



**AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA**  
Servicio de Urbanismo

## **INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO**



**Modificación Puntual 103 del PGOU**  
**Convenio 2 "Punta la Víbora"**

<b>ÍNDICE</b>	<b>Pág</b>
<b>DOCUMENTO SIN EFICACIA NORMATIVA. ....</b>	<b>3</b>
1. Memoria informativa y justificativa. ....	3
1.1. Memoria informativa.....	3
1.2. Memoria justificativa.....	5
2. Estudio de integración paisajística. ....	6
3. Inventario de edificaciones existentes. ....	6
4. Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica. ....	8
5. Planos del estado actual y de afecciones del territorio. ....	8
 <b>DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA. ....</b>	 <b>9</b>
1. Planos de ordenación y plano de conjunto refundido con la ordenación del entorno. ....	9
2. Ordenanza particular de edificación y usos del suelo. ....	9
3. Ordenanza específica del grado de protección, del régimen fuera de ordenación o de su situación transitoria. ....	9
 <b>FICHA DE PLANEAMIENTO. ....</b>	 <b>10</b>
 <b>TRAMITACIÓN .....</b>	 <b>10</b>



**DOCUMENTO SIN EFICACIA NORMATIVA.**

**1. Memoria informativa y justificativa.**

**1.1. Memoria informativa.**

**1.1.1. Antecedentes**

La presente modificación del PGOU tiene por objeto subsanar el error detectado en las unidades del actual índice de edificabilidad del uso residencial aplicable en el ámbito del convenio 2 "Punta La Víbora". El error se produce con la revisión del PGOU cuya aprobación definitiva data del 12 de junio del 2000 (a partir de ahora PGOU<sup>2000</sup>) ya que en la ficha de planeamiento del convenio 2 "Punta La Víbora" este índice de edificabilidad viene expresado en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>s cuando las unidades del mismo expuestas en la ficha del PGOU cuya aprobación data del 22 de diciembre de 1986 (a partir de ahora PGOU<sup>1986</sup>) para dicho ámbito es de m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Este cambio de criterio no está justificado, por lo tanto, se considera que estamos ante un error material.

1.1.2. Ficha de Planeamiento del PGOU<sup>2000</sup>.

Ficha de planeamiento del PGOU <sup>2000</sup>								
	Superficie	Ocup.	Volume	Parc.	Tipo	Altura	Retranqueo	
		Máx.	Máx.	Mín.		Máx.	C/	BLQ
Viales	105.828 m <sup>2</sup>							
Zona Verde y deportiva	60.694 m <sup>2</sup>	10%	0'3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>			1 P (4m)	5m	
Equipamiento Social-Comercial	41.613 m <sup>2</sup>	40%	2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>			2 P (6'2m)	5m	
Equipamiento Docente	66.873 m <sup>2</sup>	40%	1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>			2 P (6'2m)	5m	
Residencial Privado	203.596 m <sup>2</sup>	30%	0'6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	AL	2 P (6'2m)	5m	7m
Residencial Cesión 10%	32.761 m <sup>2</sup>	30%	0'6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	AL	2 P (6'2m)	5m	7m
Bungalows Hoteles	98.243 m <sup>2</sup>			400 m <sup>2</sup>	AL	2 P (6'2m)	5m	7m
<b>Total</b>	<b>609.607 m<sup>2</sup></b>							



## 1.2. Memoria justificativa.

### 1.2.1. Antecedentes.

La presente modificación no tiene por objeto cambiar la ordenación vigente sino la subsanación del error producido por el PGOU<sup>2000</sup> en cuanto a las unidades del índice de edificabilidad del uso residencial.

Esta modificación, al amparo del artículo 35 de la LOTUP, afecta a la ordenación pormenorizada

### 1.2.2. Modificación de la ficha de planeamiento.

Modificación de la ficha de planeamiento del PGOU <sup>2000</sup> /Ficha coincidente con la ficha del PGOU <sup>1986</sup>								
	Superficie	Ocup.	Volume	Parc.	Tipo	Altura	Retranqueo	
		Máx.	Máx.	Mín.		Máx.	C/	BLQ
Viales	105.828 m2							
Zona Verde y deportiva	60.694 m2	10%	0'3 m3/m2			1 P (4m)	5m	
Equipamiento Social-Comercial	41.613 m2	40%	2 m3/m2			2 P (6'2m)	5m	
Equipamiento Docente	66.873 m2	40%	1 m3/m2			2 P (6'2m)	5m	
Residencial Privado	203.596 m2	30%	0'6 m2t/m2	400 m2	AL	2 P (6'2m)	5m	7m
Residencial Cesión 10%	32.761 m2	30%	0'6 m2t/m2	400 m2	AL	2 P (6'2m)	5m	7m
Bungalows Hoteles	98.243 m2			400 m2	AL	2 P (6'2m)	5m	7m
<b>Total</b>	<b>609.607 m2</b>							

## **2. Estudio de integración paisajística.**

Se adjunta estudio de integración paisajística como documento independiente.

## **3. Inventario de edificaciones existentes.**

Las edificaciones existentes responde a la tipología edificatoria de viviendas aisladas o agrupadas de una o dos plantas. Son edificaciones que por su antigüedad y la finalidad que tenían en su momento, segunda residencial principalmente, no presentan un gran calidad.



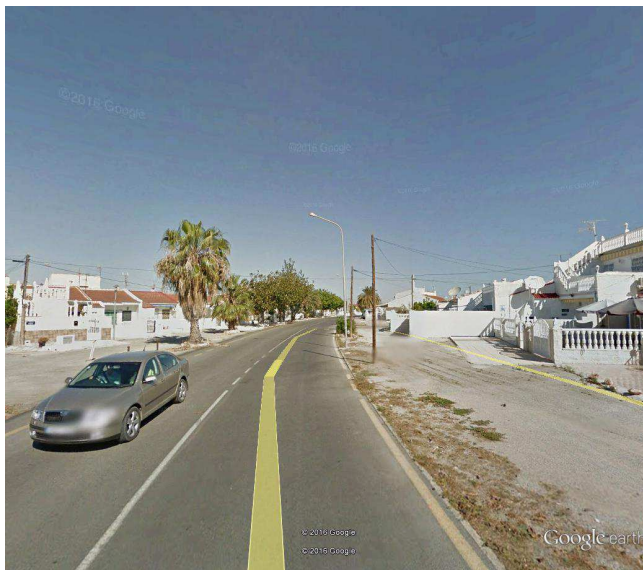
Calle Urano



**AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA**  
Servicio de Urbanismo



Calle Urano



Calle Urano

A esta falta de calidad de la edificación se le suma que los espacios públicos son muy deficientes a excepción de su límite con el sector 16 " el Hondo" donde existe una diferencia en cuanto a la calidad de los espacios públicos importante.

Las nuevas licencias de edificación que se vayan a presentar en este ámbito deberán tramitarse como actuaciones aisladas para incluir las posibles obras de urbanización de los espacios públicos colindantes para que se cumplan con la condición de solar.

**4. Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica.**

El objeto de la modificación no afecta al espacio público por lo que no se requiere estudio de viabilidad económica.

**5. Planos del estado actual y de afecciones del territorio.**

Se adjunta los siguientes planos:

**I.01** Plano de emplazamiento.

**I.02** Plano de ordenación vigente.

**I.03** Plano de afecciones.





**DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.**

La modificación afecta únicamente a la ficha de planeamiento.

**1. Planos de ordenación y plano de conjunto refundido con la ordenación del entorno.**

No se modifica respecto al vigente y definido en el plano I.02.

**2. Ordenanza particular de edificación y usos del suelo.**

La modificación no afecta a la ordenanza particular de edificación vigente.

**3. Ordenanza específica del grado de protección, del régimen fuera de ordenación o de su situación transitoria.**

No se establece una ordenanza específica del grado de protección, del régimen fuera de ordenación o de su situación transitoria.

## FICHA DE PLANEAMIENTO.

Modificación de la ficha de planeamiento del PGOU <sup>2000</sup> /Ficha coincidente con la ficha del PGOU <sup>1986</sup>								
	Superficie	Ocup.	Volume	Parc.	Tipo	Altura	Retranqueo	
		Máx.	Máx.	Mín.		Máx.	C/	BLQ
Viales	105.828 m2							
Zona Verde y deportiva	60.694 m2	10%	0'3 m3/m2			1 P (4m)	5m	
Equipamiento Social-Comercial	41.613 m2	40%	2 m3/m2			2 P (6'2m)	5m	
Equipamiento Docente	66.873 m2	40%	1 m3/m2			2 P (6'2m)	5m	
Residencial Privado	203.596 m2	30%	0'6 m2t/m2	400 m2	AL	2 P (6'2m)	5m	7m
Residencial Cesión 10%	32.761 m2	30%	0'6 m2t/m2	400 m2	AL	2 P (6'2m)	5m	7m
Bungalows Hoteles	98.243 m2			400 m2	AL	2 P (6'2m)	5m	7m
<b>Total</b>	<b>609.607 m2</b>							

## TRAMITACIÓN

Al amparo del artículo 57 de la LOTUP cuyo tenor literario es el siguiente:

"...

*cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 50 y 51 de esta ley se seguirán los siguientes trámites:*

*a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley.*

*b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes*



*exigibles conforme a la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de la actuaciones.*

...

*c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y , mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta.*

...

*d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponde a la conselleria competente de urbanismo.*

... "

Una vez que se acuerde la aprobación definitiva se publicará para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la consellería competente en materia de ordenación territorial y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico del Instrumento de Planeamiento Urbanístico.

Torre Vieja 25 de julio 2016

Arquitecta Municipal  
Alicia Martín Álvarez