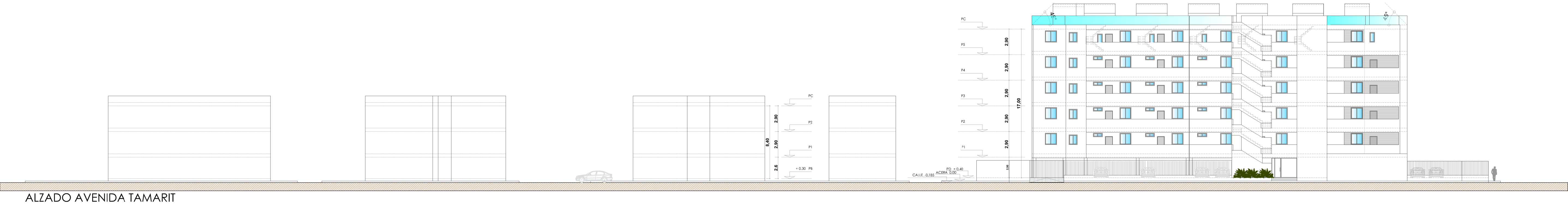
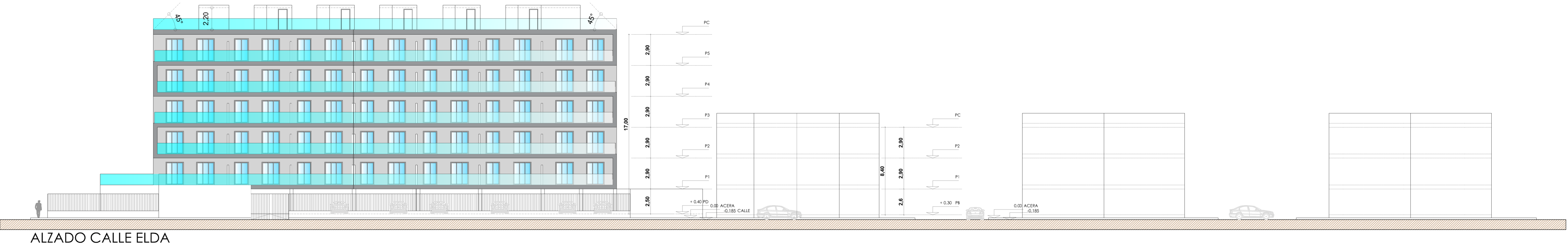
MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU  
ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES

SITUACION: Av. Tamarit, C/ Venida de la Virgen y C/ Elda  
Santa Pola (Alicante)

VOLUMENES DE LA EDIFICACION (esquemas alturas)  
JUSTIFICACION DE PARAMETROS URB.

8





161°

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU  
ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES

SITUACION: Av. Tamarit, C/ Venida de la Virgen y C/ Elda  
Santa Pola (Alicante)

VOLUMENES DE LA EDIFICACION  
ALZADOS

PROMOTOR: MOORSTYLE ESPAÑA S.L.  
ARQUITECTO: EDUARDO ZAMORA PINA  
Colgado 5.212 en el COACV

E: 1/250

Octubre 2022

9

