



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL 10 “San José”





ÍNDICE

MEMORIA

1. Introducción
2. Antecedentes
3. Objeto de la modificación
4. Justificación legal de la modificación
5. Estructura de la propiedad
6. Descripción de la modificación
 - 6.1. Zonificación
 - 6.2. Cuadro de superficies
 - 6.3. Definición de los usos rotacionales previstos en el ámbito de la modificación.
 - 6.4. Modificación de las ordenanzas del Plan Parcial.
7. Tramitación de la modificación

PLANOS

- 01 Plano de emplazamiento
- 02 Zonificación vigente del Plan Parcial
- 03 Modificación del Plan Parcial



MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

La presente modificación del Plan Parcial del Sector 10 "San José" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja se redacta a instancia del Ayuntamiento de Torrevieja

2. ANTECEDENTES

- a) El Plan Parcial del Sector 10, se aprobó definitivamente la U.E.1 el 29 de abril de 1996 y la U.E.2. el 4 de abril de 1997. El ámbito que nos ocupa se encuentra dentro de la unidad de ejecución 2 cuya zonificación reserva una parcela de equipamiento de interés municipal compatible con el deportivo para cederla al Ayuntamiento. Esta parcela tiene la peculiaridad de tener mucha superficie y una edificabilidad baja como consecuencia del interés municipal de ubicar en este ámbito un mercadillo, uso que no requiere de muchas instalaciones fijas.
- b) El Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución 2 se aprueba en la sesión plenaria celebrada el 23 de junio de 1998. En dicha aprobación, entre otros, se acuerda el ceder al Ayuntamiento la parcela de superficie 20.255 m² correspondiente a la parcela calificada por el Plan Parcial como equipamiento de interés municipal.
- c) En la sesión plenaria celebrada el 24 de junio de 2005 se acuerda modificar el uso de una superficie de 4.915 m² del equipamiento de interés municipal a equipamiento docente.



- d) En la sesión plenaria celebrada el 30 de junio de 2006 se acuerda modificar el uso de una superficie de 1.500 m² del equipamiento de interés municipal a equipamiento docente.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento tiene por objeto iniciar la tramitación del expediente de modificación del Plan Parcial del Sector 10 "San José", con el objeto de cambiar el uso de una superficie de 10.840 m² del equipamiento de interés municipal a equipamiento asistencial.

Por otro lado, hay que aclarar el uso de equipamiento de interés municipal, ya que por su denominación se incurre en pensar que es un dotacional de cesión obligatoria cuando en realidad se trata de una cesión patrimonial en concepto del 15% del A.M, por lo tanto esta parcela tiene un aprovechamiento lucrativo. La modificación de su superficie conlleva a modificar sus parámetros urbanísticos para poder materializar el aprovechamiento lucrativo existente.

4. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN

La justificación de este cambio de uso viene dada por el interés actual por parte del Ayuntamiento de ubicar en esta parcela una residencia para personas con discapacidad física y psíquica.

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La parcela afectada por la modificación pertenece íntegramente al Ayuntamiento de Torrevieja.



6. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

6.1. Zonificación

El ámbito de la manzana 1 según el Plan Parcial vigente está formado por la parcela equipamiento docente y la parcela de equipamiento de interés municipal, ésta última Zb. La modificación propuesta segrega una superficie de 10.840 m² de la parcela de equipamiento de interés municipal para destinarla a equipamiento asistencial.



6.2. Cuadro de superficies

El cuadro de superficies del Anexo 1 del Plan Parcial vigente queda de la siguiente manera con la modificación propuesta.

SÍNTESIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

DESTINO	ZONA	MANZANA	SUPERFICIE (m ²)	COEFICIENTE. EDIFICAB. (m ³ /m ²)	EDIFICAB. TOTAL (m ²)
LUCRATIVO PRIVADO	Z _a	manzana 1	6.785	0,665	4.512
	Z _a	manzana 2	8.015	0,665	5.330
	Z _a	manzana 3	12.060	0,665	8.020
	Z _a	manzana 4	12.565	0,665	8.356
	Z _a	manzana 5	2.000	0,665	1.330
	Z _a	manzana 6	17.210	0,665	11.445
	Z _a	manzana 7	7.478	0,665	4.973
	Z _a	manzana 8	4.250	0,665	2.826
	Z _a	manzana 9	3.445	0,665	2.291
	TOTAL ZONA Z _a				

Equipamiento de interés municipal (excedente aprovechamiento)	Zb	Manzana 1	3.000 m2s	0,607 m2t/m2s	1.823 m2t
	Total Edificabilidad Zb				1.823 m2t



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR 10 "San José"

LUCRATIVO PRIVADO	Z _c	manzana 1	39.205	0,41	16.075
	TOTAL ZONA Z _c				16.075

LUCRATIVO PRIVADO	Z _d	manzana 1	5.760	0,35	2.016
	TOTAL ZONA Z _d				2.016

Dotación cesión gratuita	ED Educativo	Manzana 1	13.500 m2s	0,00	0,00
	TD Asistencial		13.800 m2s	0,00	0,00



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR 10 "San José"

DOTACIÓN CESIÓN GRATUITA	v	jardín 1	14.082	0,00	0
	v	jardín 2	4.780	0,00	0
	v	jardín 3	1.615	0,00	0
	TOTAL ZONA V				0

RESERVA ENLACE CARRETERAS	R	área 1	1.325	0,00	0
	TOTAL ZONA R				0

DOTACIÓN CESIÓN GRATUITA	SUPERFICIE DESTINADA A VIALES		$29.223 + 4.908 = 34.131$
	NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO DE USO Y DOMINIO PÚBLICOS		$751 + 69 = 820$

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA ZONA Z_c (MODIFICABLE POR E. D.)

LUCRATIVO PRIVADO	Z _c	manzana 1	13.132	0,4687	6.155
	Z _c	manzana 2	21.165	0,4687	9.920
CESIÓN GRATUITA	viario interior modificable por Estudio de detalle			superficie 4.908	



6.3. Definición de los usos dotaciones públicos previstos en el ámbito de la modificación.

Los usos que existentes en el ámbito de la modificación, conforme al Artº 132.1 del ROGTU son:

- a) Educativo-Cultural (ED): son los centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

- b) Asistencial (TD): son los servicios sanitarios, los de asistencia y bienestar social, o los de carácter religioso.

6.4. Modificación de las ordenanzas del Plan Parcial.

- a) Normas particulares en la zona Zb. Artº 10 del Plan Parcial.
Para poder materializar el aprovechamiento lucrativo, los parámetros urbanísticos afectados deben ser modificados de la siguiente manera:
 - V. Retranqueo de la edificación respecto a los viales.
Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a cinco metros (5 metros).

 - VI. Separación entre edificaciones situadas en el interior del recinto.
La distancia entre dos edificaciones no provisionales en el interior del recinto destinado a equipamiento terciario "Mercadillo" deberá ser, al menos seis metros (6 m).

 - VII. Ocupación del solar.



La ocupación o cobertura del recinto por la edificación fija no excederá del sesenta por ciento (60 por 100) de su superficie.

- b) Normas particulares de la parcela de uso asistencial.
Serán las exigidas por la legislación sectorial.

7. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación propuesta afecta únicamente a parámetros pertenecientes a la ordenación pormenorizada y por lo tanto, conforme se determina en el artº 91 de la LUV, su aprobación será municipal.

El procedimiento a seguir para la tramitación de este expediente es:

1. Información Pública conforme al Artº 90.2. de la LUV. Cuando los documentos no sean promovidos con motivo a una actuación integrada, se someterá a información pública por el plazo de un mes en las condiciones establecidas en el artículo 83.2.a) de la LUV " información pública, por el período mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de La Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad. Durante este plazo, el proyecto diligenciado del Plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento.
2. Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento.
3. Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.



4. Antes de la publicación de la aprobación definitiva se remitirá una copia diligencia a la consellería competente en urbanismo.

Torre Vieja 25 de noviembre de 2009

Arquitecta Municipal

Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Alicia Martín Álvarez

Fdo. Santiago Romero Portilla