

**PLAN DE REFORMA INTERIOR
MODIFICATIVO DEL ÁMBITO DEL
PÓLIGONO 10-C DEL PLAN PARCIAL
“LA TORRETA”
PGOU TORREVIEJA**

Documento de Justificación de la Integración Territorial

Memoria informativa y justificativa



PROMOTOR

JOSEFINA ANIORTE MARTÍNEZ, S.L. (GRUPO QUESADA)



PEREZ SEGURA
& ASOCIADOS

EQUIPO REDACTOR

ÍNDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1 ANTECEDENTES Y PROMOTOR.
- 2 ÁMBITO OBJETO DE ORDENACIÓN.
- 3 OBJETO DEL DOCUMENTO DE JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN TERRITORIAL.
- 4 DOCUMENTACIÓN PRECEPTIVA.
- 5 ANÁLISIS DEL TERRITORIO.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1 DESCRIPCIÓN DEL LA REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
- 2 NECESIDADES Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL POLIGONO 10-C DEL PP "LA TORRETA".

MEMORIA INFORMATIVA

1.- ANTECEDENTES Y PROMOTOR.

1.1.- ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja fue aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1.986 y la revisión de su programa de actuación se aprobó, por la Comisión Territorial de Urbanismo, el 12 de junio de 2.000-, en sus Normas Urbanísticas, Título X “Aprovechamientos y Ordenaciones Pormenorizadas”, Pág. 191, recoge las condiciones relativas al desarrollo urbanístico del Plan Parcial Nº 10. “La Torreta”, aprobado definitivamente el 20 de diciembre de 1.973.

Dicho Plan Parcial, prevé para su gestión la división del Sector “La Torreta” en tres polígonos, conforme proyecto de división poligonal aprobado por el Ayuntamiento de Torrevieja. Siendo el ámbito que nos ocupa en el presente documento de Justificación de la Integración Territorial el Polígono 10-C.

Como desarrollo del PGOU se promovieron y aprobaron sucesivos Estudio de Detalle del Polígono 10-C del Plan Parcial “La Torreta”, en los mismos se acometen diversas modificaciones del referido E.D., tales como, la ampliación del ámbito del polígono, se organizan las superficies edificables, se reordenan los volúmenes de la zona edificable no consolidada por la edificación y se adjudica la ocupación y la edificabilidad correspondiente a la superficie de la parcela de D. Justo Quesada Semper (actual propietario JOSEFINA ANIORTE MARTÍNEZ, S.L. –GRUPO QUESADA-), además de señalar las alineaciones y rasantes de la misma.

Según los estudios realizados -respecto a la edificabilidad del Estudio de Detalle Torrealmendros del Polígono 10-C del P.P. “La Torreta”- y los informes emitidos por los técnicos municipales del Excmo. Ayuntamiento de Torrevieja, resta una edificabilidad sin consumir de 4.239,33 m²t para llegar a la edificabilidad máxima permitida por el E.D. vigente en aplicación de los parámetros establecidos en el Plan Parcial.

Tras la última modificación del Estudio de Detalle del Polígono 10-C –aprobada el 21 de julio de 2.005- quedan acreditadas las cesiones obligatorias del planeamiento como titularidad municipal, se distribuye el aprovechamiento lucrativo entre los diferentes propietarios y se refunden los estudios de Detalle aprobados con anterioridad, subsanando los errores detectados. Ahora bien, continúa existiendo una gran discordancia entre el Estudio de Detalle del Polígono 10-C y el P.G.O.U. de Torrevieja, en cuanto que, éste último recoge un Sistema General que atraviesa el Polígono de norte a sur a modo de separación entre la zona verde y la zona edificable, siendo que dicho S.G. no aparece en el E.D. aprobado y en la realidad física del polígono se encuentra en su mayor parte como un vial interno de la urbanización Torrealmendros.

Igualmente se han puesto de manifiesto otras irregularidades en el polígono fruto de la superposición de diversos instrumentos de planeamiento contradictorios, es el caso del Sistema General previsto en el PGOU vigente en linde oeste del polígono –antigua vía ferroviaria de Torrevieja a Albaterra, en la actualidad desmantelada-. Conforme a la delimitación propuesta en el PRI, el polígono incluirá en su ámbito 12 metros de

anchura de dicho Sistema General que se calificaran de zona verde. Todo ello para adecuar la delimitación física del polígono con la realidad del entorno. Igualmente se evita la existencia de déficit alguno en cuanto a superficie a destinar a Zona Verde.

También se han puesto de manifiesto necesidades en cuanto a la conexión viaria de este polígono con los sectores colindantes, que aconsejan realizar una modificación de alineaciones del trazado del último tramo del vial que constituye el linde norte del polígono y que se encuentra sin ejecutar sin motivo aparente. Con el desplazamiento de su último tramo hacia el suroeste, el vial conectará con el sistema viario del sector 16, perfeccionando la conexión del entramado viario que discurre por el entorno.

Este equipo redactor, tras una primera fase de reuniones con los técnicos municipales y, de acuerdo con lo fijado en las mismas, inicia los trámites para redactar el instrumento de planeamiento del referido Polígono 10-C del PP “La Torreña”, mediante el cual se depuran y solventan los problemas existentes en el ámbito.

Así, el presente documento de Justificación de la Integración Territorial, se presenta conjuntamente con el Plan de Reforma Interior y el Estudio de Integración Paisajística correspondiente.

La Ley Urbanística Valenciana –en adelante LUV- y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística –en adelante ROGTU-, establecen un nuevo marco jurídico-normativo que impone la necesidad de justificar la Integración Territorial a través de un documento que formará parte inseparable del plan modificativo junto al que se tramite.

El art. 174 del ROGTU establece que los Planes Parciales modificativos de la clasificación del suelo deberán incluir un documento diferenciado que motive y justifique la integración territorial, que forma parte inseparable del plan modificativo junto al que se tramite, y que será aprobado definitivamente junto a aquél por la Conselleria competente en materia de territorio.

Como se ha expuesto anteriormente, en el Plan de Reforma Interior del Polígono 10 – C ubicado en el ámbito del Plan Parcial “La Torreña” se justifica la integración territorial de la nueva ordenación propuesta. No obstante y, a pesar de que el presente instrumento de planeamiento no constituye un plan parcial modificativo de la clasificación del suelo –arts.172 y 173 del ROGTU-, figura para la que aparentemente debe considerarse la elaboración y tramitación de los Documentos de Justificación de la Integración Territorial, se ha considerado oportuno que se redacte el mismo como documento independiente y diferenciado, adjuntándose como Anexo del Plan de Reforma Interior y del Estudio de Integración Paisajística.

1.2.- PROMOTOR.

Es promotor de esta petición la mercantil JOSEFINA ANIORTE MARTÍNEZ, S.L. (GRUPO QUESADA), propietaria del terreno ubicado al norte del Polígono 10-C.

2.- AMBITO OBJETO DE ORDENACIÓN.

El ámbito territorial del presente JIT abarca el Polígono 10-C, ubicado en el ámbito del Plan Parcial “La Torreña”, excluyéndose del mismo la urbanización “Torrealmendros” situada al este del referido Polígono, por cuanto que la misma se encuentra plenamente edificada y consolidada, no viéndose afectada por la reforma estructural objeto del presente documento.

De este modo, y en atención a lo dispuesto en los artículos 70 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), y 165 del Decreto 67/2006, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU), se establece la nueva delimitación del Polígono 10-C, como Sector que constituye el ámbito Territorial del presente JIT.

Norte: Sector 17 “El Limonar II”.

Sur: Carretera Torreña-Punta La Víbora.

Este: Avenida de los Almendros y Urbanización “Torrealmendros”.

Oeste: Sistema General de Vía Verde.

Figura 1. Ámbito Territorial, tramado en gris



3.- OBJETO DEL DOCUMENTO DE JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN TERRITORIAL DEL SECTOR.

El presente documento, conforme lo establecido en el artículo 174 del ROGTU, tiene como objeto justificar motivadamente la integración territorial de la nueva urbanización, y actualizar la ordenación estructural del Plan General en todos los aspectos directa o indirectamente relacionados con la nueva urbanización, a fin de integrarla en la estructura general del territorio, para lo cual el Documento de Justificación de Integración Territorial establecerá las determinaciones necesarias para dotar de coherencia la incorporación de la ordenación del nuevo suelo objeto de recalificación en la ordenación estructural que define el modelo territorial previsto por el Plan General. Es el documento que permite valorar los contenidos estratégicos de la actuación propuesta, no sólo en relación con el término municipal en que se actúa, sino también en el contexto supramunicipal afectado, en su caso.

A pesar de que no concurren plenamente, a nuestro juicio, las circunstancias legales previstas para que sea preceptiva la redacción de la justificación de la integración territorial –no estamos ante una reclasificación de suelo, ni se atribuye un uso global o diferenciado respecto a los existentes en dichos suelos urbanos, y respecto al aprovechamiento que se fija el Plan General vigente no se modifica tampoco en ningún sentido-, se ha elaborado el presente documento de Justificación de la Integración Territorial, como parte inseparable del Plan de Reforma Interior.

El acuerdo aprobatorio del Plan de Reforma Interior hará expresa mención a la aprobación del correspondiente Documento de Justificación de Integración Territorio, conforme al art. 174.1 del ROGTU.

Asumida la exigencia de la redacción del Documento de Justificación de Integración, en cuanto al contenido acudiremos al art. 175.2 ROGTU, que enumera las **determinaciones que el Documento de Justificación de Integración Territorial debe incluir**, a saber:

a) El complemento de las directrices definitorias de evolución urbana y ocupación del territorio, de modo coherente con los objetivos definidos por las previstas en el Plan General. Alternativamente, redacción de las nuevas directrices requeridas para la actuación y texto refundido con las vigentes del Plan General.

El Plan General de Torreveja, de 1986, carece de directrices definitorias de evolución urbana, en sentido estricto, dado que es anterior a la LRAU y la LUV. En cualquier caso, sí tiene objetivos a conseguir, y estos se encuentran expresados, para el ámbito del Polígono 10-C, en la ficha de planeamiento y gestión del P.P. “La Torreta”, recogida en el P.G.O.U. vigente.

En ella se fijan las pautas y los parámetros previstos para el desarrollo del Polígono 10-C, así se dispone que, resueltos los dos primeros polígonos, el tercero debía

resolver su ordenación y urbanización, en base a los parámetros descritos en el cuadro de magnitudes urbanísticas recogido en la referida ficha:

“Aprovechamiento Tipo: 0,29 m²/m²uc.

Ocupación máxima	Altura Máxima	Edificabilidad máxima	Parcela mínima	Separación a linderos	Tipología edificatoria
25%	2 plantas	0,25 m ² /m ²	800m	5 metros	AS/AP/AL

El Plan Parcial “La Torreta” carece de Proyecto de Urbanización, así como de Proyecto de Compensación alguno.

Urbanización consolidada en más de sus dos terceras partes y con los servicios urbanísticos resueltos en gran parte.

Otras condiciones particulares:

Plan Parcial consolidado en grado suficiente para ser considerado como **Suelo Urbano** en virtud del artículo 78 de la Ley del Suelo.”

La estructura de la propiedad en el Polígono 10-C inicialmente era, según la información consultada, la siguiente:

Propietario	Superficie m ² s
Hermanas Casciaro Parodi	111.439
D. Justo Quesada Samper	10.827
D. Vicente Espinosa Rebollo	15.757
	138.023

El Plan General de Ordenación fija la edificabilidad bruta de este polígono en 0,25 m²/m², siendo el terreno al otro lado de la carretera, propiedad de D. Vicente Espinosa Rebolledo, con una superficie de 15.757 m², consolidado como zona verde del Plan Parcial, la edificabilidad se aplica al resto del terreno, 122.266 m²s. Si aplicamos a esta superficie la edificabilidad bruta del P.P.: 122.266 m²s x 0,25m²s/m²t= 30.566m²t, que se ordena de la siguiente forma:

Zona verde de cesión al P.P.	27.800 m ² s
Parcela edificable neta	86.886 m ² s
Viales de Cesión del P.G.	7.580 m ² s
	122.266 m²s

Lo que nos da una edificabilidad real, para la zona delimitada como parcela edificable, de 0,3518 m²t/m²s.

De este modo, en el nuevo instrumento de planeamiento promovido para el ámbito del Polígono 10-C, los objetivos que se persiguen son los siguientes:

- Modificación de la delimitación del Polígono 10-C.
- Actualización de los sistemas Generales.

- Delimitación de dos ámbitos de gestión. Uno (A.A.1) que corresponde a la parte sin consolidar, parcela JOSE FINA ANIORTE MARTINEZ, S.L. -GRUPO QUESADA, la misma conforma una Unidad de Actuación Aislada en los términos del art. 15 de la LUV y 247 del ROGTU, constituyendo además la única parcela lucrativa de todo el ámbito. Y otro (A.A.2), que corresponde con la parte de la parcela matriz de las hermanas Casciaro Parodi incluida en el Polígono 10-C, la cual no incluye suelo lucrativo y se limita a constituirse como Zona Verde (21.089,51 m²) y una parte de sistema viario para aceras (339,81 m²). Igualmente, no se prevé gestión alguna del aprovechamiento derivado de esta parcela, por cuanto que el mismo ya se materializó en la urbanización Torrealmendros.
- Establecer las cesiones correspondientes.

La ordenación y la futura edificación deberán cumplir criterios de integración paisajística y visual, tomando como referencia entorno del Sector.

b) La clasificación de los nuevos suelos urbanizables e identificación de los no urbanizables de especial protección que deban ser objeto de cesión para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, cuando ello fuese necesario en virtud de lo previsto en el ROGTU.

No se clasifican nuevos suelos urbanizables, por tanto, no es objeto del presente expediente.

c) La ampliación de la red primaria de dotaciones públicas con los nuevos elementos precisos para dar soporte al desarrollo previsto, tanto en lo relativo a las conexiones y ampliaciones de la red viaria, justificándose en su caso mediante el oportuno estudio de tráfico, como a la implantación de nuevas dotaciones no viarias, dentro o fuera del ámbito de actuación.

En la memoria del instrumento de planeamiento (Plan de Reforma Interior) se detalla la propuesta de ordenación, donde se puede apreciar el claro predominio de los usos no lucrativos de tipo dotacional: red viaria y zonas verdes.

El Plan a evaluar pretende ordenar el Polígono 10-C variando algunas determinaciones de ordenación estructural del Plan General para adaptarlas a la realidad existente.

La modificación propuesta no produce incremento de edificabilidad o aprovechamiento alguno, ni detrimento de las dotaciones, la superficie de las mismas se redistribuye en beneficio del interés público, no produciéndose afección alguna a los estándares de calidad o cantidad establecidos en la legislación vigente.

Como el propio Plan Parcial “La Torreta” establece –en desarrollo del P.G.O.U. de Torrevieja-: “Respecto a las dotaciones y servicios obligatorios, según prescripción

obligatoria de la Ley del Suelo, hay que señalar que están resueltos en otras partes del Plan Parcial “La Torreña” y en la parte desarrollada por la edificación del presente Polígono”.

d) Las medidas complementarias de protección del patrimonio cultural.

No se prevé adoptar ningún tipo de medidas de protección del patrimonio cultural.

e) Las medidas correctoras del impacto medioambiental de la nueva urbanización con referencia específica a la evacuación, depuración y tratamiento de vertidos y residuos y, en su caso, a perímetros de afección de elementos naturales de interés, medidas de reforestación, descontaminación y regeneración de elementos naturales, protección de masas de agua, y acciones para la potabilización o reutilización de recursos hidráulicos. El conjunto de estas medidas se expondrán de modo sintético en la documentación del Documento de Justificación de Integración Territorial, debiendo ser desarrolladas en detalle en el Estudio de Impacto Ambiental que, junto con el Plan Parcial modificativo, debe tramitarse preceptivamente.

En el presente caso no se requiere la formulación de medidas correctoras puesto que no existen afecciones de elementos naturales. Se trata de un Sector prácticamente consolidado por la edificación, siendo que el Polígono 10-C se encuentra rodeado de suelo urbano consolidado por todos sus linderos.

f) El diseño de las áreas de amortiguación en el entorno de la nueva urbanización expuestas de modo sintético, desarrollándose en detalle en el Estudio de Impacto Ambiental preceptivo. Estas medidas servirán de base y se integrarán en el correspondiente Estudio de Paisaje de los regulados en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje que, preceptivamente, debe acompañar estas actuaciones.

No se contemplan áreas de amortiguación. El Sector se encuentra rodeado de suelo urbano.

Se incorpora Estudio de Integración Paisajística.

g) Las normas complementarias para la regulación de la edificación aislada y la prevención de parcelaciones en el ámbito de influencia de la nueva urbanización, cuando ello fuese necesario por las características de la nueva clasificación propuesta.

No es preceptiva la redacción de tales normas complementarias en este supuesto, puesto que nos encontramos ante un Sector que colinda con suelo urbano consolidado.

4.- DOCUMENTACIÓN PRECEPTIVA.

El art. 176 ROGTU establece la documentación de los Documentos de Justificación de Integración Territorial (en referencia al artículo 74 LUV). En tal sentido, señala que los Documentos de Justificación de Integración Territorial incluirán la siguiente documentación de carácter informativo:

a) Memoria Informativa y Justificativa, con análisis territorial de la incidencia de la nueva urbanización en el conjunto del territorio y justificación de la suficiencia de la ampliación prevista de la red primaria para atender las demandas de la nueva urbanización y el impacto territorial inducido por ésta, con especial referencia a su conexión viaria, abastecimiento de aguas, depuración de vertidos y residuos, conexión con las redes de servicios y, en su caso, infraestructuras de captación y potabilización de aguas.

b) Planos informativos de conjunto, a escala de ordenación pormenorizada, que yuxtapongan la urbanización propuesta con la estructura urbana de los sectores colindantes de suelo urbanizable previamente clasificado, si los hubiera.

c) Planos informativos del terreno afectado por el nuevo sector y de su entorno de influencia, con su base catastral e identificación de afecciones de toda índole.

d) Planos, a escala de Plan General, descriptivos de la incardinación del sector en el conjunto del término municipal y de la ordenación previamente vigente, con el grado de detalle exigible a un Documento de Concierto Previo de Plan General, que abarque la totalidad del término municipal u otra superficie igual o mayor a la de éste cuando sea preferible el análisis comprensivo de territorio entre varios términos. En ella se identificarán los elementos de la red primaria de nueva previsión junto a los existentes o previstos, señalando los que han de ser obtenidos y, en su caso, ejecutados con cargo a la actuación por ser necesarios para su integración territorial. Asimismo se delimitará el suelo no urbanizable que ha de ser preservado del proceso de urbanización y, en su caso, cedido, para hacer sostenible el desarrollo urbano propuesto.

e) Estudio del Impacto Ambiental de la nueva urbanización respecto a los suelos protegidos, a la aptitud del terreno y sus riesgos naturales, el patrimonio histórico cultural, las vías pecuarias y otros bienes demaniales, el consumo de recursos, emisión de contaminantes y protección de acuíferos, así como los demás documentos reglamentariamente exigibles para someter el proyecto a la evaluación de su impacto medio ambiental.

Igualmente, los Documentos de Justificación de Integración Territorial incluirán la siguiente documentación de carácter normativo y vinculante:

a) El complemento de las directrices de evolución urbana y ocupación del territorio o, en su caso, nueva propuesta de las mismas y texto refundido.

b) Los planos de ordenación estructural, no sólo referidos al sector sino a un ámbito territorial que incluya, cuanto menos, el espacio de relación entre aquél y los principales núcleos urbanos del propio término municipal, y, si procede por proximidad, de los términos colindantes, los suelos no urbanizables a los que se dispense nuevo tratamiento protector y los elementos de la red primaria sobre los que incida o pueda tener repercusiones el desarrollo urbanístico propuesto.

c) Las medidas correctoras del impacto medioambiental, que formarán parte del Estudio de Impacto Ambiental (En todo caso, el Estudio de Impacto Ambiental y sus medidas correctoras se formalizarán separadamente de los demás, como documento independiente).

En el presente caso, tal y como se ha explicado anteriormente, no se considera necesario la realización de Estudio de Impacto Ambiental, alguno ni de medidas correctoras.

5.- ANÁLISIS DEL TERRITORIO.

En la actualidad el Polígono 10-C, atendiendo a la delimitación propuesta en el PRIM, se compone de dos parcelas, de las que sólo una resulta ser suelo lucrativo, calificada como de uso residencial, no estando edificada. Se trata, en concreto, del terreno ubicado al norte del polígono, propiedad de la mercantil JOSEFINA ANIORTE MARTÍNEZ, S.L. (GRUPO QUESADA). Dicha parcela linda al norte con un vial (calle de Las Gardenias) que se encuentra sin ejecutar en su tramo final.

Por otro lado, encontramos la parcela de las hermanas Casciaro Parodi, que abarca el resto del polígono, y que constituye la Zona Verde del mismo, calificada de Sistema General de Espacios Libres por el P.G.O.U. -se mantiene dicha calificación en el PRIM-.

Ocupando parte la parcela de la mercantil JOSEFINA ANIORTE MARTÍNEZ, S.L. (GRUPO QUESADA) encontramos una estación de bombeo ya ejecutada, que abarca un total de 317,04 m².

Además, también encontramos varios Sistemas Generales. De un lado, y transcurriendo a lo largo del linde oeste del polígono, un Sistema General donde se incluye una Vía Verde que, no obstante, no se encuentra incluida en su totalidad dentro del Polígono que nos ocupa, sino tan sólo hasta 12 metros de anchura, que se proponen ser calificados como Zona Verde.

Finalmente, destacar que en la delimitación del Plan General se prevé un Sistema General viario, coincidente con la línea de separación entre la zona verde y la urbanización "Torrealmendros". Sin embargo y atendiendo a la delimitación física del Polígono 10-C prevista en el PRIM, se propone la exclusión de su ámbito de dicho Sistema General por cuanto que, en la realidad física actual, el mismo ha pasado a quedar integrado parcialmente dentro de la urbanización como un vial interior que da servicio a sus residentes. Respecto al resto de dicho viario que no ha acabado incorporado a la citada urbanización, no se prevé su ejecución por el Ayuntamiento, amén de resultar inviable una vez ha acontecido la integración en Torrealmendros.

Por tanto, habida cuenta que en la realidad física este Sistema General viario no existe como tal (sino como viario interior de la urbanización) y que tampoco se contempla el mismo en el Estudio de Detalle que fija la ordenación del polígono, el PRIM propone su supresión del planeamiento general a su paso por el Polígono 10-C, calificando el suelo que abarcaba su delimitación y que no se ha incorporado en la urbanización Torrealmendros como Zona Verde, a fin de ajustar la ordenación a la realidad física del polígono y al Estudio de Detalle aprobado el 21 de julio de 2.005, evitando así los problemas que puedan derivarse de la existencia de instrumentos de ordenación contradictorios.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- DESCRIPCIÓN DE LA REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL POLÍGONO 10-C Y MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN.

1.1. Nueva delimitación del Polígono 10-C: exclusión de la Urbanización “Torrealmendros”.

Como se ha expuesto en el apartado 1.1 del PRI, el suelo donde se emplaza la urbanización “Torrealmendros” se encuentra plenamente urbanizado y consolidado en su edificación. Por tanto, no resulta necesario acometer operación urbanística alguna sobre el mismo, por este motivo se excluye del polígono 10-C.

De esta manera se adecua la delimitación del polígono a la realidad física existente y a las necesidades urbanísticas que le son requeridas.

1.2. Supresión de Sistema General Viario previsto por el P.G.O.U.

El vigente PGOU prevé la existencia de un Sistema General viario que, atravesando el Polígono 10-C de norte a sur, se proyecta en plano como la línea de separación entre la Zona Verde y la urbanización “Torrealmendros”.

No obstante, con motivo de la antedicha ejecución de “Torrealmendros”, así como de diversas necesidades de índole urbanística que han ido sucediéndose a lo largo de la misma, parte del citado Sistema General, a su paso por el Polígono 10-C, ha pasado a quedar integrado dentro de la urbanización como un vial interior que da servicio a sus residentes.

Por tanto, habida cuenta que en la realidad física este Sistema General viario no existe y que tampoco se contempla el mismo en el Estudio de Detalle que fija la ordenación del polígono, se propone su supresión del planeamiento general a su paso por el Polígono 10-C, calificando la porción de suelo que abarcaba su delimitación y que no constituye vial interno de la urbanización Torrealmendros, como Zona Verde, a fin de ajustar la ordenación a la realidad física del polígono y al Estudio de Detalle aprobado el 21 de julio de 2.005, evitando así los problemas que puedan derivarse de la existencia de instrumentos de ordenación contradictorios.

1.3. Modificación del trazado del sistema viario.

Por otra parte, se modifica el trazado del vial que discurre por el Norte del Polígono 10-C (calle de Las Gardenias, ejecutada sólo parcialmente) desviando el mismo hacia el suroeste para conectar el citado polígono con el Sector 16. Con esta modificación se busca perfeccionar la conexión del entramado viario que discurre por el entorno, ello mediante el cambio de alineaciones que se recoge en el PRIM para el último tramo del vial pendiente de ejecutar, así se facilitará la fluidez del tráfico y mejorará la interconexión de los diferentes sectores, con el consecuente beneficio para el interés general.

Dicha modificación de alineaciones provoca un cambio de zonificación, al desviar el vial hacia el sur invade parte del Sistema General de Zona Verde del Polígono 10-C que nos ocupa, que pasará a ser viario público, así como conllevará igualmente a una nueva determinación de las cesiones dotacionales que debe realizar la parcela ubicada al norte del polígono, propiedad de de la mercantil JOSEFINA ANIORTE MARTÍNEZ, S.L. (GRUPO QUESADA), con motivo del desarrollo del planeamiento urbanístico.

Por lo tanto, en el PRIM se determinan las superficies dotacionales a ceder para cumplimiento de las determinaciones del planeamiento, e igualmente se determina la nueva calificación del tramo del S.G. de Z.V. afectado por el nuevo trazado viario.

1.4. Afección parcial y cambio de calificación del Sistema General constitutivo del linde oeste.

El Polígono 10-C linda por su parte oeste con una vía verde, previsto en el PGOU un sistema general de 40 metros de anchura, que coincide con el trazado de la antigua vía ferroviaria de Torrevieja a Albaterra y que, en la actualidad, se encuentra desmantelada.

Según la delimitación propuesta en el PRIM, el polígono incluirá en su ámbito parte de dicha vía, concretamente hasta 12 metros de anchura, que pasarán a considerarse Zona Verde.

Con esta modificación se propone evitar el déficit en la superficie a destinar como Zona Verde, a la vez que se adecua la delimitación física con la realidad actual del entorno, y se zanja las contradicciones existentes en cuanto a los linderos previstos entre los distintos instrumentos de planeamiento que afectan al ámbito.

1.5. Uso Infraestructuras.

La existencia de una estación de bombeo dentro del Polígono nos lleva a prever la calificación del uso dotacional para infraestructuras, en relación al terreno ocupado por la misma.

El emplazamiento real de dicha estación de bombeo abarca parte de la parcela propiedad de de la mercantil JOSEFINA ANIORTE MARTÍNEZ, S.L. (GRUPO QUESADA). En consecuencia, se define qué parte de este terreno se cede para dicha infraestructura.

Se trata de asignar la calificación de usos con arreglo a la realidad física ya existente en el polígono, por cuanto que la estación de bombeo ya se encuentra ejecutada.

En este sentido, se procedería a modificar el plano de calificación de suelo del P.G.M.O.U. de Torrevieja.

1.6. Redefinición de cesiones dotacionales.

Una de las consecuencias más determinantes del PRIM es la redefinición de las cesiones dotacionales en la parcela aún no edificada, que tal y como se puede observar en el siguiente cuadro, según el Estudio de Detalle vigente –aprobado definitivamente el 21 de julio de 2.005- debería ceder una superficie de 673,77 m² destinados a viario público y 4.850 m² destinados a zona verde, resultando una parcela edificable con 5.303,23 m² de suelo, a la que le corresponde una edificabilidad neta de 2.706,75 m²t.

Parcela JOSE FINA ANIORTE MARTÍNEZ, S.L. (GRUPO QUESADA)			
10.827 m ²			
Parcela Edificable	Cesión Público	Viario	Cesión Zona Verde
5.303,23m ²	673,77 m ²		4.850 m ²

Respecto a la parcela de las hermanas Casciaro Parodi, el Estudio de Detalle preveía una cesión de 22.950 m² para la Zona Verde, formalizándose en el presente PRIM la cesión de suelo destinada a tal dotación, formalización – decimos – por cuanto que la cesión en sí del terreno se ha producido tácitamente puesto que el aprovechamiento derivado del mismo se encuentra ya materializado en la urbanización Torrealmendros. Por tanto, actualmente no resulta suelo lucrativo alguno en dicha parcela.

A consecuencia de que el nuevo trazado viario –linde norte del Polígono- transcurra a través de la superficie de la parcela de la mercantil JOSEFINA ANIORTE MARTÍNEZ, S.L. (GRUPO QUESADA), la misma deberá ceder 1.841,59 m² para Zona Verde (PQL) y 3.383 m² para Viario (PRV), que incluyen tanto los terrenos destinados al nuevo tramo (1.996 m²) como la parte ya ejecutada correspondiente al Camino Viejo (1.386,49 m²). Igualmente, también se incluye la parte correspondiente a las aceras a ejecutar, para lo cual la mercantil deberá ceder una franja de 88,14 m² (SRV-1) al este de su parcela.

Todo ello con la consecución de dos importantes objetivos, en primer lugar la materialización del referido tramo final del vial y en segundo lugar, la conexión del mismo con el Sector 16, lo que dotará de mayor funcionalidad y conexión a los citados Sectores. Por todo lo expuesto, podemos afirmar que la presente iniciativa en ningún caso colisiona con el interés público, sino todo lo contrario se ve respaldada por el interés general de toda la zona.

La modificación del trazado del vial provoca que este invada parte de la Zona Verde del Polígono 10-C, lo que conlleva un cambio de zonificación de parte de la zona verde que pasará a ser viario público. Así, dicho vial pasará a estar constituido por el terreno que cede JOSEFINA ANIORTE MARTÍNEZ, S.L. (GRUPO QUESADA) y que asciende 1.996,51 m² y 88,14 m² para aceras, -superando las previsiones del E.D. aprobado que preveía la cesión de 673,77 m²-, más una superficie de 1.386,49 m² de viario ya ejecutado de titularidad pública. Dicho vial se prolonga para su conexión con el Sector 16, obligando a realizar un paso por el Sistema General coincidente con la Vía Verde – antigua línea del ferrocarril, actualmente desmantelada-.

De igual modo, la infraestructura de la estación de bombeo existente, conlleva que la parcela de Justo Quesada deba ceder 317,04 m² para este uso dotacional.

En lo que a la parcela de las hermanas Casciaro Parodi se refiere, deberán ceder 21.089,51 m² como Sistema General de Espacios Libres (Zona Verde PQL). No obstante, la cesión del terreno - ya producida tácitamente – se contempla en el PRIM a los efectos de formalizar su transmisión al Ayuntamiento, puesto que el aprovechamiento derivado de la parcela ya ha sido ejecutado por las hermanas Casciaro Parodi en la urbanización Torrealmendros. Igualmente, se cede una franja de 339,81 m² como viario (SRV-2) para ejecutar la acera al sur de la parcela.

2.- NECESIDADES Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL POLÍGONO 10-C DEL P.P. “LA TORRETA”.

Toda vez que el cumplimiento de los objetivos expuestos en el presente documento depende, en gran parte, de las previsiones que contempla el Plan de Reforma Interior que desarrolla el Plan General en este ámbito de suelo urbano no consolidado, procede examinar, a continuación, los criterios y objetivos que presiden la ordenación:

- Redelimitar el ámbito físico del Polígono 10-C, ajustándolo a la realidad física y a las necesidades urbanísticas.
- Cesiones: deberán redefinirse tanto las que correspondan a las destinadas a dotaciones públicas a realizar por la parcela de la mercantil JOSEFINA ANIORTE MARTÍNEZ, S.L. (GRUPO QUESADA), como las que atañen a la parcela de las hermanas Casciaro Parodi.
- Fijar los parámetros sobrevenidos con motivo de la nueva alineación del vial situado en el límite norte del polígono, la cual va a invadir parte de la Z.V. prevista en el ámbito del Polígono 10-C, configurando así su nueva zonificación.
- De otro lado, resulta conveniente aprovechar las modificaciones que se van a acometer en el polígono para suprimir el Sistema General Viario que, según planos del P.G.O.U., atraviesa el Polígono 10-C de Norte a Sur, separando la Zona Verde de la urbanización “Torrealmendros” ya consolidada, puesto que, en la realidad física del terreno, dicho Sistema General no existe, habiéndose desplazado hacia la citada urbanización constituyéndose como un vial interior de la misma, no contemplándose tampoco en el Estudio de Detalle aprobado, con lo que estaríamos regularizando la ordenación de la zona, que en la actualidad, tal y como se ha expuesto a lo largo del presente documento, se encuentra ordenada por instrumentos de planeamiento contradictorios entre sí.

Alicante, junio de 2010

Por el Equipo Redactor

Fdo. Rafael Ballester Cecilia
ABOGADO URBANISTA

Fdo. Fernando Gómez Sanchez
ARQUITECTO

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

En el presente apartado, nos remitimos a los Planos de Ordenación que acompañan al Plan de Reforma Interior del Polígono 10-C del P.P."La Torreña".

- 2-1 ORDENACION PGOU TORREVIEJA.
- 2-2 ORDENACION VIGENTE E.D.
- 2-3 ORDENACION PROPUESTA.
- 2-4 CESIÓN DE ZONAS VERDES.
- 2-5 CESIÓN DE VIALES.
- 2-6 CESIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.
- 2-7 PARCELA EDIFICABLE.
- 2-8 INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO.