

**EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN
MODIFICATIVA SECTOR "LA HOYA"
DE TORREVIEJA.**

**-REFUNDIDO-
DICIEMBRE 2008**

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
"LA HOYA"**

Indice general

I) Parte sin eficacia normativa

1. Antecedentes y justificación
 - 1.1. Antecedentes
 - 1.2. Objeto de la Homologación
 - 1.3. Carácter de la Homologación
 - 1.4. tramitación
2. Justificación del cumplimiento de los requisitos para la Homologación del Sector .Exigencias legales
3. Sectorización
4. Justificación de los estándares.
5. Justificación del cumplimiento de las condiciones de conexión.

II) Parte con eficacia normativa

1. Directrices definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana (D.E.U.T)
2. Definición de la red primaria de infraestructuras y dotaciones públicas.
3. Ficha de planeamiento y gestión.
4. Ficha del Catalogo Municipal e Bienes y Espacios Protegidos del PG de Torrevieja.

III) Planos:

Planos de información:

- 1.- Situacion provincial.
- 2.- Situacion comarcal.
- 3.- Emplazamiento del Sector.



4.- Ordenacion del planeamiento vigente.

Planos de ordenación:

5.- Delimitacion del Sector.

6.- Topografía, estado actual, vegetacion.

7.- Red viaria comarcal.

8.- Red viaria interna.

9.- Ordenacion pormenorizada.

10.- Red exterior de abastecimiento.

11.- Red exterior de saneamiento.

12.- Red exterior de electrificacion

13.- Red estructural del Sector.

14.- Detalles de acceso al Sector.



I.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.

1.1. Antecedentes.

El presente Expediente de Homologación viene a desarrollar un nuevo Sector de suelo urbanizable residencial, que se ha denominado Sector "La Hoya". Es importante puntualizar, en este sentido, la existencia de otros Sectores de suelo urbanizable en los que aparece también esta denominación, pero siempre acompañada de nomenclatura numérica, es el caso del Sector 20 "La hoya II", Sector 11-B "La Hoya I". El nuevo Sector objeto de esta Homologación esta formado, como más adelante se desarrollará, por los Sectores 20 y 21 de suelo urbanizable no programado y por suelo no urbanizable que se reclasifica con este documento.

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo (C.T.U.) con fecha 22 de diciembre de 1.986, y desde entonces ha sido objeto de numerosas modificaciones puntuales, que dieron lugar a un Refundido publicado con fecha 26 de noviembre de 1.996. La aprobación de nuevas modificaciones puntuales y la rectificación de ciertos errores materiales padecidos en el Refundido antes citado, han llevado a la aprobación por la Consellería de Obras Publicas Urbanismo y Transportes de un nuevo Texto Refundido con fecha 12 de junio de 2.000.

Entre las determinaciones para el futuro desarrollo urbanístico del término municipal, el citado Plan General clasificó como Suelo Urbanizable No Programado a los Sectores 20 "La Hoya II" y 21 "Lo Albentosa I", con lo que su desarrollo sería a través de los antiguos Programas de Actuación Urbanística.

Las posteriores modificaciones legislativas, en función de la aprobación en la Comunidad Valenciana de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley 6/94, de 15 de noviembre, y de las leyes estatales 7/1.997, de 14 de abril, y 6/1.998, de 13 abril, alteraron sustancialmente este régimen.



Las dos últimas debido a que, al eliminar la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado, equiparó ambas categorías, eliminación que ya había efectuado antes en la Comunidad Valenciana la L.R.A.U. y que sí supone una mayor especialización en cuanto a su régimen. Así, el apartado segundo de la Disposición Transitoria Segunda impide la tramitación de Programas de Actuación Urbanística de los previstos en la legislación anterior. Con lo que, de hecho, el suelo que conforme a la normativa anterior se consideraba como urbanizable no programado queda ahora plenamente equiparado al que era urbanizable desde su inicio, siendo la única diferencia entre distintos suelos urbanizable su programación o no (programación con arreglo a los nuevos P.D.A.I. de la L.R.A.U.). Así, toda referencia por el Plan General a los P.A.U o a las demás figuras que derivaban de la consideración del S.U.N.P quedan sin virtualidad alguna.

De este modo, el vigente Plan General de Torrevieja, a pesar de ser un Texto Refundido aprobado y publicado con fecha reciente, 8 de agosto de 2.000, no se encuentra adaptado u homologado globalmente a la LRAU, razón por la cual se redacta la presente Homologación, tal y como se define y justifica en el punto siguiente.

1.2. Objeto de la Homologación.

La presente Homologación tiene por objeto la reclasificación del suelo no urbanizable emplazado entre los Sectores 20 y 21 de Suelo Urbanizable No Programado y el suelo urbano "el chaparral", y la delimitación de un nuevo Sector de Suelo Urbanizable residencial -La Hoya-, que incluye en su ámbito, además del suelo no urbanizable que se reclasifica, a los citados Sectores 20 y 21 de suelo urbanizable no programado, resultando procedente la Homologación de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera (apartados segundo y tercero) de la LRAU e Instrucción de Planeamiento 1/1.996, de 23 de enero, sobre Homologación de planes de urbanismo a la L.R.A.U. aprobada por Orden de 29 de marzo de 1.996, de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat .

La justificación de la propuesta se basa en el grado de desarrollo y consolidación de los Sectores de Suelo Urbanizable y suelo urbano colindantes al nuevo Sector que se propone (Sectores 11-B, 25 y Urbanización El Chaparral) que condicionan de forma favorable la iniciativa de desarrollo del nuevo Sector "La Hoya". Así, este Sector, continua la ordenación y el modelo de crecimiento escogido por el municipio, asegurando con la zonificación que se prevé, el equilibrio urbanístico y la menor incidencia sobre el Paraje Natural de Las Lagunas de la Mata y Torrevieja, a través de la previsión en la parte Norte del Nuevo Sector (que coincide con el antiguo Sector 21 de Suelo Urbanizable no Programado y con el perímetro de protección del parque Natural) de una gran zona verde.

Partiendo de estas consideraciones previas, los propietarios de la mayor parte de los terrenos integrantes del nuevo Sector constituidos en Agrupación de Interés Urbanístico denominada "La Hoya", presentan el presente Expediente de Homologación, al que se acompaña Plan Parcial, y que forma parte de un Programa de Desarrollo de Actuación Integrada que incorpora también Proyecto de Urbanización y Estudio de Impacto Ambiental, cuyo ámbito de programación viene constituido por el nuevo Sector de Suelo Urbanizable de uso residencial, Sector "La Hoya".

1.3.- Carácter de la Homologación.

La Homologación, en cuanto a su ámbito territorial, se considera Sectorial, puesto que afecta a un solo Sector que se define en el presente expediente de Homologación.

Señalado esto, se afirma que se trata también de una Homologación Modificativa, categoría recogida en la Instrucción de Planeamiento 1/96 sobre Homologación de Planes de urbanismo a la LRAU. Y es que su alcance material sobre las determinaciones del vigente Plan General de Torrevieja dotan a la presente Homologación de dicho carácter modificativo, ya que define un nuevo sector de suelo urbanizable residencial que se integra en parte de suelo no urbanizable que se reclasifica.



1.4.- Tramitación.

Conforme a la Disposición Transitoria Primera, apartado 2 de la L.R.A.U., la Homologación "de los Planes o Normas Subsidiarias vigentes o de alguno de sus Sectores" se producirá por resolución autonómica dictada y tramitada por el procedimiento del Capítulo Primero del Título Segundo de la L.R.A.U. (arts. 38, 39 y concordantes). Por lo tanto, el procedimiento a seguir para la tramitación del Expediente de Homologación es el siguiente:

1.-Sometimiento a información pública por plazo de un mes del expediente de Programa del Sector "La Hoya", incluyendo el correspondiente Plan Parcial y Expediente de Homologación, anunciándose en un diario de difusión provincial y el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, para la formulación de alegaciones por parte de cualquier interesado.

2.-Aprobación provisional del Expediente de Homologación y Plan Parcial y una vez aprobado elevación a la C.T.U. para su aprobación.

3.-Aprobación definitiva del Expediente de Homologación y Plan Parcial por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

En efecto, la aprobación definitiva del Expediente es competencia atribuida por la L.R.A.U. a la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, no existiendo, por otra parte, objeción alguna a que por el Ayuntamiento, en el momento de aprobación provisional del Expediente de Homologación, se apruebe el Programa y documentos que lo integren, condicionando dicha aprobación en su eficacia a la aprobación definitiva del Expediente de Homologación por la C.O.P.U.T.



2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA LA HOMOLOGACION DEL SECTOR. EXIGENCIAS LEGALES.

Tal y como se ha señalado, la justificación del presente documento de Homologación es dar cumplimiento a lo dispuesto por la Disposición Transitoria Primera, apartados segundo y tercero, de la L.R.A.U., según la cual:

"2. Los Municipios podrán interesar de la Consellería competente en Urbanismo que declare la Homologación a la presente Ley de los Planes y Normas Subsidiarias vigentes o de alguno de sus Sectores. Dicha Homologación se producirá por resolución autonómica dictada y tramitada por el procedimiento del Capítulo Primero del Título Segundo de la presente Ley (arts. 38, 39 y concordantes) y en cuya virtud se apruebe uno de los siguientes documentos:

A) Una Modificación del planeamiento general que complemente sus determinaciones en el ámbito afectado, estableciendo la ordenación estructural del mismo conforme a lo previsto en el artículo 17.1 y, en especial, definiendo la red primaria o estructural de reservas de suelo para dotaciones públicas, así como las previsiones del artículo 17.4. (...).

B) Un expediente justificativo de que las determinaciones del planeamiento vigente ya tienen la previsión y calidad necesaria para cumplir las exigencias de la presente Ley y, en particular, de su artículo 17, acompañado de la documentación que permita diferenciar e identificar qué determinaciones de las vigentes han de reputarse integrantes de la ordenación estructural y de la red primaria de reservas de suelo para dotaciones públicas.

3. La aprobación de Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior que modifiquen determinaciones de los planes generales vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin."

Así, resulta tarea propia de la Homologación la justificación de que la ordenación propuesta cumple las previsiones de lo dispuesto en el artículo 17.1 de la Ley Valenciana:

"17. Plan General.

1. Los Planes Generales establecerán, para todo el territorio municipal, su ordenación urbanística estructural, estableciendo, al efecto, las siguientes determinaciones:

- A) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- B) Clasificación del suelo.
- C) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que, conforme al artículo 14, sea de aplicación.
- D) Ordenación del suelo no urbanizable.
- E) Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.
- F) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.
- G) Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.
- H) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando, como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad.
- I) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar un tránsito intenso.
- J) Delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo."

Así mismo, al comportar la presente actuación la reclasificación de suelo no urbanizable para incluirlo al ámbito del nuevo Sector "la Hoya", será de aplicación lo establecido en el artículo 77.1 y 2 del Reglamento de Planeamiento, que desarrolla el apartado 5º del artículo 55 LRAU. El artículo 77.1. y 2. del Reglamento de Planeamiento señala que:

"Reclasificación de Suelo No Urbanizable.



1.- Las modificaciones del Plan que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben garantizar rigurosamente, con medidas análogas a las previstas en el artículo 30.2 LRAU, la especial participación pública en las plusvalías que se generen.

2.- La reclasificación de suelo no urbanizable exige Estudio y Declaración de su Impacto Ambiental, efectuada por órgano competente conforme a la legislación aplicable.

La documentación presentada va orientada, esencialmente, a señalar las determinaciones que constituyen la ordenación estructural del nuevo Sector " La Hoya", de Suelo Urbanizable residencial, definiendo la red primaria de dotaciones públicas y delimitando su ámbito. Así, puesto que el Plan General de Torrevieja no contiene tales previsiones, se procede a diferenciar las determinaciones de ordenación estructural de la ordenación pormenorizada, tal y como el artículo 17 de la LRAU señala, en un ámbito parcial del término.

En definitiva la presente Homologación viene a definir, concretar, completar y modificar los siguientes aspectos:

- a) Identifica, previa reclasificación de parte de los terrenos incluidos en su ámbito, el nuevo sector de Suelo Urbanizable Residencial, Sector " La Hoya" delimitándolo.
- b) Identifica su Red Primaria.
- c) Completa las determinaciones del P.G.O.U., en concreto sus aprovechamientos y parámetros básicos.
- d) Permite distinguir entre Ordenación Pormenorizada y Ordenación Estructural.
- e) Determina el contenido de la ficha de planeamiento y gestión.



3.- SECTORIZACIÓN.

Se acredita ahora el cumplimiento de las exigencias en cuanto a la delimitación del Sector que se derivan de lo contenido en los artículos 20 de la L.R.A.U. y 17 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Según el artículo 20 señalado:

"20. 1. Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.

2. La sectorización se debe efectuar atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de los sectores se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones, o excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable. A su vez, el trazado de dichas alineaciones y límites respetará las siguientes reglas:

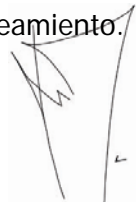
A) Los caminos rústicos, las acequias, las curvas de nivel topográficas, los yacimientos minerales a cielo abierto en desuso y los perímetros de protección del dominio público natural u de otros elementos naturales, así como sus proyecciones virtuales, sólo podrán configurar ese trazado cuando en ellos concurren específicas cualidades que hagan idónea su elección como frontera de un desarrollo urbanístico y así se justifique.

B) Dicho trazado nunca se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites de término municipal o a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje un trazado coincidente con esos límites, el Plan deberá acreditar que esa coincidencia obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de planeamiento regulada en el artículo 2, no a la mera conveniencia de ajustar sus determinaciones a condiciones prediales o administrativas preexistentes y ajenas al bienestar futuro de la población."

Conforme a lo establecido en el artículo transcrito, y el artículo 17 del Reglamento de Planeamiento, que lo desarrolla, se pueden señalar los siguientes límites:

- **Al Norte;** Con el suelo urbano "El Chaparral" y con la zona de protección del Parque Natural de de la Laguna de la Mata y de Torrevieja.

-**Al Sur;** Con los Sectores 11- A y B de Suelo Urbanizable, este ultimo ejecutado. Se trata de Sectores consolidados, conforme al artículo 17.3 .A) del Reglamento de Planeamiento.



- **Al Este;** Con la carretera CN-332 (artículo 17.2 B) del Reglamento de Planeamiento y con el Sector 25 "Pozo dulce" de Suelo Urbanizable residencial (17.3 A R.P.) en ejecución.

- **Al Oeste;** Con la carretera CV-90 (artículo 17.2 B del Reglamento de Planeamiento) y con el suelo urbano "El Chaparral".

Nos encontramos pues, ante un Sector que mantiene la delimitación que el Plan General da a los Sectores 20 y 21, este último es el que limita al Norte con la zona de protección del Parque Natural de La Laguna de La Mata y Torrevieja, y que incluye además en su ámbito el triángulo de suelo no urbanizable (que se reclasifica) situado entre los límites de los citados sectores 20 y 21, la Carretera CV-90 y el urbano "El Chaparral". Con esta nueva delimitación se cierra de forma coherente el desarrollo urbanístico de la zona, eliminando esa isla de suelo no urbanizable que había quedado entre Sectores de suelo urbanizable y urbano, observándose el cumplimiento de las exigencias de sectorización contenidas en la Legislación autonómica de aplicación (artículos 20 LRAU y 17 del RP).

4.-JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES.

La superficie bruta del sector es de 1.834.234 m²s.

Se ha previsto un parque urbano (red primaria) de 120.097 m²s.

El resto de la red estructural lo constituyen elementos del viario pero que se han considerado para el cómputo de la red secundaria por tratarse de vías que discurriendo por el sector lo estructuran con otras partes de la ciudad y a su vez sirven de utilidad para la organización de las comunicaciones internas. Se señalan en los planos como PRV*.

A efectos de la edificabilidad máxima y densidad de viviendas no se ha contemplado el Parque Urbano (120.097 m²s), por lo tanto la superficie computable es de 1.714.137 m²s.



A esta superficie le aplicamos el índice de edificabilidad de 0,34035 m²t/ m²s, con lo que nos queda una edificabilidad total de 583.407 m²t.

Se desglosa dicha edificabilidad del siguiente modo:

IEB: 0,34035 m²t/ m²s

$$EB=0,34035 \text{ m}^2\text{t/ m}^2\text{s} \times 1.714.137 \text{ m}^2\text{s} = 583.407 \text{ m}^2\text{t}.(100\%)$$

IER: 0,312802 m²t/ m²s

$$ER=0,312802 \text{ m}^2\text{t/ m}^2\text{s} \times 1.714.137 \text{ m}^2\text{s} = 536.186 \text{ m}^2\text{t} (91,90\%)$$

IET: 0,027548 m²t/ m²s

$$ET=0,027548 \text{ m}^2\text{t/ m}^2\text{s} \times 1.714.137 \text{ m}^2\text{s} =47.221 \text{ m}^2\text{t} (8,10\%)$$

En donde:

IEB: índice de edificabilidad bruta

EB: edificabilidad bruta

IER: índice de edificabilidad residencial

ER: edificabilidad residencial

IET: índice de edificabilidad terciaria

ET: edificabilidad terciaria

MODULOS MINIMOS DE RESERVA PARA DOTACIONES

▪ ZONA VERDE. RED ESTRUCTURAL DE ESPACIOS LIBRES.

- Fijamos un máximo de 7.490 viviendas. (40 viv/Ha)
- Estimamos un tamaño medio familiar de 3,2 hab/viv.
- Población total estimada:

$$7.490 \text{ viv.} \times 3,20 \text{ hab/viv.} = 23.967 \text{ hab.}$$

- El Parque Urbano necesario es de 5.000 m² por cada millar completo de habitantes (que aunque no se alcance consideramos 24 millares), siendo en total de 120.000 m²s.



▪ RED SECUNDARIA

Para el cálculo de la red viaria utilizaremos el índice de edificabilidad bruta 0,34035 m²t/ m²s.

En la tabla 1 del Anexo del Reglamento de Planeamiento entramos con un IEB= 0,35 m²t/ m²s, lo que nos dá:

$$RV+AV=21,50\% S/1.714.137 = 368.539 \text{ m}^2\text{s.}$$

Para el resto de las dotaciones locales utilizaremos el índice de edificabilidad residencial, IER (Art. 5. Del Anexo del Reglamento de Planeamiento): 0,312802 m²t/m²s.

En la tabla I del Anexo, entramos con un IER=0,35 m²t/ m²s, lo que nos da:

$$ZV=10\% S/1.714.137 = 171.413,70 \text{ m}^2\text{s.}$$

$$EQ=2,5\% S/1.714.137 = 42.853,42 \text{ m}^2\text{s.}$$

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

-- RED ESTRUCTURAL DE DOTACIONES.

Superficie exigida: 120.000 m²s.

Superficie asignada: 120.097 m²s.

-- RED SECUNDARIA

	Sup. Exigidas	Sup. Asignadas	%
Zona verde (ZV)	171.413 (10%)	243.676	13,79%
Equipamientos (EQ)	42.853 (2,5%)	103.616	6,05%
Red Viaria (RV+AV)	368.539 (21,5%)	387.881	22,63%

-- OTRAS EXIGENCIAS A CUMPLIR

(Art. 6 del Anexo del Reg. De Planeamiento)



$$ZV+EQ=347.282 \text{ m}^2\text{s} > 187.665 \text{ m}^2\text{s} = 35\% \text{ S}/536.186 \text{ (ER)}$$

$$ZV=243.676 \text{ m}^2\text{s} > 171.413 \text{ m}^2\text{s} = 10\% \text{ S}/1.714.137 \text{ (SC)}$$

5.- Justificación del cumplimiento de las condiciones de conexión.

En este sentido se hace preciso concretar las conexiones con la red estructural de infraestructuras del nuevo sector que se homologa:

5.1.- Viario: El Sector conectará con la CV-90 mediante dos glorietas circulares: una existente que denominamos "Suroeste", que da acceso a este Sector y a los Sectores 11-B, Torre Almendros y la Urbanización Torreta II y otra proyectada denominada "Noroeste" que da acceso exclusivamente al Sector desde la CV-90, siendo el coste de ejecución de la misma a cargo de éste. También asume la actuación, la realización de un tercer carril en ambas rotondas.

El otro acceso al Sector es desde la CN-332, a través del puente próximo al Campo de Fútbol y a través del puente que da acceso al Hospital "San Jaime". Respecto a estos dos accesos y de conformidad con el "Estudio de tráfico Sector La Hoya de Torrevieja" presentado, se realizará con cargo a la actuación la duplicación de parte del viario que forma el enlace de la carretera N-332 en el Hospital de Torrevieja, así como añadir un carril al único existente en el puente sobre la N-332 que conecta con la rotonda situada al Norte de la actuación.

Se ha redactado un proyecto denominado "Proyecto de mejora de los accesos al Plan Parcial "La Hoya" desde la CN-332 entre el PK. +59.500 y el PK. +61.500 en la variante de Torrevieja" que se acompaña al Proyecto de Urbanización como anexo, y cuya ejecución corre a cargo del sector. Dicho proyecto incluye dos pasarelas peatonales sobre la CN-332.

Desde la Avda. de las Cortes Valencianas se accede al Sector a través de una rotonda pendiente de ejecutar a cargo de este Sector, denominada "Este", por lo que no se prevé la necesidad de ninguna otra obra de conexión, sirviéndose el Sector de las infraestructuras próximas al mismo.



La obtención de los terrenos externos al ámbito de la actuación necesarios para la ejecución de las dos rotondas antes descritas y las obras de mejora en la CN-332, se llevará a cabo mediante expropiación.

Será obligatorio el contraste visual entre las distintas zonas del pavimento destinadas a calzadas, aceras, aparcamientos, etc.

El tipo de pavimento y su tratamiento será realizado con las capas de firme necesarias en función del tráfico previsto, ajustándose a los tipos de pavimento definidos en las instrucciones (6.1 Firmes Flexibles, 6.2 Firmes Rígidos y 6.3 Refuerzos de firmes) del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

5.2.- Agua Potable: El Sector conectará con la red de agua potable de Torrevieja, según se marca en el plano correspondiente, por el punto marcado por la empresa Concesionaria del Servicio Municipal de Aguas, Aquagest, S.A., y previa la ejecución de una serie de obras a cargo del Sector. Conectará en cinco puntos con la red general de agua potable, dos puntos ubicados en la Urbanización El Chaparral, uno a conectar en una tubería de diámetro 100 de fibrocemento y otro de diámetro 150mm del mismo material; en viales interiores

del Sector transcurre una tubería de diámetro 400 mm de fundición a la que se entronca en dos puntos; y por último se entronca a la conducción de fundición de diámetro 400 que sale directamente de los depósitos de agua potable junto al Sector S-25, con el que se entroncará en las proximidades del Hospital "San Jaime".

La dotación mínima de agua, para el uso residencial, dadas las características del sector, será de 250 litros por cada habitante y día. La dotación de agua para incendios se ajustará a la normativa estatal y autonómica vigente. La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1'5 atmósferas.

Se preverán hidrantes contra incendios con un mínimo de uno cada 1'5 Ha. o cada 250 m de recorrido horizontal.



5.3.- Energía Eléctrica y Alumbrado Público: La conexión de energía eléctrica del Sector se realizará entroncando con la línea subterránea de media tensión que transcurre próxima al Sector entre las Urbanizaciones "El Limonar" y "Lago Sol". Estando previsto la instalación de los Centros de Transformación necesarios para garantizar el suministro eléctrico en baja tensión al Sector proyectado.

5.4.- Saneamiento: El Saneamiento en el Sector queda resuelto mediante la conexión a una de las estaciones de bombeo de la red municipal de colectores de Torrevieja, y que conduce hasta la depuradora de aguas residuales de Torrevieja.

Los proyectos de las redes serán tales que cumplan:

- Velocidad de agua entre 0'5 y 3'00 m/sg;
- Sección mínima 0'30 m de diámetro;
- Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y como mínimo cada 50 m en alineaciones rectas.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios públicos.
- Se colocarán imbornales en los puntos de la calzada que permitan interceptar más rápidamente las aguas pluviales de escorrentía, su separación será no mayor a 150'00 m.

5.5.-Red de Telefonía: El Sector conectará con el tendido aéreo existente y paralelo a la CV-90, dotando así de suministro de teléfono al mismo.



II. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

1. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA.

1.- Se pretende el desarrollo de un nuevo Sector de suelo urbanizable de uso residencial "la Hoya", con destino preferente a oferta turística y segunda vivienda, en coherencia con el desarrollo de los sectores colindantes (Sector 11-B ya ejecutado, Sector 25 aprobado definitivamente en ejecución) que garantice la suficiente calidad, dotaciones de equipamientos y servicios en la zona en la que se ubica, cercana al Parque Natural de las Lagunas de Torrevieja y la Mata.

2.-La Ubicación del Sector, de gran atractivo natural, por su proximidad al Parque Natural de las Lagunas de Torrevieja y la Mata, requiere de una ordenación y urbanización que permita su integración al desarrollo urbanístico sin agresión en el medio circundante. Por ello en la parte Norte del Sector, mas próxima al Parque Natural, se ha previsto la ubicación de la dotación de Parque Urbano integrante de la red Primaria del Sector, junto a gran parte de la zona verde prevista incluida en la red secundaria, constituyendo así un gran corredor de zona verde que separa el citado Parque y su zona de protección de la zona residencial, reduciendo al mínimo el impacto ambiental derivado de su desarrollo. Se crea así una gran area de mejora del entorno de la Laguna de la Mata que permite crear opciones alternativas al casco consolidado en la primera línea de playa y costa y, por otro lado, mejorar el entorno de la zona contigua a La Laguna de Torrevieja calificada como Paraje Natural de la Comunidad Valenciana.

3.- Se completa la red primaria viaria (N-332) que atraviesa la parte Noreste del Sector, red primaria estructural que conecta el Sector con el resto del término municipal. Se garantizan así mismo las condiciones de conexión e integración con el resto de los suelos urbanizables, y facilita, con la mejora de las infraestructuras y dotaciones viarias, la conexión alternativa del área Oeste con el Norte del término municipal, sirviendo éstas a su vez de filtro descongestionante del acceso rodado de las principales vías de comunicación.



2. DEFINICIÓN DE LA RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES PÚBLICAS.

Se procede a identificar en este punto los elementos integrantes de la Ordenación Estructural del Sector objeto de la Homologación, en concordancia con los planos que se acompañan al presente expediente. Y son:

2.1.-Delimitación del Sector.

Teniendo en cuenta que por el presente Expediente de Homologación Modificativa se reclasifican terrenos de Suelo No Urbanizable y se define un nuevo Sector, debemos señalar que la propia delimitación de Sector, será la principal determinación de la ordenación estructural, ya que define los criterios de sectorización de estos terrenos, y así mismo, justifica la existencia de un área de actuación que coincide con el Sector.

2.2. Red primaria de equipamientos y zonas verdes publicas.

Se dota al nuevo Sector "La Hoya" de un gran Parque Urbano de 120.097 m² que queda integrado dentro de su red primaria, y que se emplaza al Norte del Sector junto a la zona de protección del Parque Natural de Las Lagunas de La Mata y Torrevieja . Se crea así una gran area de mejora del entorno de la Laguna de la Mata y Torrevieja, reduciendo al mínimo el impacto ambiental derivado del desarrollo urbanístico de la zona.

Este Parque Urbano, según determinan las reglas de la Instrucción de 1/96 y del propio Reglamento de Planeamiento (artículo 36) será como mínimo el resultante de multiplicar el número máximo de viviendas del sector por sus habitantes, aplicando al resultado una reserva mínima de 5.000 m² de parque por cada millar de habitantes, lo que da una superficie total de 120.000 m².(7.490 viviendas x3,20 hab/viv= 23.927 hab, aunque para el calculo se ha considerado 24.000 hab)



4.3 Red Primaria de viario.

Lo constituyen tres viales principales pero que se han considerado para el computo de la red secundaria por tratarse de vías que discurriendo por el sector lo estructuran con otras partes de la ciudad y a su vez sirven de utilidad para la organización de las comunicaciones internas. Se señalan en los planos como PRV*.

Se trata de un vial que por sus características, integra indudablemente, la red primaria viaria del termino de Torrevieja.

2.4.- Fichas de Planeamiento y Gestión.

Finalmente, formarán parte de la ordenación estructural del sector las fichas de planeamiento y gestión que se recogen a continuación.

3. FICHA DE PLANEAMIENTO y GESTIÓN (Arts. 55 Y 56 R.P.).

De conformidad con los artículo 55 y 56 del Reglamento de Planeamiento se proponen las Fichas de Planeamiento y gestión :

Ficha de Planeamiento.

Superficie Bruta: 1.834.234 m²s.

1.- Definición del Área.

- | | |
|--|----------------------------|
| - Superficie Bruta Total | 1.834.234 m ² s |
| - Superficie Z.V. Red Primaria | 120.097 m ² s |
| - Superficie Aprovechamiento | 1.714.137 m ² s |
| - Edificabilidad Bruta máxima:
(0,34035 m ² t /m ² s) | 583.407 m ² t |
| - Número Máximo de Viviendas: | 7.490 unid. |
| - Porcentaje de reserva destinado a Vivienda Protegida: | 25% |
| - Parcelas reservadas a Vivienda Protegida: | R-17, R-27, R-28 y R-29. |
| - Uso fundamental: | Residencial. |



- Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el uso fundamental.
- Usos Incompatibles: Industrial.
- Superficie de red primaria viaria adscrita al sector a efectos de su ejecución: 43.300 m²s

2. Edificabilidad Objetiva y Aprovechamiento Tipo.

Aprovechamiento objetivo:

$$A_o = 1.714.137 \text{ m}^2\text{s} \times 0,34035 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 583.407 \text{ m}^2\text{t}$$

Aprovechamiento Tipo:

$$A_T = \frac{A_o}{SA} = \frac{583.407 \text{ m}^2\text{t}}{1.834.234 \text{ m}^2\text{s}} = 0,318066 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

SA = Superficie del área de Reparto.

3. Condiciones.

- Tipologías formales: AS-AP-AL-BL.
- Elevación máxima: AS-AP-AL: Dos Plantas.
BL: Cuatro alturas.
- Composición: Estética libre.

4. Zonificación.

- Zona Residencial	813.800 m ² s
- Zona Uso Terciario Comercial	101.342 m ² s
- Zona Dotacional Equipamientos	103.616 m ² s
- Zona Infraestructuras de servicio de interés general	18.816 m ² s
- Zona Verde Red Primaria	120.097 m ² s
- Zona Verde Red Secundaria	243.676 m ² s
- Zona Verde no computable	1.709 m ² s
- Espacios libres de la Red Viaria	43.297 m ² s
- Zona Viaria Red Secundaria	387.881 m ² s



5. Area de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

La superficie del área de reparto es de **1.834.234 m²**, coincidente con la del sector.

Dentro del Sector (**1.834.234 m²**), existen un elemento de la red primaria correspondiente a 120.097 m² de parque urbano. Este elemento no computa en la red secundaria.

Para el cálculo del aprovechamiento multiplicamos la superficie total (1.834.234 m²) excluidos dichos 120.097 m², es decir, **1.714.137 m²** por la edificabilidad bruta prevista en el plan general **0,34035 m²t/m²s**, lo que nos da un aprovechamiento objetivo de toda el área de reparto de **583.407 m²t**.

Dicho aprovechamiento dividido por la superficie total del Área de Reparto, 1.834.234 m², nos da un **aprovechamiento tipo de 0,318066 m²t/m²s**.

6.- Otras condiciones

Con carácter previo al inicio de las obras de urbanización previstas en el instrumento de planeamiento, deberá acreditarse la efectiva disponibilidad legal por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de recursos hídricos suficientes destinados al consumo humano para abastecer las demandas generadas r la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas, o en su caso por haber transcurrido el plazo de dieciocho meses desde su solicitud a la Confederación Hidrográfica correspondiente sin que se haya obtenido dicha disponibilidad, por causas no imputables al Ayuntamiento.

Igualmente y con carácter previo al inicio de las obras de urbanización se requerirá que se haya otorgado la correspondiente concesión de recursos procedentes de la Estación depuradora de aguas residuales de Torrevieja para el riego de jardines y demás zonas verdes del sector.

2.2.3.- Ficha de Gestión

A. Secuencia de Desarrollo. En función de la situación actual de la zona, por la consolidación y gestión de éste y la demanda de suelo existente, se considera prioritaria la tramitación de esta Unidad de Ejecución.



B. Condiciones de Integración y conexión del Sector.

Viario: El Sector conectará con la CV-90 mediante dos glorietsas circulares: una existente que denominamos "Suroeste", que da acceso a este Sector y a los Sectores 11-B, Torre Almendros y la Urbanización Torreta II y otra proyectada denominada "Noroeste" que da acceso exclusivamente al Sector desde la CV-90, siendo el coste de ejecución de la misma a cargo de éste. También asume la actuación, la realización de un tercer carril en ambas rotondas.

El otro acceso al Sector es desde la CN-332, a través del puente próximo al Campo de Fútbol y a través del puente que da acceso al Hospital "San Jaime". Respecto a estos dos accesos y de conformidad con el "Estudio de tráfico Sector La Hoya de Torrevieja" presentado, se realizará con cargo a la actuación la duplicación de parte del viario que forma el enlace de la carretera N-332 en el Hospital de Torrevieja, así como añadir un carril al único existente en el puente sobre la N-332 que conecta con la rotonda situada al Norte de la actuación.

Se ha redactado un proyecto denominado "Proyecto de mejora de los accesos al Plan Parcial "La Hoya" desde la CN-332 entre el PK. +59.500 y el PK. +61.500 en la variante de Torrevieja" que se acompaña al Proyecto de Urbanización como anexo, y cuya ejecución corre a cargo del sector. Dicho proyecto incluye dos pasarelas peatonales sobre la CN-332.

Desde la Avda. de las Cortes Valencianas se accede al Sector a través de una rotonda pendiente de ejecutar a cargo de este Sector, denominada "Este", por lo que no se prevé la necesidad de ninguna otra obra de conexión, sirviéndose el Sector de las infraestructuras próximas al mismo.

La obtención de los terrenos externos al ámbito de la actuación necesarios para la ejecución de las dos rotondas antes descritas y las obras de mejora en la CN-332, se llevará a cabo mediante expropiación.

Será obligatorio el contraste visual entre las distintas zonas del pavimento destinadas a calzadas, aceras, aparcamientos, etc.

El tipo de pavimento y su tratamiento será realizado con las capas de firme necesarias en función del tráfico previsto, ajustándose a los tipos de pavimento definidos en las instrucciones (6.1 Firmes Flexibles, 6.2 Firmes

Rígidos y 6.3 Refuerzos de firmes) del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

La actuación ejecutará las obras contenidas en el Anexo Proyecto de Accesos del Plan Parcial Sector 20 La Hoya a ala CN-332 en la variante de Torrevieja desde el p.k. +59.500 al p.k. +61.500, fechado en julio de 2.008, que es base al cual la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento ha emitido su informe de fecha 21 de octubre de 2.008, de carácter favorable.

Agua Potable: El Sector conectará con la red de agua potable de Torrevieja, según se marca en el plano correspondiente, por el punto marcado por la empresa Concesionaria del Servicio Municipal de Aguas, Aquagest, S.A., y previa la ejecución de una serie de obras a cargo del Sector. Conectará en cinco puntos con la red general de agua potable, dos puntos ubicados en la Urbanización El Chaparral, uno a conectar en una tubería de diámetro 100 de fibrocemento y otro de diámetro 150mm del mismo material; en viales interiores del Sector transcurre una tubería de diámetro 400 mm de fundición a la que se entronca en dos puntos; y por último se entronca a la conducción de fundición de diámetro 400 que sale directamente de los depósitos de agua potable junto al Sector S-25, con el que se entroncará en las proximidades del Hospital "San Jaime".

La dotación mínima de agua, para el uso residencial, dadas las características del sector, será de 250 litros por cada habitante y día. La dotación de agua para incendios se ajustará a la normativa estatal y autonómica vigente. La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1'5 atmósferas.

Se preverán hidrantes contra incendios con un mínimo de uno cada 1'5 Ha. o cada 250 m de recorrido horizontal.

Energía Eléctrica y Alumbrado Público: La conexión de energía eléctrica del Sector se realizará entroncando con la línea subterránea de media tensión que transcurre próxima al Sector entre las Urbanizaciones "El Limonar" y "Lago Sol". Estando previsto la instalación de los Centros de Transformación necesarios para garantizar el suministro eléctrico en baja tensión al Sector proyectado.



Saneamiento: El Saneamiento en el Sector queda resuelto mediante la conexión a una de las estaciones de bombeo de la red municipal de colectores de Torrevieja, y que conduce hasta la depuradora de aguas residuales de Torrevieja.

Los proyectos de las redes serán tales que cumplan:

- Velocidad de agua entre 0'5 y 3'00 m/sg;
- Sección mínima 0'30 m de diámetro;
- Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y como mínimo cada 50 m en alineaciones rectas.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios públicos.
- Se colocarán imbornales en los puntos de la calzada que permitan interceptar más rápidamente las aguas pluviales de escorrentía, su separación será no mayor a 150'00 m.

En cumplimiento de las exigencias del Informe de la Entidad Saneamiento de Aguas Residuales de 15 de enero de 2.007 el Urbanizador responsable de desarrollo urbanístico deberá realizar la correspondiente solicitud de conexión al sistema publico de saneamiento y depuración. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras publicas se efectuaran por el peticionario a su cuenta y riesgo. En cualquier caso el vertido generado por el desarrollo urbanístico deberá cumplir con los limites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o Ens. Defecto en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de las Entidad de saneamiento de Aguas al objeto de preservar l integridad del saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, debe disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento, dotada además de las guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.



Red de Telefonía: El Sector conectará con el tendido aéreo existente y paralelo a la CV-90, dotando así de suministro de teléfono al mismo.

C. Condiciones para el desarrollo del Proyecto derivadas de la DIA de fecha 12 de junio de 2.008.

- Se considera necesario extender el Programa de Vigilancia Ambiental al control de todas las medidas (preventivas, minimizadoras y correctoras) del Estudio de Impacto Ambiental, así como a los condicionantes que se establezcan en la presente Declaración.

El promotor deberá nombrar un asistente técnico ambiental durante la ejecución de las obras, responsable de la realización del Programa de Vigilancia Ambiental. Deberá llevarse un registro documentado del citado Programa a efectos de acreditar el cumplimiento de las acciones propuestas en el mismo, Se remitirá anualmente a la Dirección General de Gestión del Medio Natural un informe ambiental que incluya el seguimiento de las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental y las que se establecen en el presente condicionado.

- Se deberán adoptar medidas de protección del medio ambiente relacionadas con los siguientes aspectos.'

Las instalaciones y los aparatos de alumbrado exterior e interior, por lo que respecta a la contaminación lumínica que pueden producir.

Las instalaciones de agua y las zonas verdes, por lo que respecta a sus características de ahorro en el consumo de agua.

Las instalaciones energéticas para el fomento del uso de las energías renovables.

Los servicios técnicos de la Dirección Territorial de Alicante de esta Conselleria supervisarán, con suficiente antelación, la traza de la obra en el perímetro de protección del Parque Natural de las lagunas de La Mata y Torrevieja, para determinar y establecer, si fuese necesario, medidas preventivas adicionales respecto a la vegetación, flora y fauna (periodos de limitación de ejecución de obras, ejemplares vegetales que no deben afectarse, etc). igualmente se hará fuera de este perímetro y a lo largo de toda la traza.

Deberán estar concluidas las obras de construcción de la Planta Desaladora y la ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Torrevieja.

Antes del inicio de las obras de urbanización deberá justificarse la disponibilidad de recursos hídricos suficientes mediante informe acreditativo evacuado por la Mancomunidad de los Canales del Taibilla.



Las zonas verdes conservarán la vegetación natural existente, en especial las especies vegetales de interés. Se garantizará, mediante sistema de riego por goteo el mantenimiento y desarrollo de las especies utilizadas en la revegetación que se realice, con implantación de especies vegetales acordes con el entorno, El Proyecto de Urbanización deberá incluir un apartado dedicado a las especies vegetales a implantar en las zonas verdes y áreas naturales que deberá ser informado favorablemente por la Dirección del Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja. Asimismo, las labores de ejecución del proyecto deberán supervisarse tanto por el personal del Parque como por técnicos acreditados el respecto.

Las zonas limítrofes del Sector con el Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja deberán protegerse durante las obras mediante un vallado con malla cinética que quedará instalado de forma permanente.

El entorno del Sector en contacto con el perímetro de protección del Parque Natural deberá descompactarse una vez finalizada la obra, con el objeto de permitir la regeneración de la vegetación,

Los viales situados al noreste del Sector se protegerán, a lo largo de sus márgenes en contacto con las zonas verdes, mediante mojones u otro sistema similar para impedir que los vehículos invadan el terreno. Asimismo, se instalarán barreras vegetales mediante plantación de especies autóctonas para minimizar el impacto acústico producido por el tránsito rodado.

Los materiales de relleno (terraplenes y pedaplenes) que fueran necesarios para la ejecución del proyecto, se obtendrán de préstamos y/o canteras existentes y legalmente autorizadas.

- Se realizará una recogida y gestión selectiva de los residuos generados durante las obras de urbanización y edificación. Los residuos que tengan la consideración de inertes serán trasladados a vertedero autorizado. El resto de los residuos generados durante las obras serán gestionados por empresas autorizadas conforme a sus características físico-químicas. En ningún caso podrán quedar depositados en los terrenos del Parque Natural.

- Se recuerda al promotor la prohibición de realizar cualquier vertido o acopio no autorizado en la zona. En todo caso, se deberán identificar las zonas donde se realizará el almacenamiento temporal de materiales y productos a emplear y de los residuos generados hasta su recogida por empresa autorizada, dentro de la parcela objeto del proyecto, debiendo ser emplazadas al abrigo de los vientos dominantes y disponiendo las medidas preventivas necesarias para evitar la afección a las zonas colindantes. Asimismo, se recuerda que los cambios de aceite, filtros y cualquier otro residuo de mantenimiento de maquinaria y vehículos deberán ser debidamente gestionados por taller o gestor de Residuos Tóxicos y Peligrosos debidamente autorizado. Se procederá al adecuado mantenimiento y puesta a punto de la maquinaria.

- Se procederá al riego con frecuencia suficiente en aquellas zonas en las que, por climatología u otras circunstancias se prevea generar un exceso de polvo, en especial en

las proximidades del Parque Natural y los núcleos poblacionales. Los camiones que discurran con material que pueda generar polvo deberán ir cubiertos con lona.

- En el desarrollo de las obras se respetarán los preceptos contenidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, contra la contaminación acústica y las ordenanzas municipales dictadas al respecto.

- Durante la ejecución de las obras se prohibirán las labores de construcción en determinadas horas del día con el objeto de no alterar las condiciones de habitación de las viviendas próximas por impactos sonoros, vibraciones o elevada luminosidad. Las obras deberán paralizarse en los períodos de nidificación y cría de las especies animales que se encuentren en las proximidades del área de actuación, respetando la omisión fauna que no sólo nidifica en el parque, sino que se concentra en las lagunas en la época invernal, En ese sentido, y basándose en los estudios de campo relacionados con la fauna que se hayan efectuado, se requerirá informe al Director-Conservador del Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja con la intención de contrastar la adecuación de los periodos señalados.

- Los Proyectos de Ejecución deberán profundizar en los parámetros de control de la contaminación acústica y atmosférica (niveles de decibelios, emisiones de gases y partículas en suspensión) para cada una de sus fases, indicando los instrumentos de medida que serán utilizados.

- A las medidas de control de la iluminación recogidas en la documentación presentada se añadirá la localización de báculos de luz en el anillo exterior de las rotondas y en los bordes de vial, con el fin de evitar que la fauna acceda a los puntos de tráfico rodado en busca de alimento, quedándose en la periferia de los mismos.

- La iluminación deberá ser de la menor intensidad posible. Las luminarias se dispondrán a baja altura, dirigiendo la potencia lumínica hacia el suelo y en sentido contrario del Parque Natural.

- Las líneas de transporte eléctrico que atraviesen el sector deberán discurrir enterradas. En ningún caso se permitirá la construcción de nuevas redes de transporte eléctrico atravesando lugares de alto valor ambiental como son las lagunas.

- Se contarán con los permisos pertinentes para la captación del agua empleada en la prueba hidráulica de las tuberías. Se implantarán medidas para evitar la absorción de fauna por la fuerza de succión de las bombas de agua. En cualquier caso, se informará previamente y con suficiente antelación a los servicios técnicos de la Dirección Territorial de Alicante de esta Conselleria para evitar que, tanto la captación del agua como su vertido, ocasione efectos negativos en la zona de protección del Parque Natural de las Lagunas de La Mala y Torrevieja.

- Se cumplirá el compromiso de salvaguardar y restaurar, en atención a sus valores espaciales y tipológicos, la Masía de la Hoya Pequeña, edificación existente afectada por el desarrollo urbanístico del sector, tal y como requiere el informe de la Dirección General de

Patrimonio Cultural, recibido por el Ayuntamiento de Torrevieja en fecha 10 de octubre de 2005.

- Se obtendrá informe favorable de de Conselleria de Cultura y Deporte sobre la propuesta de catalogación de la Masía, donde se establece la reserva de suelo, se dota a la referida edificación de una protección específica y se modifica su uso, llevando a cabo las medidas o modificaciones que, en su caso, dicho informe requiera.

- La aparición de yacimientos arqueológicos, paleontológicos o etnográficos durante la ejecución de las obras determinará la obligación de suspender los trabajos, delimitar el perímetro de afección y notificar inmediatamente a la Conselleria de Cultura y Deporte, adoptando ras medidas pertinentes en orden a su protección y conservación, de conformidad con la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

- Se presupuestarán en el Proyecto tanto las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental como las que se establecen en el presente condicionado.

D. Condiciones para la obtención de licencias de ocupación.

Deberán estar en funcionamiento la Planta desaladora y la ampliación de la Estacion depuradora de aguas residuales de Torrevieja.

E. Delimitación de las unidades de ejecución.

El sector se desarrollará a través de una única Unidad de Ejecución, delimitada en el plano correspondiente, y que se considera viable de manera inmediata dado que los promotores del expediente son los propietarios de la practica totalidad del Sector.

F. Compromiso de Rehabilitación del edificio Catalogado "La Masía de La Hoya Pequeña"

En la ejecución del sector se incluirán las obras necesarias para la Rehabilitación de la edificación catalogada "la Masía de la Hoya Pequeña".



4. Ficha del Catalogo Municipal e Bienes y Espacios Protegidos del PG de Torrevieja

Existe dentro del ámbito del sector una edificación de interés desde el punto de vista del patrimonio, lo que ha sido puesto de manifiesto en el informe del Director General de Patrimonio Cultural de Valencia de fecha 10 de octubre de 2.005. Se trata de la edificación denominada "Masía de la Hoya Pequeña" .

En cumplimiento del citado informe y mediante el presente instrumento de Homologación Modificativa se incluye en el Catalogo de Bienes y Espacios protegidos del Plan General de Torrevieja, la siguiente ficha en la que se dota a la referida edificación de una protección específica:



NIVEL DE PROTECCION:AMBIENTAL- ELEMENTO DE INTERES TIPOLOGICO TRADICIONAL

DATOS GENERALES:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| -Superficie Construida: 943 m2 | -Superficie Anexa: No. |
| -Nº de Plantas: Una y Dos. | -Nº de Fachadas: Cuatro. |

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

- | | |
|-----------------------|--|
| -Estructura: | Muros de carga de mampostería ordinaria. |
| -Cubierta: | Teja cerámica plana sobre caballetes y vigas de madera. |
| -Acabados Interiores: | Enlucido de yeso en paramentos verticales y techos y baldosas de gres en pavimentos. |
| -Acabados Exteriores: | Enfoscado de mortero de cemento. |

ESTADO DE CONSERVACION:

- | | |
|-----------------------|---------|
| -Estructura: | Regular |
| -Cubierta: | Regular |
| -Acabados Interiores: | Regular |
| -Acabados Exteriores: | Regular |

PRESCRIPCIONES DE MEJORA:

- Restauración de la edificación.

- | | | | |
|------------------------|----------|---------------------------|-----------|
| USO ACTUAL: | Vivienda | USO PROPUESTO: | Terciario |
| DESTINO ACTUAL: | Privado | DESTINO PROPUESTO: | Privado |



MASIA DE LA HOYA PEQUEÑA

LOCALIZACION: SECTOR "LA HOYA", TORREVIEJA.

EMPLAZAMIENTO:

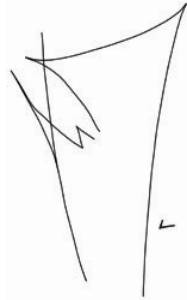


FOTO:



Torrevieja, Diciembre de 2.008.

MACIA ARQUITECTOS, S.L.



Fdo. D. Diego Macia Ernica.

COLABORADORES:

T.C. URBANISMO, S.L.

D. Tomas Conejero Guillen.

SERRANO & ASOCIADOS, URBANISTAS, S.L.

D. Juan Enrique Serrano López.

