

BORRADOR DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE PLAN DE REFORMA INTERIOR

**EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS"
DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA
(ART. 50.1 LOTUP)**



SITUACIÓN:

**MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES: EMBARCACIÓN CARMEN FLORES,
PROLONGACIÓN CALLE LOS EMILIOS Y CALLE JOSÉ PEREZ GÓMEZ**

PROMOTORES:

**NUEVO MADRID, S.A.
INNOVATEC ML CONSULTORIA Y GESTIÓN, S.L.**

EQUIPO REDACTOR:

**GESPRO & LAGUNA URBANISMO
MCR URBANISTAS**

VERSIÓN / FECHA:

V.1 / JUN 2020

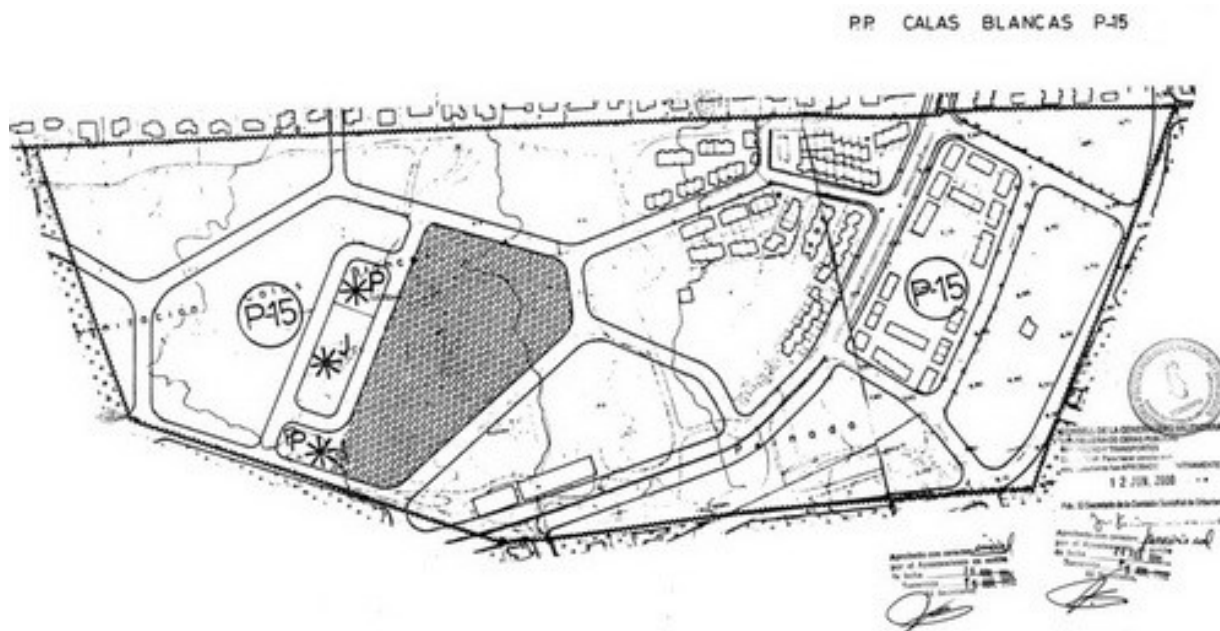
ÍNDICE

I.- MEMORIA INFORMATIVA	3
I.1. Antecedentes:	3
I.2. Objeto:	6
I.3. Ámbito y estructura de la propiedad:	9
I.4. Legislación aplicable:	10
I.5. Planeamiento vigente:	10
I.6. Planeamiento en tramitación:	11
I.7. Planos de información:	11
II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA	12
II.1. Justificación de la actuación.	12
II.2. Determinaciones del PRI Modificativo:	16
II.3. No afectación a la Ordenación Estructural	17
II.4. Modificación de la Ordenación Pormenorizada:	18
II.5. Parámetros urbanísticos de la actuación.	22
II.6. Aprovechamiento urbanístico:	22
II.7. Estándares urbanísticos:	27
II.8. Gestión Urbanística.	32
II.9. Procedimiento y competencia.	32
II.10. Repercusiones sobre el documento de Plan General:	34
II.11. Planos de Ordenación:	34
ESTUDIO DE PERSPECTIVA DE GÉNERO Y DE EDAD.	35
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	37
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA + ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA	38
ANEXO I.- CERTIFICACIONES CATASTRALES	39
ANEXO II – PLAN PARCIAL “CALAS BLANCAS” 1974	40

BORRADOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR**DOCUMENTO SIN EFICACIA NORMATIVA****I.- MEMORIA INFORMATIVA****I.1. Antecedentes:**

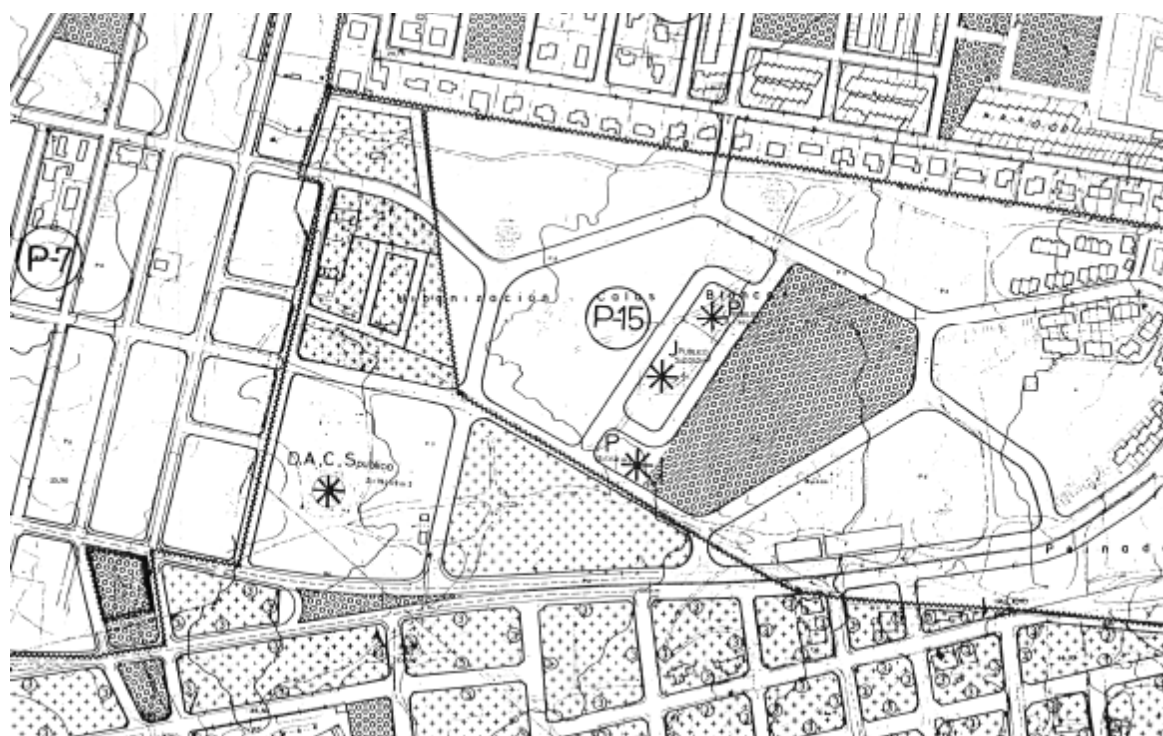
El ámbito propuesto como objeto de reforma interior se encuentra dentro del antiguo Plan Parcial nº 15 "Calas Blancas" que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante en sesión de fecha 20/09/1974.

La Comisión Municipal Permanente, acordó en sesiones de fechas 3/02/1984 y 17/02/1984 la aprobación del Proyecto de Compensación y las condiciones de aprovechamiento del plan parcial Calas Blancas respectivamente. El Plan Parcial "Calas Blancas" calificaba el ámbito de actuación propuesto como suelo dotacional privado de uso deportivo (zona 3 de las ordenanzas del Plan Parcial) y lo reconocía como una única parcela con una superficie asignada de 11.706,47 m².



El Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja fue aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1986 modificándose con su promulgación la ordenación que había sido establecida por el Plan Parcial:

- o Así, con el Plan General se eliminó cualquier referencia a la calificación dotacional deportiva privada y además se trazó un nuevo vial que dividía la parcela original en dos partes, prolongando la calle Los Emilios con el fin de establecer una mejor conexión viaria en la zona.
- o Asimismo, el Plan General, en un error involuntario, alteró el límite oeste del sector Calas Blancas, superponiéndose una franja de terreno que ocupó una superficie aproximada de 1.952,64 m²s destinada a uso y aprovechamiento residencial (ajenos a la propiedad) y una superficie aproximada de 155,61 m² destinados al precitado vial de prolongación.



El vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del t.m. de Torrevieja, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada el día 12 de Junio de 2000, ha mantenido inalteradas las condiciones urbanísticas del Plan General, confirmando la delimitación de los terrenos como **suelo urbano consolidado** tanto por la edificación como por la urbanización, sin estar sujetos éstos a ningún tipo de planeamiento diferido o de figura de gestión urbanística.

Las alteraciones producidas en el año 1986 con el Plan General y su invariabilidad en el tiempo, produjeron de hecho una petrificación del estado de los terrenos, declarándose por la propiedad en varias ocasiones la inviabilidad del uso originalmente previsto como

zona deportiva privada, toda vez que también se produjo de facto una ocupación de parte de la propiedad original que tuvo como destino prolongar el actual vial de prolongación de la calle Los Emilios y materializar un aprovechamiento de usos residenciales por parte de terceros sobre la franja de terrenos que se habían superpuesto sobre el linde oeste del Plan Parcial original.

La extrema dificultad de desarrollar los terrenos mediante la iniciativa particular se comprobó durante los años 2011 a 2013 en que se barajó la posibilidad de incluir en el uso de la parcela deportiva el uso hotelero con la finalidad de construir un C.A.R., siendo que nunca llegó a perfeccionarse dicha propuesta ante la falta de oferta privada suficiente para estos usos en la zona sobre una parcela que había quedado dividida en dos partes con la ejecución de la prolongación de la calle Los Emilios .

La situación urbanística en que han quedado las parcelas no es clara, ya que los parámetros urbanísticos del Plan Parcial 15 Calas Blancas se mantienen en las normas urbanísticas sin variación como suelo dotacional deportivo privado, pero sin embargo, a nivel de cartografía las parcelas tienen un tratamiento residencial (RES-2) con ocasión de la modificación operada por el Plan General en el año 1986.

Los terrenos están calificados actualmente por el Plan General, como suelo urbano (plano de Ordenación PO.26, con la nomenclatura (P-15) con trama de Núcleos Residenciales y viario correspondiente a las prolongaciones de las calles Los Emilios y Embarcación Carmen Flores.

Los terrenos destinados a viario tras el Plan General están calificados como PVR (red primaria de viario) de Torrevieja Calle Los Emilios y calle de prolongación Embarcación Carmen Flores a trazar en el borde izquierdo de la parcela como SVR (red secundaria de viario), siendo la titularidad de ambos viales privada al no haber sido objeto de cesión.

Los promotores de la presente Actuación de Dotación mediante Plan de Reforma Interior son las mercantiles NUEVO MADRID, S.A. con C.I.F. nº A-28.004.745 y domicilio en Madrid, Avda. General Perón, 16, 1º A, representada por don Juan Antonio de la Herranz Luzárraga; e INNOVATEC ML CONSULTORIA Y GESTIÓN, S.L., con C.I.F nº B-53.907.242 y domicilio en Benejúzar, Calle José García nº 30, representada por don Manuel Antonio Pertusa Cases; como propietarias de los solares sobre los que se actúa.

Por ambas mercantiles se ha realizado encargo profesional al equipo formado por los equipos "Gespro & Laguna Urbanismo", "Ambartec" y "MCR Urbanistas", para la redacción del presente proyecto.

I.2. Objeto:

Conforme a los antecedentes expuestos, además de que la parcela original no queda en una situación urbanística clara, se detectan los siguientes puntos sobre los que procedería actuar:

- Existe una importante dicotomía en la calificación de los usos de la parcela entre las previsiones originalmente dispuestas por el Plan Parcial de 1974 y la modificación operada con el Plan General de Ordenación Urbana de 1986.
- Existe un déficit de gestión sobre la cesión de los terrenos dotacionales que con la promulgación del Plan General han de destinarse al sistema viario y en los que algunos ya se encuentran ejecutados y abiertos al uso público.
- Existe un déficit de gestión con la superposición de suelos residenciales sobre el linde oeste del sector y que fueron destinados a aprovechamiento residencial por parte de terceros.
- La propiedad ha declarado la inviabilidad económica de destinar las parcelas al uso deportivo privado que originalmente estaba previsto, calificándose actualmente como "uso terciario especial" pero careciendo de atractivo para los operadores privados.
- Existe la necesidad de culminar la urbanización de la zona y en concreto urbanizar la prolongación de la C/. Embarcación Carmen Floresque fue prevista en el noroeste del ámbito por el PGOU; culminar la urbanización de la C./ Prolongación Los Emilios y el resto de parcela que queda en el sur del ámbito que fue escindida con ocasión de la ejecución de la calle Los Emilios, que actualmente cuentan con una urbanización deficitaria.

Se plantea a la Administración actuante la presente Actuación de Dotación para reestablecer la seguridad jurídica de los terrenos, culminar la urbanización y la gestión de este ámbito urbano intentando para ello aunar la voluntad administrativa para que se resuelvan y consoliden las cesiones y modificaciones producidas de hecho y de derecho sobre la parcela original; junto con el legítimo interés privado de poder materializar una edificación residencial sobre la parcela que haga viable la Actuación.

El presente Plan de Reforma Interior modificativo tiene por objeto reducir el suelo del cuestionado uso deportivo privado previsto originariamente por el Plan Parcial dado que, en lo que respecta a la naturaleza de esta calificación ya fue desechada por el Ayuntamiento para esa zona al promulgar el posterior Plan General de Ordenación Urbana que procedió a cartografiar la parcela calificándola con un uso residencial RES-2, toda vez que tras la

promulgación de la Ley 1/2019 que modifica la Ley 5/2014, estos usos deben ser considerados "*terciarios especiales*".

Con la presente Actuación de Dotación mediante PRI modificativo del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Torrevieja, se pretende modificar su Calificación pormenorizada actual de Equipamiento Privado Deportivo a Residencial con incremento de aprovechamiento, debido al entorno en el que se ubica y los cambios en las necesidades dotacionales del mismo.

La Actuación de Dotación también tiene por objeto incrementar las dotaciones públicas de zona verde y de equipamientos del presente ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad y densidad propuestas sobre la parcela, homogeneizándola a su entorno, sin que para ello se requiera la reforma o renovación de la urbanización, tan solo completar la nueva trama viaria que el PGOU contempló sobre la parcela. Se trata, por tanto, de una actuación de carácter aislado que afecta a dos fincas registrales y parcelas catastrales privadas como terrenos individualizados con un mismo uso y funcionalidad en origen y que fueron alteradas con ocasión del PGOU que quedaron consolidadas con el tiempo transcurrido. Existe, por tanto, una vinculación directa entre el incremento de edificabilidad a proyectar exclusivamente sobre la parcela 8 de la manzana 44716 y la cesión del resto de superficie para su destino dotacional viario, de nuevas zonas verdes y nuevos equipamientos.

Para ello la operación urbanística planteada por la Propiedad desarrolla una **Actuación de Dotación** de las previstas en el **artículo 7.1 b)** del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), en relación con la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana –LOTUP, viable mediante el cumplimiento de los deberes y demás determinaciones urbanísticas legalmente exigidas, como más adelante se justifica.

La actuación pretendida no solo conlleva un **cambio de usos**, sino que al objeto de hacer viable el destino final para uso residencial, requiere **incrementar la edificabilidad y densidad de la parcela** dentro de los límites normativos homogéneos de la zona en la que se ubica, lo que, a su vez, conlleva, conforme al art. 7.1.b) TRLS15, **incrementar las dotaciones públicas** de forma proporcional a aquél incremento, junto con el resto de obligaciones establecidas por la norma autonómica. Dichas actuaciones se llevan a cabo en suelos con la categoría de suelo urbano consolidado.

A la vista queda por el tiempo transcurrido -más de 45 años desde que se aprobó el Plan Parcial "Calas Blancas" y más de 33 años desde que se aprobó el PGOU-, que en la

actualidad los usos privados deportivo-recreativos (los "terciarios especiales" previstos para la parcela) sigue sin materializarse y su desarrollo carece de interés.

En relación con lo anterior, puede observarse que la regulación pormenorizada de usos del Plan Parcial 1974 y las modificaciones operadas con el Plan General actualmente suponen un obstáculo real a la total ejecución urbana de la zona, lo que ha motivado la presente Actuación. Esta situación de abandono y deterioro de equipamientos privados derivados de planeamientos antiguos no es excepcional y así el legislador valenciano, sensible a la realidad de muchos de estos suelos, entre los que se incluye el presente, ha optado con la Ley 1/2019 en calificarlos como "usos terciarios especiales" poniéndolos en relación con las actuaciones de renovación urbana como la presente.

El objetivo de ordenación de reforma interior es el siguiente:

- Proponer un cambio de uso del suelo terciario especial (dotacional deportivo privado) que se corresponde con la parcela original de 11.706,47 m² prevista en el Plan Parcial Calas Blancas del año 1974, actualmente suelo urbano, admitiendo en dichos terrenos los usos, densidades y tipologías propias del área homogénea residencial en la que se ubica.

- Como resultado de la transformación urbanística quedarían definidos los siguientes espacios:
 - Una parcela residencial privada con una superficie 4.021,79 m²s.
 - Una parcela de equipamiento público de 1.051,91 m²s.
 - Una parcela de zona verde pública de 1.559,73 m²s.
 - Un viario de prioridad peatonal de 870,79 m²s.
 - Un viario de tránsito de 1.096,65 m²s ya ejecutado (prol. C/. Los Emilios) pendiente de ejecución parcial.
 - Un viario de tránsito de 856,15 m²s pendiente de ejecución (prol. C/. Embarcación Carmen Flores).

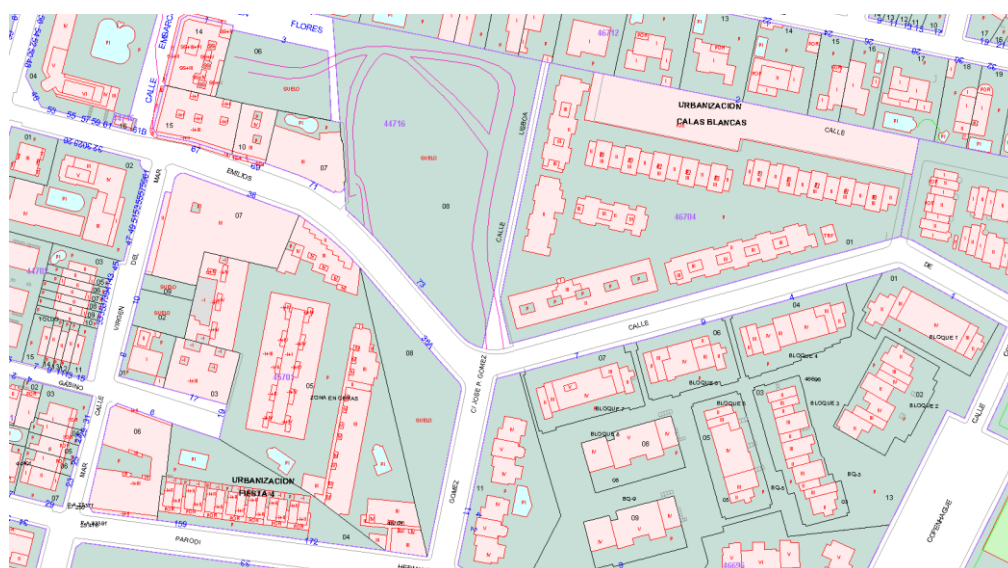
En definitiva, se planifica y ordena la cesión de suelo y ejecución de nuevas dotaciones públicas, completando la urbanización de la prolongación de la calle Embarcación Carmen Flores, generando una nueva zona verde y un nuevo equipamiento público y edificando la parcela residencial resultante, pudiendo con ello renovar el ámbito y ofrecer una imagen definitiva de "ciudad terminada".

1.3. **Ámbito y estructura de la propiedad:**

El ámbito de ordenación de la Actuación de Dotación mediante Plan de Reforma Interior modificativo viene configurado según levantamiento topográfico efectuado en su día por la propiedad en mayo de 2017, y descripción catastral, por las siguientes superficies:

Superficie parcela 8/manzana catastral 44716	5.978,196 m2
Superficie parcela 8/manzana catastral 45701	1.560,00 m2
Superficie prolongación C/. Embarcación Carmen Flores	888,81 m2
Superficie prolongación C/. Los Emilios	1.132,39 m2
SUPERFICIE TOTAL	9.559,39 m2

Se encuentra delimitado: al norte, por manzanas residenciales del Plan Parcial 9 "Los Ángeles"; al este, por manzanas residenciales de los polígonos 1 y 2 del Plan Parcial 15 "Calas Blancas"; al oeste, por manzanas residenciales del Plan Parcial 7 ""Nueva Torre vieja"; y, al sur, por el suelo urbano, consolidado por edificación residencial.



La estructura de la propiedad del ámbito afectado por la Modificación afecta exclusivamente a las propiedades de las mercantiles promotoras NUEVO MADRID, S.A. e INNOVATEC ML CONSULTORIA Y GESTIÓN, S.L., teniendo por tanto la disponibilidad civil del 100% de los terrenos.

Propietario	Parcela catastral	Sup. afectada	Finca registral
NUEVO MADRID	4471608YH0047S0001XG	6.867 m ² s	Nº 78.019
NUEVO MAD / INNOVATEC	PROLONG C/ LOS EMILIOS	1.132,39 m ² s	
INNOVATEC	4570108YH0047S0001SG	1.560,00 m ² s	Nº 78.021
		9.559,39 m ² s	

I.4. Legislación aplicable:

Esta Actuación de Dotación mediante Plan de Reforma Interior modificativo se ha redactado de conformidad con las condiciones legales aplicables por el **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, BOE nº 261, de 31 de octubre) y la **Ley 5/2014**, de 25 de julio, de la Generalitat, **de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana** (DOCV nº 7.329, de 31 de julio) en su redacción vigente tras la última modificación operada por la Ley 9/2019, de 23 de diciembre (DOCV nº 8.707, de 30 de diciembre).

El **planeamiento vigente en Torrevieja**, nacido del Plan General de Ordenación Urbana de 1986, su posterior desarrollo y los cambios normativos operados por la Ley 6/1994 LRAU, se corresponde con el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada el día 12 de Junio de 2000 y que ha mantenido inalteradas las condiciones urbanísticas del Plan General, confirmando la delimitación de los terrenos como suelo urbano consolidado tanto por la edificación como por la urbanización, sin estar sujetos éstos a ningún tipo de planeamiento diferido o de figura de gestión urbanística

Por tanto, sobre estas tres normas jurídicas se integra el marco legal aplicable para desarrollar una Actuación de Dotación de las previstas en el artículo 7.1 b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y el TRPGOU de Torrevieja.

I.5. Planeamiento vigente:

Tal y como ya se ha señalado en el apartado 1, el planeamiento local vigente en el ámbito de actuación viene conformado por el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada el día 12 de Junio de 2000.

El Plan General recoge las determinaciones del Plan Parcial 15 "Calas Blancas" del siguiente modo:

"PLAN PARCIAL Nº 15. CALAS BLANCAS

Sector: Calas Blancas.

Superficie: 217.284 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 20 de septiembre de 1974.

Proyecto de Urbanización: aprobado.

Proyecto de Compensación: aprobado.

Aprovechamiento Tipo: 0'75 m²/m² u.c.

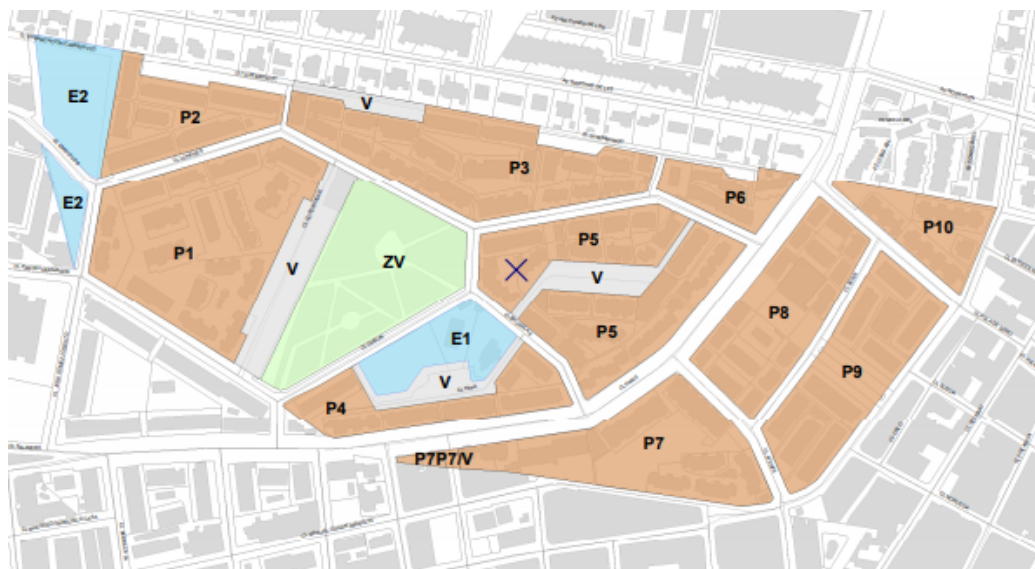
Urbanización consolidada en más de las dos terceras partes, respetando todas las determinaciones del correspondiente Plan Parcial.

Otras condiciones particulares:

Urbanización consolidada tanto por la edificación como por la urbanización cumpliendo todos los requisitos del artículo 78 de la Ley del Suelo."

I.6. Planeamiento en tramitación:

Actualmente no existe ningún instrumento de planeamiento general en tramitación. No obstante, en este apartado merece la pena reseñar el Texto Refundido del PGOU del año 2016 elaborado por el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento a efectos informativos (PPP) y que, como documento de trabajo, sirve de ayuda.



I.7. Planos de información:

I.01.- Plano de Situación en Plan General.

I.02.- Plano de Situación en Plan Parcial.

I.03.- Plano de Ordenación según P.G.O.U.

I.04.- Plano de Ordenación según Plan Parcial.

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.1. Justificación de la actuación.

La presente Modificación del Plan de Reforma Interior tiene por objeto realizar una operación de **Actuación de Dotación sobre el medio urbano**.

El presente documento de Borrador de Plan se presenta conjuntamente con el Documento Inicial Estratégico, con un Estudio de Integración Paisajística y con los Estudios de Viabilidad y Sostenibilidad Económica y de Impacto de Género y Edad, todo ello al objeto de conformar adecuadamente la **solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica** según previene el art. 50.1 LOTUP.

Afecta a las parcelas anteriormente descritas proponiendo un **cambio de uso** del suelo terciario especial privado con calificación QD (deportivo-recreativo) y generando nuevos usos públicos (viario, viario peatonal, equipamiento público, zona verde) y una nueva manzana residencial con las mismas características de aprovechamiento que establece el Plan Parcial 15 "Calas Blancas" de 0,75 m²/m²s y las condiciones edificatorias permitidas por el TRPGOU para la zona de Casco Urbano pudiendo con ello edificar la parcela y ofrecer una imagen definitiva de **ciudad terminada** mediante la correspondiente actuación aislada.

La Ley 1/2019 modificó la LOTUP en el sentido de introducir criterios de utilización del suelo en el sentido previsto por el legislador estatal, esto es, optar por la vía de la actuación de las regeneraciones, renovaciones y rehabilitaciones urbanas como un modelo de ciudad sostenible, de forma que se añade un nuevo art. 3 a la LOTUP que prevé que el desarrollo territorial y urbanístico sostenible es lo que garantiza la ordenación equilibrada del territorio, para distribuir de manera armónica las actividades residenciales y productivas de la población, así como los servicios y equipamientos, con los criterios de garantizar la salud y la calidad de vida de las personas, facilitando el acceso a una vivienda digna y de coste asequible, la prevención de riesgos, la conservación de los recursos naturales y la preservación de la flora y fauna natural y del paisaje, de forma que, para ello, dicho artículo 3 señala que se satisfarán las demandas adecuadas y suficientes de suelo, de manera compatible con los anteriores objetivos, orientándolas de manera que **se potencien asentamientos compactos, se minimice la ocupación de nuevos suelos**, y se dé preferencia a la rehabilitación de edificios, **la mejora de los espacios públicos urbanos y el reciclado de espacios ya urbanizados**.

En similares términos se pronuncia la redacción del art. 7.2 LOTUP, al incidir en que la planificación territorial y urbanística:

a) Debe priorizar y, en su caso, promover, la culminación de los desarrollos existentes y la ocupación sostenible del suelo, que prevea su rehabilitación y reutilización, y también el uso de las viviendas vacías, como opción preferente sobre el nuevo crecimiento, para evitar la segregación y la dispersión urbanas, con el fin de posibilitar el mantenimiento de la función primaria del territorio como base de la protección de los valores ambientales de los espacios urbanos, rurales y naturales y de la correcta integración y cohesión espaciales de los varios usos o actividades, todo con el fin de reducir la generación de desplazamientos.

b) Debe impulsar la rehabilitación edificatoria, y también la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente a los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o lugares donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social, así como los conjuntos históricos.

El art. 35 LOTUP, referente a las determinaciones de la ordenación pormenorizada, incide en su vigente redacción en la necesidad de identificar en el suelo urbano los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento, así como la delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el art. 72 LOTUP y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

La Modificación de las determinaciones urbanísticas que inicialmente fueron dispuestas por el Plan Parcial "Calas blancas" y, posteriormente incorporadas al Plan General de 1986 y mantenidas con la vigente Homologación y Texto Refundido del año 2000 tiene por objeto desarrollar una Actuación de Dotación en la que se plantea reducir el ámbito de la manzana privada, cambiar su uso, incrementar la edificabilidad de la misma y en correspondencia generar nuevas dotaciones públicas y cesiones dotacionales.

Las Actuaciones sobre el medio urbano son aquellas definidas por la ley del Estado sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas delimitadas como tales en la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento urbanístico (art. 72.1 LOTUP). La presente Modificación del TRPGOU mediante PRI se conceptúa como una actuación de transformación urbanística en suelo urbano, haciendo referencia a un proceso en el que se ve envuelto el suelo a los efectos de su régimen urbanístico permitiendo, mediante el cumplimiento de los deberes legales previstos, el paso de una situación

urbanística a otra (modificación de usos con incremento de aprovechamiento urbanístico lucrativo e incremento de edificabilidad).

Conforme dispone el **art. 69.4 LOTUP**, es una actuación sobre el medio urbano aquella definida por la Ley estatal de suelo de renovación urbana, delimitada, en su caso, por un programa de actuación aislada que la desarrolle:

"Las actuaciones sobre el medio urbano son aquellas definidas por la ley del Estado sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, delimitadas como tales en la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en la presente ley o en el programa de actuación aislada o integrada que las desarrollen. Las actuaciones sobre el medio urbano tendrán la consideración de actuación integrada o actuación aislada de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y con los criterios de elección entre una y otra regulados en el artículo siguiente."

El **art. 69.5 LOTUP** dispone que:

"5. Los documentos de planeamiento seguirán los siguientes criterios para incluir terrenos en una actuación integrada o en una actuación aislada:

a) En las manzanas con urbanización preexistente completa, procede la actuación aislada, salvo cuando concurren las circunstancias que aconsejen la formulación de un plan de reforma interior para realizar una actuación de renovación o regeneración sobre el medio urbano.

Y el citado **art. 7.1.b) TRLS15** define las actuaciones de dotación como un subtipo de actuaciones de transformación urbanística:

"Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."

El **art. 72.1 LOTUP** desarrolla la figura de los Planes de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana:

1. El plan de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana establecerá la ordenación de la trama urbana, identificando dentro de su ámbito las parcelas aisladas en las que se mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y, en su caso, las parcelas edificables y dotacionales sometidas al régimen de las actuaciones de dotación por causa de la atribución de un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente otorgado, así como, y si fuera procedente, la delimitación de aquellas actuaciones integradas; se señalarán los aprovechamientos urbanísticos, usos y edificabilidades que atribuye a cada parcela, así como los parámetros de ocupación y alturas máximas correspondientes."

Las determinaciones de la presente Modificación de P.R.I. son coherentes con el vigente planeamiento general y **no modifican la Ordenación Estructural** establecida en el

mismo en cuanto a los usos y densidades propuestos. Se propone incrementar el aprovechamiento lucrativo de la nueva edificabilidad Residencial que sustituye a la dotacional privada, incrementando el índice de edificabilidad existente en la parcela de 0,20 m²t/m²s (1.910,00 m² construidos) y estableciendo un índice de edificabilidad mayor de 0,75 m²t/m²s (7.169,55 m² construidos). Asimismo, determina los coeficientes correctores que corresponden entre los usos y su valoración a efectos de determinar la equidistribución operada por el excedente de aprovechamiento, la participación pública en las plusvalías generadas y establecer el cumplimiento de los estándares urbanísticos que le son exigibles.

Los Planes de Reforma Interior ordenan pormenorizadamente ámbitos de actuación sobre el medio urbano (art. 40.1 LOTUP) y establecen los ámbitos a desarrollar mediante actuaciones aisladas allí donde no se precisan actuaciones integradas (art. 40.2 LOTUP).

La **Ordenación Pormenorizada** se establece como desarrollo de la ordenación estructural y entre sus determinaciones se contiene la delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano de las actuaciones aisladas que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido (art. 35.1.i) LOTUP).

Se establece el régimen de inclusión de los terrenos residenciales sin edificar de la parcela resultante conforme a su consideración de **Actuación Aislada** de acuerdo con los criterios regulados en los arts. 35.1.i) y 72.1 LOTUP al tratarse de una manzana de suelo urbano con urbanización preexistente completa, sin perjuicio de la renovación urbana producida en cuanto a los usos previstos, densidad, edificabilidad y tipología edificatoria del presente PRI Modificativo.

En función de las características del ámbito, la presente Actuación de Dotación aborda los siguientes **objetivos** (Anexo X.b LOTUP):

- 1.º La colmatación de los espacios intersticiales infrutilizados o sin uso alguno, con preferencia a la ocupación de nuevas áreas sin urbanizar.
- 2.º La mejora de la eficiencia energética de los edificios.
- 3.º La supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación de los espacios públicos y edificios a las necesidades de las personas mayores o en situación de discapacidad.
- 6.º La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos de los espacios urbanos.

7.º La mejora de los espacios libres a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

10.º La integración de las perspectivas de género y de edad.

II.2. Determinaciones del PRI Modificativo:

Las determinaciones de la Modificación del Plan de Reforma Interior se adecuan a las condiciones exigidas por el artículo 40.1 LOTUP en concordancia con las determinaciones para los ámbitos de actuación sobre el medio urbano de los arts. 35.1.i) y 72 LOTUP, delimitando un ámbito de reforma interior con las siguientes características:

- El punto de partida es un suelo urbano y urbanizado que cuenta con la condición de solar de conformidad con el art. 28.3 LOTUP y concordante art. 21.3.a) del TRLSRU, al estar legalmente integrado en la malla urbana y haber sido urbanizado en su día conforme al correspondiente instrumento de ordenación (PP "Calas Blancas" 1974).
- Se modifica el TRPGOU vigente y proponer un cambio de uso del suelo con calificación terciaria especial "deportivo-recreativo" privado (QD) desechando este uso previsto en el plan parcial de 1974 cuya ejecución no ha sido viable en 45 años desde que se previó.
- Se distribuye sobre el ámbito de actuación el incremento dotacional derivado del incremento de aprovechamiento urbanístico generando una nueva Zona Verde destinada a Jardín (VJ) con una superficie de 1.559,73 m²s.
- Se distribuye sobre el ámbito de actuación el incremento dotacional derivado del incremento de aprovechamiento urbanístico generando nuevo Equipamiento Dotacional Múltiple (QM), cuyo uso específico queda al criterio municipal, con una superficie de 1.051,91 m²s.
- Se incrementa la edificabilidad y densidad de la parcela resultante con los nuevos usos asignados. La edificabilidad de la parcela destinada a uso RE residencial se incrementa en 5.259,55 m²t estableciendo un índice de edificabilidad de 0,75 m²t/ m²s (7.169,55 m² construidos) y se reduce la superficie privada a 4.021,79 m²s.
- Se requiere renovar y completar la urbanización de la parcela ejecutando el vial de prolongación de la Calle Embarcación Carmen Flores que creó el Plan General de 1986, urbanizándolo hasta su conexión con el viario ya ejecutado de la prolongación de la calle Los Emilios que se encuentra totalmente urbanizada.

- Se determinan los deberes de cesión de suelo dotacional y de participación pública en las plusvalías previstas
- Se observan los estándares urbanísticos exigibles en la medida de las posibilidades que permite actuar sobre una trama de suelo urbano consolidada.
- Al actuar sobre una zona consolidada, el volumen atribuido a la parcela no redonda en detrimento del mejor cumplimiento de los estándares legales de dotaciones públicas al generar ex novo nuevas dotaciones en equilibrio con el incremento de edificabilidad propuesto.
- Todos los terrenos incluidos en el P.R.I. –que se constriñen a los suelos privados iniciales- mantienen su condición de suelo urbano y solar, por lo que, en coherencia con su clasificación y calificación, quedarán sujetos al régimen de las actuaciones aisladas.
- Con la nueva ordenación propuesta no hay edificaciones existentes incompatibles ni fuera de ordenación en el ámbito, lo que reduce al nivel mínimo la incidencia del Plan sobre la población.

II.3. No afectación a la Ordenación Estructural

Las determinaciones de la Ordenación Estructural vienen definidas en el art. 21 LOTUP, sin que la presente Actuación de Dotación afecte a ninguna de ellas al limitarse a determinaciones de cambio de uso no global, densidad, edificabilidad y tipología edificatoria.

En este apartado es reseñable destacar que de conformidad con lo dispuesto por el **art. 35.1.i) LOTUP** nos encontramos ante una actuación urbanística integrada expresamente en las determinaciones de la ordenación pormenorizada:

*i) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. **En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas** en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y **aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.***"

II.4. Modificación de la Ordenación Pormenorizada:

Reconocida legalmente la posibilidad de modificación del planeamiento, se dan los criterios precisos para que aquella potestad modificativa pueda ser utilizada, y quedan acreditados la concurrencia de todos ellos, de tal manera que la modificación no obedece a criterios arbitrarios o caprichosos, sino a la adecuación a la realidad socio-económica de la zona, a corregir la falta de incentivo por parte del planeamiento actual en cuanto a la regulación de la actividad económica privada en el territorio.

El planeamiento actual, a todas luces, heredero de una concepción urbanística caduca (Plan Parcial "Calas Blancas" de 1974) que no preveía la suficiente cesión de espacios dotacionales públicos, sino que establecía equipamientos recreativos privados, hoy en día desfasados, estaba excesivamente centrado en la concepción privada del territorio y el suelo y a lo largo de estos 45 años ha quedado demostrado que actualmente supone un obstáculo real a la dinamización de espacios de uso y actividad -tanto públicos como privados- en la zona de actuación.

La reducción del suelo destinado al equipamiento complementario privado deportivo-recreativo, -que debiera calificarse como terciario especial conforme al art. 37 LOTUP- obedece, en lo que respecta al uso Residencial propuesto, a que el uso actual ha sido desechado por los residentes en la zona y, en lo que respecta al nuevo uso previsto está claramente encaminado a colmatar la demanda residencial sin consumir nuevos suelos, reconvirtiendo los terrenos existentes infrutilizados y permitiendo generar nuevos espacios públicos dotacionales (equipamientos y jardines) que sí obedecen a la demanda social en el casco urbano torrevejense.

Modificación de los usos con inclusión del uso residencial (RE):

La Modificación pretende facilitar la gestión del Plan, permitiendo y posibilitando la edificación de la propiedad existente en la manzana, admitiendo los usos permitidos por el Plan Parcial.

Parámetro	Plan Parcial Calas Blancas	Modificación propuesta
Zona	Zona 3	Zona 1
Usos	Equipamiento complementario deportivo y de servicios recreativos (terciario de espectáculos)	Residencial (RE)
Tipología	El tipo de edificación para esta zona será el de edificación en bloques (BQ). Altura máxima = 2 plantas (7,00 m.) Separación de linderos no menor que la altura con un mín. de 5 m.	El tipo de edificación para esta zona será el de edificación en bloques BL / BT (art. 48.1 NN.UU.) Retranqueos perimetral mínimo: 5 m. Fondo máximo en planta baja: 25 m. Aclaraciones:

	<p>Separación entre bloques no menor 5 m. Longitud máxima de bloque 50 m Altura mín entre plantas 3 m.</p>	<p>a) Se consideran fachadas principales del bloque aquellas que cuentan con cualquier hueco de iluminación y ventilación de la pieza principal de la vivienda (estar-comedor). En caso de otros usos, cualquier fachada con huecos de iluminación y ventilación tendrá la consideración de principal. b) Se considera fachada secundaria aquella que presente huecos de iluminación y ventilación de piezas secundarias de la vivienda. c) Se consideran testeros los muros de cerramiento de la edificación que no presenten huecos de iluminación y ventilación. d) Se fijan las siguientes distancias mínimas entre las fachadas de los bloques lineales y cualquier otro elemento constructivo: - Distancia mínima entre fachadas principales y cualquier otro elemento 6 m y 2/3 h. - Distancia mínima entre fachadas secundarias y otros elementos 3 m y 1/3 h. e) Los testeros podrán adosarse previo compromiso notarial de los afectados. En cualquier caso se atenderán los requisitos expuestos sobre la proporción de los bloques compuestos resultantes en planta. f) Los proyectos que se presenten para la obtención de licencia deberán prever además de las obras de edificación previstas, las de urbanización y jardinería interna de la totalidad de la parcela que no pueda ser ocupada por la edificación.</p>
Parcela mínima	Según plano de ordenación (11.706,47 m)	500 m ²
Ocupación	5%	50% en BL / 30% en BT
Altura máxima	7 metros	<p>6 plantas en BL / 8 plantas en BT.</p> <p>Podrán sobrepasar esta altura máxima las cubiertas cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, chimeneas, cajas de escalera para acceder a la cubierta y depósitos de agua. La altura máxima de estos elementos no</p>

		sobrepasará en ningún caso los 2,50 metros.
Aprovechamiento	0,5 m3/m2 por la superficie	0,75 m2t/m2s
Usos	Únicamente instalaciones deportivas así como las de vestuarios y duchas, bares, restaurantes, club social, etc., con prohibición de vivienda.	Los alojamientos turísticos en cualquiera de sus tipos y los de residencia permanente, así como los propiamente comerciales de consumo habitual (supermercados, alimentación, bazares, estancos, farmacias, peluquerías, bares, restaurantes, boutiques)

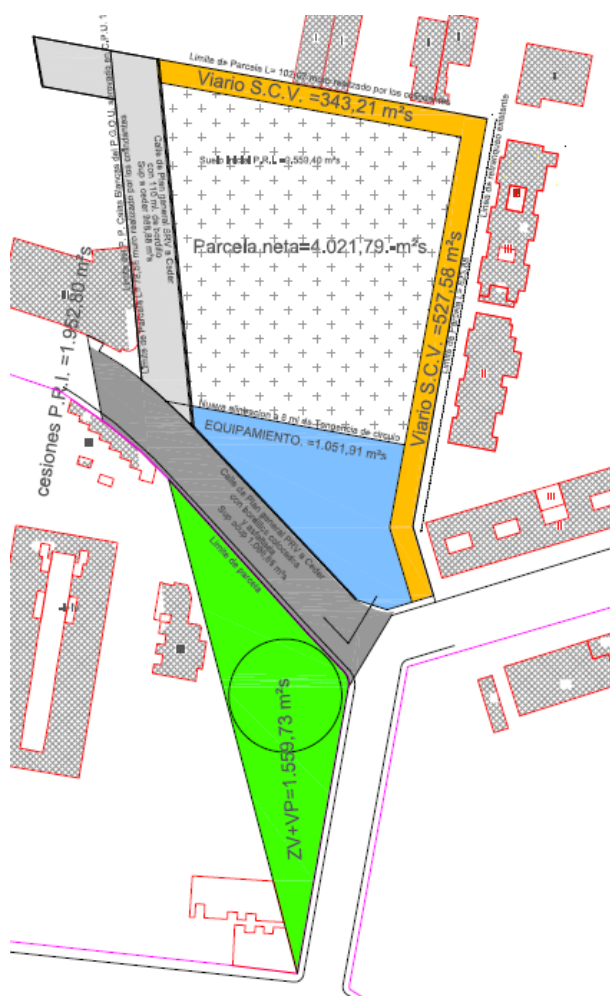
La tipología prevista es la de Edificación de Bloques BQ definida en el artículo 48.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas del suelo urbano del TRPGOU. La composición, e incluso alturas, son libres con las limitaciones anteriormente descritas y que derivan de las ordenanzas particulares que para la zona 1 se ha previsto conforme al entorno en el que se ubica la parcela, sin perjuicio de lo que al respecto puedan disponer las ordenanzas complementarias.

Modificación de la edificabilidad y densidad de la parcela:

La parcela inicial de 11.706,47 m² (reducida a 9.559,40 m² tras la ejecución del Plan Parcial con alineación errónea) reduce su superficie a 4.021,79 m² de superficie.

La parcela resultante del cambio de ordenación incrementa la edificabilidad de la nueva configuración de la manzana que sustituye a la configuración existente **incrementando** el índice de edificabilidad bruta para los usos RE a 0,75 m²/m² de conformidad con el aprovechamiento tipo designado para el sector por el Plan Parcial.

Parámetro	Plan Parcial "Calas Blancas"	Modificación propuesta
Índice de edificabilidad bruta	0,25 m ² t/ m ² s (0,5 m ³ c/m ² s)	0,75 m ² t/ m ² s
Superficie de parcela bruta	11.706,47 m ² s	9.559,40 m ² s
Índice de edificabilidad neta	0,25 m ² t/ m ² s (0,5 m ³ c/m ² s)	1,7826 m ² t/ m ² s
Superficie de parcela neta	11.706,47 m ² s	4.021,79 m ² s
Edificabilidad total	2.926,62 m ² construidos	7.169,55 m ² construidos



II.5. Parámetros urbanísticos de la actuación.

Superficie de la manzana		9.559,40 m²	
Superficie del ámbito de actuación		9.559,40 m²	100 %
	Manzana residencial privada (RE)	4.021,79 m ²	42,07 %
	Equipamiento dotacional múltiple (QM)	1.051,91 m ²	11,00 %
	Zona Verde Jardín (VJ)	1.559,73 m ²	16,32 %
	Viarío de prioridad peatonal (CVP)	870,79 m ²	9,11 %
	Viarío prol. c/. Los Emilios (CV+CA)	1.096,65 m ²	20,42 %
	Viarío prol. c/. Emb. Carmen Flores (CV+CA)	856,15 m ²	
Edificabilidad Bruta (EB)		7.169,55 m²	
Edificabilidad Residencial (ER)		7.169,55 m ² _r	
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)		0,75 m²_s/m²_t	
Edificabilidad Neta (EN)		1,7826 m ² _t / m ² _s	
Ocupación máxima		50% / 30% (BL/BT)	
Altura máxima		6 p / 8 p (BL/BT)	

II.6. Aprovechamiento urbanístico¹:

A efectos de lo dispuesto en los arts. 72.7 y 76.bis LOTUP, la satisfacción de los deberes de participación pública en las plusvalías previstas en el plan de reforma interior de la presente Actuación de Dotación, que quedará sometida al régimen de actuaciones aisladas, requiere expresar la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, así como determinar el porcentaje de excedente de aprovechamiento derivado del incremento de edificabilidad propuesto.

- Ponderación entre usos:

Dispone el artículo 37.1 LOTUP que "Los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial tendrán el carácter de uso terciario."

Al desecharse el uso terciario especial y sustituirlo por un uso residencial, procede en primer término homogeneizar mediante un coeficiente corrector la equivalencia entre ambos usos. Ante la insuficiencia de criterios de mercado que permitan establecer objetivamente una homogeneización de usos, se ha optado por adoptar los criterios de homogeneización previstos en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las

¹ Estas estimaciones, por la fase ambiental inicial en que nos encontramos, deben quedar condicionadas en función del resultado definitivo que arrojen la memoria de viabilidad económica y el Plan.

construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, (B.O.E. 22 de julio 1993) en los que, partiendo de un coeficiente 1,10 asignado al uso residencial plurifamiliar con dos fachadas, se aplica un factor de corrección de 0,80 respecto de otros usos destinados a "fábricas y espectáculos (incluso deportivos)".

Así, en segundo término, al tener una valoración superior el uso residencial (RE) que el terciario especial recreativo-deportivo privado (QD), se realiza una aplicación de estos parámetros de homogeneización sobre el aprovechamiento existente en la parcela a efectos de establecer con objetividad el mayor valor económico, traducido en incremento equivalente del aprovechamiento inicialmente previsto:

Uso	Coeficiente	Uso homogeneizado	Resultado
Residencial plurifamiliar	1,10	$2.926,62 \text{ m}^2 \times 1,10 = 3.219,28 \text{ m}^2$	
Recreativo-deportivo privado	0,80	$2.926,62 \text{ m}^2 \times 0,80 = 2.341,30 \text{ m}^2$	
			+ 877,98 m²

- Determinación del porcentaje de excedente de aprovechamiento urbanístico:

El art. 77.1.b) LOTUP dispone que "En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, **será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento** que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.

Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, **el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse** por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, **o mediante compensación económica de igual valor**, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación."

Y, atendiendo al uso Residencial al que se propone destinar la parcela y su condición de suelo urbano y urbanizado, sin perjuicio del resultado que arroje la memoria de viabilidad económica, se propone establecer un porcentaje de participación pública del 10%

resultante del porcentaje general del 10%. Porcentaje de cesión que, en este momento inicial del Plan (en borrador) entendemos que sirve para ponderar las diferencias de valor existente en las actuaciones urbanísticas con destino residencial respecto del destino dotacional privado o terciario especial existente.

- Valoración del aprovechamiento urbanístico:

La orden ECO Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras establece que los métodos técnicos de valoración utilizables son: a) el Método del coste; b) El método de comparación; c) el Método de actualización de rentas y d) El Método residual. Que permiten obtener el valor de mercado, el valor hipotecario y el valor de reemplazamiento.

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo establece en su art. 22 la valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

"1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Siendo: VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo. Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo. VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios: a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

Nos encontramos ante un uso residencial plurifamiliar en el que los valores comparativos en el mercado arrojan un Valor en Venta del metro cuadrado de edificación equivalente al valor VPRG de **1.394,72.-€²** dispuesto conforme a la D. Tª 2ª Decreto 191/2013 del Consell, como el precio máximo en venta de vivienda protegida de régimen general establecido por la Generalitat Valenciana.

Para determinar el valor de construcción (Vc) se recurre al Módulo Básico de Edificación MBE (€/m² construido) publicado por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) vigente desde julio de 2019 MBE = 605 €/m² y que, adaptado al tipo de edificación de referencia (abierta, entre 3 y 8 plantas, entre 20 y 80 viviendas, superficie útil entre 45 y 70 m² y calidades medias), arroja un Coste Unitario de Ejecución de **635,25 €/m²c**.

$Vrs = (Vv/1,4) - Vc = (1.394,72€/m^2\ddagger/1,4) - 635,25 €/m^2c = \mathbf{360,9786 €/m^2\ddagger}$

En consecuencia, y a efectos del presente documento de borrador de Plan se ha fijado un valor de 360,9786 €/m² sobre el que establecer los derechos y obligaciones de contenido económico de la Actuación.

- Estimación de costes de urbanización de la Actuación:

La Actuación de dotación propuesta requiere complementariamente las siguientes actuaciones de urbanización:

- Ejecución de la urbanización del vial de prolongación de la C/. Embarcación Carmen Flores, con una longitud de 115,25 metros y una sección de vial de 10 metros.
- Ejecución de la urbanización "blanda" del nuevo vial de preferencia peatonal previsto en los límites norte y este de la parcela, con una longitud de 172,00 m y una sección de vial de 5 metros.
- Ejecución de la urbanización de la zona verde jardín con una superficie de 1.559,73 m².
- Culminación de la urbanización parcial existente en la prolongación de la C/. Los Emilios.

A efectos de realizar un cálculo inicial del coste nos remitimos a los módulos de urbanización publicados por el IVE para determinar el Coste Unitario de Ejecución de urbanización de los viales y de la zona verde respectivamente, así como la tabla de costes según uso de los Colegios de Arquitectos Territorial de Alicante y Murcia:

- Urbanización de prolongación de C/Embarcación Carmen Flores 90.618,68 €.

² El estudio de mercado expuesto en el Estudio de Viabilidad Económica arroja un valor unitario homogéneo medio de 1.366,09.-€/m² muy similar –incluso inferior- a los valores previstos por el Decreto 191/2013 a pesar del tiempo transcurrido desde su promulgación y actualización.

b.- Urbanización de prolongación de C/Los Emilios 70.778,03 €.

c.- Ejecución de zona verde (Sup. 1.559,73 m²) 103.269,72 €.

d.- Ejecución de vial peatonal (Sup. 870,79 m²) 69.105,89 €.

TOTAL PEM 333.772,32 €

GG+BI (19%) 63.416,74 €

TOTAL PEC 397.189,06 €

En conclusión, la estimación total de costes de urbanización, a efectos de establecer las obligaciones derivadas de la actuación, ascienden a **397.189,06.-€**.

- Propuesta compensatoria del aprovechamiento urbanístico:

Parámetro	Modificación propuesta		
Superficie	9.559,40 m ² s		
IEB	0,75 m ² t / m ² s		
Edificabilidad inicial	2.926,62 m ² t		
Edificabilidad final	7.169,55 m ² t		
Incremento de edificabilidad	4.242,93 m ² t		
Excedente de aprovechamiento	10% s/ 4.242,93 m²t = 424,29 m²t		
Uso	Residencial plurifamiliar		
Vrs	360,9786 €/m ² t		
Incremento de valor por cambio de usos	Equivalente a + 877,98 m ² t		
Incremento de valor de la Actuación de Dotación	<ul style="list-style-type: none"> • 4.242,93 m²t x 360,9786 €/m²t = 1.531.606,9612.-€ • 877,98 m²t x 360,9786 €/m²t = 316.931,9912.-€ 1.531.606,9612 + 316.931,9912 = 1.848.538,95.-€		
Valor de la Actuación	Incremento valor – Cu = 1.848.538,95 € - 397.189,06.-€ = 1.451.349,89 €		
Participación pública en las plusvalías generadas	Excedente de aprovechamiento	424,293 m²t x 360,9786 €/m ² t = 153.160,6961 €	184.853,89 €
	Cambio de uso	10% s/ 316.931,9912.-€ = 31.693,20 €	

Tratándose de una Actuación de Dotación destinada a la implantación de usos residenciales permanentes pero con clara vocación turística, se propone al órgano municipal que, conforme al **art. 77.1.b) LOTUP**, se compense económicamente el aprovechamiento excedentario con destino al Patrimonio Municipal del Suelo (153.160,70 €); a ello, se debe añadir la compensación económica derivada del cambio de uso sobre el aprovechamiento preexistente (31.693,20 €).

II.7. Estándares urbanísticos:

Densidad edificatoria:

El apartado 4º del art. 36 LOTUP ha sido modificado, por cuanto la vigente redacción prevé que en suelo urbano, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en la subzona de ordenación pormenorizada o en el área homogénea por usos y tipologías ya supere el metro cuadrado edificable por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no puede aumentar la edificabilidad residencial aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior.

El área homogénea de la Actuación de Dotación viene referida al ámbito del Plan Parcial 15 "Calas Blancas" que establece una densidad media de **0,75 m²t/m²s < 1 m²t/m²s**

Sin perjuicio de cumplir con el anterior límite del párrafo primero, dicho art. 36.4 prevé que en actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana, por razones justificadas en la memoria de viabilidad económica y siempre que sea compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito en el que se planteen, puede incrementarse la edificabilidad respecto al planeamiento anterior, en los siguientes términos:

"a) En unidades de ejecución, el índice de edificabilidad bruta residencial de la unidad de ejecución no puede superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad bruta residencial de la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, sin que en ningún caso pueda superar el máximo de 2 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

b) En parcelas urbanas o solares, el índice de edificabilidad neta residencial de la parcela no puede superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad neta residencial medio de las parcelas urbanas o solares ubicados en la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente.

c) En los supuestos previstos en las dos letras anteriores, la densidad de viviendas resultante no puede superar en más de un 50 % la densidad de viviendas media del ámbito de referencia utilizado, con el límite del duplo de la establecida en el apartado 3 del art. 36 LOTUP."

Situación vigente	Art. 36.4 LOTUP	Modificación propuesta
217.284 m ²	Superficie	215.383,40 m ²
205.824 m ² + 11.706,47	Superficie de actuación	205.824 m ² + 9.559,40 m ²
0'75 m ² t/m ²	Aprovechamiento Tipo	0'75 m ² t/m ²
154.368 m ² t + 2.926,61 m ² t	Edificabilidad	154.368 m ² t + 7.169,55 m ² t
0,75 m ² t/m ²	IEB	0,7848 m ² t/m ²
71,06 viv./ha. (alta)	Densidad (art. 27 LOTUP)	75,00 viv./ha. (alta)
	Incremento poblacional	180 habitantes

Cómputo y justificación de estándares:

Señala el art. 63.3 LOTUP que las nuevas soluciones propuestas al modificar la ordenación deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de la Ley.

El apartado 8 del Anexo IV de la Ley regula las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación.

La presente modificación no altera el uso dominante del Plan Parcial Calas Blancas" (uso residencial), por lo que en la parcela objeto de modificación del P.R.I. se cumplen todos los estándares exigidos para el suelo urbano, al no modificarse el uso global del ámbito y respetar los estándares del Plan General. En relación a la red primaria de dotaciones, no se alteran las dimensiones ni la ubicación de las dotaciones públicas de red primaria dado que no forman parte del ámbito de actuación.

Esta Actuación de Dotación conlleva intrínsecamente que de conformidad con lo dispuesto por el art. 37.2 en consonancia con el art. 63.3 y el Anexo IV, apartado 8 LOTUP, se haya previsto el incremento de superficies de suelo dotacional público que corresponden a la actuación urbanística y, dado que se está actuando sobre un uso residencial, han sido calculadas en función de la nueva edificabilidad propuesta 7.169,55 m² incluyendo para dicho cómputo tanto el cambio de uso (2.926,62 m²) como el nuevo aprovechamiento generado (4.242,93 m²).

"Anexo IV.III.4: Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial

4.1 La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.

4.2 De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.

4.3 En los jardines, deberá disponerse un área específica de juego de niños por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines.

4.4 La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante. Se exigirá, como mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante.

4.5 A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso, si bien, la reserva de zonas verdes públicas derivada de la edificabilidad terciaria e

industrial será de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de dichos usos. Esta reserva es adicional a la establecida en los apartados 4.1 y 4.2 anteriores.

4.6 La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos y su superficie mínima no están sujetos a estándares genéricos. La distribución de los usos de acuerdo con el criterio de ciudad cuidadora, priorizando las necesidades cotidianas y diversas del conjunto de la comunidad, será la prioridad para su distribución. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y su posición relativa en el entorno urbano y territorial, aunque los planes podrán optar por una genérica calificación como equipamiento de uso múltiple (QM) cuando convenga posponer la definición del uso específico de la dotación a un momento posterior a la gestión del plan.

4.7 Los estándares dotacionales definidos en los apartados anteriores serán de cumplimiento obligatorio en la redacción de planes parciales. En los sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana, en los que se dota de ordenación al sector, se podrán minorar estos estándares en proporción al grado de consolidación por la edificación, aplicando un porcentaje de minoración de estándares igual al porcentaje de consolidación por la edificación en la ordenación propuesta. En todo caso, podrán computarse como espacios libres de relación social y en la proporción adecuada a tal efecto, los viarios de prioridad peatonal que cumplan las dimensiones de los espacios libres que se prevean en la ordenación y que se justifiquen en un estudio de movilidad que acompañe al instrumento de ordenación correspondiente. **Si el sector, o el ámbito de actuación más reducido sobre el que se plantea una actuación de reforma interior, ya tienen ordenación definida, se aplicarán los estándares exigidos a las modificaciones de planeamiento en el apartado III.8 del presente anexo.**

"Anexo IV.III.8.Modificaciones de planes:

8.1 Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

8.2 Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación. Esta exigencia no será aplicable en los supuestos a que se refiere el artículo 76 bis, apartado a.

8.3 Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines."

Viario:

La Actuación de Dotación planteada regulariza la superficie viaria que el Plan General generó modificando la ordenación del Plan Parcial. No estando sometido el viario a ningún estándar mínimo de superficie (art. 35.1.b) y 36 LOTUP), no obstante sí debe computarse a los efectos de cumplimiento con el incremento dotacional dado que los terrenos destinados a la prolongación de las calles "Los Emilios" y "Embarcación Carmen Flores" a pesar de haber sido incorporadas por el Plan General a la red viaria, siguen formando parte de las fincas registrales 78.019 y 78.021 y nunca fueron objeto de obtención por parte de la colectividad.

Se incrementar la superficie viaria destinada a calles (QV+QA) +1.952,80 m²s.

Equipamiento:

La Actuación de Dotación propuesta modifica la red secundaria de equipamientos incorporando una superficie superior al 5% de la superficie del ámbito (si bien no está sujeta a estándar genérico) con calificación dotacional múltiple (QM) y una superficie **+ 1.051,91 m²s (QM)** ubicado en el centro del ámbito, con acceso desde la calle Los Emilios.

Aparcamientos:

El Estándar requiere 0,25 plazas de aparcamiento público y 0,5 plazas de aparcamiento privado por habitante.

En la presente Actuación, con una previsión de 180 habitantes equivalentes (2,5 por vivienda) conlleva **45 plazas públicas y 90 plazas privadas.**

Al tratarse de una actuación con un ámbito superficial tan reducido y consolidado se ha optado por dar preferencia a la cesión dotacional de la zona verde, el equipamiento y el vial peatonal frente al "consumo" de espacio destinado a aparcamiento.

Las plazas requeridas se encuentran debidamente justificadas en el correspondiente Plano de Ordenación sobre el que se establece la disposición del aparcamiento sobre la superficie de viario y su integración en la parcela privada, existiendo previsión suficiente para ello.

Zonas Verdes:

El apartado 8.3 del citado Anexo dispone que debe suplementarse la dotación de parque público de red primaria conforme al incremento dotacional previsto (5 m²/hab)

Es evidente que la presente modificación, por el reducido ámbito de 9.559,40 m² sobre los que opera, no puede suplementar la dotación de parque público de red primaria por cuanto que ésta, conforme señala el apartado III.3.2.c) del Anexo IV LOTUP requiere de al menos una superficie mínima de 2,5 hectáreas (25.000 m²) que ya supera la superficie del propio ámbito.

Consecuentemente ante dicha imposibilidad debe procederse conforme continúa regulando el citado precepto 8.3 que señala que se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.

Dado el grado de consolidación de la zona de casco urbano sobre la que se está actuando no existe superficie hábil para ello, por lo que únicamente resta suplementar la zona verde con jardines.

Así, la zona verde generada ex novo con la Actuación de Dotación propuesta, cumpliría superando la superficie mínima de 1.000 metros cuadrados.

- o Se exigen según dicho estándar 5 m² x 180 habitantes = 900 m² de JV.

La Actuación de Dotación propuesta requiere también incrementar la red secundaria de zonas verdes incorporando 15m² por cada 100 m²t.

- o Se exige, según dicho estándar $15 \text{ m} \times (7.169,55 \text{ m}^2/100) = 1.075,43 \text{ m}^2 \text{ de JV}$.
Vemos que el estándar conjunto de zona verde requiere 1.975,43 m² de superficie.

La Actuación de Dotación propuesta incorpora a la red secundaria de zonas verdes una superficie **+ 1.559,73 m²s (JV)** condicionada por la ordenación viaria que fue predefinida por el Plan General y define con ello un nuevo elemento de infraestructura verde urbana no estructural que genera un nuevo espacio libre que sirve como elemento de cohesión con el resto de la red de equipamientos públicos y zonas verdes ubicadas en la zona.

Esta previsión de una nueva zona verde, condicionada por el viario, requiere complementar en 415,70 m² el estándar global, a cuyo efecto, se incorpora para su cómputo y de conformidad con lo dispuesto por el apartado 4.7 del anexo la superficie de viario de prioridad peatonal **+ 870,79 m² (CVP)** que sirve para conectar debidamente los equipamientos existentes y previstos, así como facilitar el itinerario peatonal de los vecinos ante un entramado urbano caracterizado por un trazado de calles irregulares que dan como resultado manzanas poligonales irregulares y un encuentro peatonal complicado de resolver.



El estándar global de dotaciones de, al menos, 35 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados potencialmente edificables, queda así debidamente cumplimentado: **2.582,43 m² > 2.509,34 m²**. Con un mínimo de 15 de aquellos destinados a zonas verdes públicas.

II.8. Gestión Urbanística.

Las modificaciones que se pretenden introducir no producen cambios en la gestión urbanística vigente al afectar a una parcela inicial cuyo resultado será la configuración de una única parcela edificable junto con el resto de terrenos públicos cedidos.

La parcela residencial conformará una **Actuación Aislada** en la que el solar/es resultante/s, al amparo de los arts. 72.1 y 165.3 LOTUP, podrá/n edificarse por sus propietarios mediante la/s correspondiente/s **licencia/s de obras** tras la aprobación del Plan de Reforma Interior y del preceptivo Programa de Actuación Aislada.

II.9. Procedimiento y competencia.

Conforme dispone el artículo 45 LOTUP que establece los procedimientos de elaboración y aprobación de los planes y programas" única y exclusivamente existen tres variantes de procedimientos: Planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria (art. 45.1 LOTUP), simplificada (art. 45.2 LOTUP) y Actuaciones territoriales estratégicas con procedimiento propio (art. 45.3 LOTUP).

Entendemos que el art. 167.3 LOTUP remite directamente a una tramitación simplificada (art. 45.2 LOTUP) si bien, ello no resulta incompatible con la necesidad de realizar, en todo caso, las actuaciones previstas en los arts. 50 y 51 LOTUP aun tratándose de una modificación menor del Plan (en tal sentido el art. 46.3 LOTUP y la Consulta C-66/2014 emitida por el Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial de la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial).

1º.- Actuaciones previstas en los arts. 50 y 51 LOTUP:

Entendemos que, resultaría necesario modificar el planeamiento urbanístico vigente al objeto de establecer la nueva ordenación pormenorizada de la parcela con los nuevos usos residenciales privados y dotacionales públicos de nueva creación y los nuevos parámetros edificatorios (edificabilidad, ocupación, densidad, altura, etc.).

El art. 63 de la LOTUP regula en su apartado 1 la modificación de los planes, señalando que éstos se modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación.

La Modificación que nos ocupa incide exclusivamente en determinaciones del plan de ordenación pormenorizada (PP-15 "Calas Blancas" de 1974) que no tienen incidencia ambiental y territorial, por lo que, de conformidad con el apartado 2 del citado precepto se tramitarán conforme a las reglas establecidas en el art. 57 de la norma.

Consecuentemente, conforme dispone el art. 166.a) 2º LOTUP, consideramos conveniente que, con carácter previo a iniciar la tramitación del Programa de Actuación Aislada se realice la evaluación territorial estratégica de la modificación del planeamiento.

Para ello, tratándose de una modificación de planeamiento mediante P.R.I. sobre una Actuación Aislada, conforme dispone el art. 167.3 LOTUP el procedimiento que se está siguiendo es el establecido en el art. 57 LOTUP para los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, como acredita el Documento Inicial Estratégico.

Conforme dispone el art. 57.1 LOTUP, se inicia el procedimiento realizando las actuaciones previstas en los arts. 50 y 51 LOTUP presentando una solicitud de inicio que acompaña:

- Documento Inicial Estratégico
- Borrador de Plan de Reforma Interior
- Estudio de Integración Paisajística
- Estudio de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica

Como se ha justificado en el DIE, dado que el instrumento de planeamiento urbanístico afectaría única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, de conformidad con el art. 48.c.1 LOTUP será el Ayuntamiento de Torrevieja el Órgano Ambiental a estos efectos.

2º.- Tramitación del Plan y el Programa de Actuación Aislada (arts. 57 y 167.3 LOTUP):

Una vez se haya emitido resolución de informe ambiental y territorial estratégico en sentido favorable a la tramitación del plan (art. 51.2.b) LOTUP) se iniciará la tramitación del Programa de Actuación Aislada a ejecutar mediante el sistema de Gestión por Propietarios e integrando la versión definitiva del Plan de Reforma Interior junto con una Memoria de Viabilidad Económica y un Informe de Sostenibilidad Económica, proponiendo la aprobación simultánea del Programa junto con el Plan (art. 166.a) 2º LOTUP).

En virtud del art. 57 LOTUP, la Modificación propuesta seguirá los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo de cuarenta y cinco días con las medidas exigidas por el artículo 53.2 de la ley.

b) El alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada no afecta a ningún organismo sectorial del que se requiera consulta.

c) Si, como consecuencia del trámite de información pública, se pretendieran introducir cambios sustanciales en la propuesta, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterá a información pública por el plazo de veinte días, acompañada 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 municipal u órgano que corresponda.

e) Tras su aprobación, y antes de su publicación y entrada en vigor, se remitirá una copia del plan a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente para su inscripción en el Registro de Planeamiento Urbanístico, la cual será requisito necesario para su publicación.

II.10. Repercusiones sobre el documento de Plan General:

Resulta innecesario establecer un inventario de edificaciones existentes ni de elementos catalogados pues se trata de una intervención en una parcela privada sobre la que no existe ninguna edificación afectada.

Asimismo, dado que el TRPGOU se remite a la ordenación prevista por el Plan Parcial, la aprobación de los documentos con eficacia normativa que se produzca con la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de esta Actuación de Dotación no afectará ni a las normas ni a los planos del documento de planeamiento general.

II.11. Planos de Ordenación:

- O.01.-** Plano de Ordenación pormenorizada.
- O.02.-** Plano de cesiones dotacionales.
- O.03.-** Plano de red de equipamientos públicos de la zona.
- O.04.-** Plano refundido del Plan General.
- O.05.-** Plano de conexión con red de servicios.
- O.06.-** Plano de plazas de aparcamiento.
- O.07.-** Plano de sección viaria 1/2.
- O.08.-** Plano de sección viaria 2/2.

ESTUDIO DE PERSPECTIVA DE GÉNERO Y DE EDAD.

En su día, la Ley 9/2003, de 2 de abril, para la igualdad entre hombres y mujeres, art. 4bis, - en su redacción dada por la Ley de acompañamiento publicada en el DOGV de 31 de diciembre de 2016- dispone: "Artículo 4 bis Informes de impacto de género. Los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto por razón de género que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación."

El Tribunal Supremo tiene establecido como doctrina que el principio de igualdad de género no es una cuestión neutral en materia de urbanismo. Por ello sostiene que, aunque la normativa estatal no haya incorporado ningún trámite específico para su concreción en el planeamiento urbanístico, se ha de reconocer como un principio inspirador de la nueva concepción del desarrollo urbano que ha de incidir necesariamente en la configuración de la ordenación urbanística (o territorial) adecuada con el fin de lograr la igualdad efectiva entre hombre y mujeres.

En el ámbito de la Comunidad Valenciana, el **Anexo XII de la LOTUP** establece acertadamente los criterios y reglas para desarrollar una planificación con perspectiva de género.

Y, en lo que al presente Plan atañe, el **Anexo X LOTUP** establece los criterios y reglas para la planificación de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, siendo destacable el **objetivo nº 10 que aborda la integración de las perspectivas de género y edad en la actuación urbanística.**

Dado el muy limitado ámbito de actuación que nos ocupa, dentro de las posibilidades y alternativas de ordenación planteadas se han adoptado criterios y mecanismos de ordenación sobre la manzana buscando prioritariamente establecer unos estándares sobre la calidad y el diseño urbano de las dotaciones previstas desde una perspectiva de género y de edad:

La perspectiva de género ha sido analizada conforme al documento "*SET para introducir la perspectiva de género en el proceso urbano*" publicado por la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.

Las medidas adoptadas, dentro de las posibilidades de actuación en una manzana de suelo urbano, se han orientado al apartado de la "percepción de seguridad en el

espacio público" con medidas expuestas en el Estudio de Integración Paisajística que afectan al mobiliario urbano y diseño de elementos de vegetación:

- Garantizar una iluminación adecuada y suficiente en las calles circundantes y los espacios públicos creados (mediante luminarias altas), evitando la generación de espacios infraluminados, asegurando siempre una buena visibilidad.
- La instalación de los elementos urbanos de señalización (en su caso, marquesinas transparentes) y vegetación (prohibición de arbustos bajos) que eviten generar espacios de ocultación.

En el diseño y creación de la zona verde ajardinada y del viario de prioridad peatonal se persigue crear un nuevo espacio público de disfrute, paseo y conexión que sirvan como entorno público de ayuda a la relación entre personas y al recreo.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De conformidad con los arts. 40.3.a.2º y 6.4.b) LOTUP, el alcance de las determinaciones de la presente Actuación de Dotación han sido analizadas en el correspondiente **Estudio de Integración Paisajística** que acompaña en Anejo al Plan, habiéndose determinado que la modificación de usos y densidades propuesta no altera sustancialmente el carácter del paisaje existente.

Por su parte, las medidas de integración paisajística propuestas en el Estudio, y analizadas según las perspectivas de igualdad de género, se incorporarán a la parte con eficacia normativa del presente instrumento cuando se redacte el Plan tras la superación de la presente fase de evaluación ambiental.

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA + ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

De conformidad con el art. 40.3.a.5º LOTUP, los Planes de Reforma Interior deben incorporar entre sus documentos propios el **estudio de viabilidad económica** y **memoria de sostenibilidad económica** cuando no estuvieran suficientemente detallados en el Plan General Estructural.

En el caso que nos ocupa la presente Actuación de Dotación se incardina dentro del sistema normativo urbanístico municipal como complemento y mejora del TRPGOU del año 2000, razón por la cual no es posible partir de previsiones específicas respecto de la viabilidad económica dada su antigüedad, de ahí que los mismos deban incorporarse al Plan de Reforma Interior y Programa de Actuación Aislada cuando se tramiten.

Se acompaña EVE+ISE que acreditan la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación, si bien adquirirá eficacia en razón de las circunstancias y alcance que resulten del Informe Ambiental y Territorial Estratégico que indique la procedencia de la tramitación del Plan (art. 51.2.b) LOTUP).

A destacar que la actuación que se proponen en el borrador de Plan contempla el desarrollo de una actividad Residencial (y en su caso compatible con la actividad turística) sobre una parcela urbana y urbanizada y cuyas obras de urbanización sobre la misma se realizarán íntegramente con financiación privada a cargo de la propiedad por lo que, sin necesidad de entrar al análisis exhaustivo, puede adelantarse la viabilidad económica de la actuación dado que no conllevará ninguna inversión en infraestructuras y equipamientos con cargo a los Presupuestos Municipales, y siendo que los ingresos corrientes derivados de la actuación serán capaces de financiar sobradamente los gastos corrientes que pueda conllevar.

En Torreveija, Junio de 2020.

MCR URBANISTAS, S.L.
Abogado



GESPRO & LAGUNA URBANISMO
Arquitecto

ANEXO I.- CERTIFICACIONES CATASTRALES

ANEXO II – PLAN PARCIAL "CALAS BLANCAS" 1974

ANEXO I.- CERTIFICACIONES CATASTRALES



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4471608YH0047S0001XG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL EMILIO LOS 73 Suelo 03183 TORREVIEJA [ALICANTE]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2019]: 1.389.932,16 €

Valor catastral suelo: 1.389.932,16 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

NUEVO MADRID SA

NIF/NIE

A28004745

Derecho

100,00% de propiedad

Domicilio fiscal

AV GENERAL PERON 16 PI:01 Pt:A
28020 MADRID [MADRID]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 6.392 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: A28004745 NUEVO MADRID SA

Finalidad: limitación jurídica



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4471608YH0047S0001XG

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

Referencia catastral: 4471607YH0047S—

Localización: CL EMLIO LOS 71
TORREVIEJA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Referencia catastral: 4671207YH0047S0001RG

Localización: AV GAVIOTAS DE LAS 8
TORREVIEJA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
BUGGENHOUT FRANS	X8175066S	AV LAS GAVIOTAS 8 03183 TORREVIEJA [ALICANTE]

Referencia catastral: 4671205YH0047S0001OG

Localización: AV GAVIOTAS DE LAS 4
TORREVIEJA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
FERNANDEZ LATORRE FRANCISCO	22501982R	AV LAS GAVIOTAS 4 Es:5 Pt:3 URB. LOS ANGELES 03183 TORREVIEJA [ALICANTE]

Referencia catastral: 4671208YH0047S0001DG

Localización: AV GAVIOTAS DE LAS 10
TORREVIEJA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
FENOLL PEREZ MARIA MONSERRATE	74292478V	AV DOCTOR MARIANO RUIZ 17 Pl:01 Pt:E 03183 TORREVIEJA [ALICANTE]

Referencia catastral: 4671209YH0047S0001XG

Localización: AV GAVIOTAS DE LAS 12
TORREVIEJA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
KLUS HANS PETER		AV GAVIOTAS DE LAS 12 03180 TORREVIEJA [ALICANTE]



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4471608YH0047S0001XG

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 4671210YH0047S0001RG

Localización: AV GAVIOTAS DE LAS 14
TORREVIEJA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
GIELEN SONIA	Y2662636D	AV GAVIOTAS [DE LAS] 14 03183 TORREVIEJA [ALICANTE]




```
<?xml version="1.0" encoding="iso-8859-1"?><CertificacionDYG
xmlns:xsd="http://www.w3.org/2001/XMLSchema"
xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
xmlns="http://www.catastro.meh.es/"><csv>VPJ53AHKG7NPRQDY</csv>
<bienInmueble>
<referenciaCatastral>4471608YH0047S0001XG</referenciaCatastral>
<clase>Urbana</clase><localizacion><domicilio1>CL EMILIO LOS 73
Suelo</domicilio1><domicilio2>03183 TORREVIEJA (ALICANTE)</domicilio2>
</localizacion><datosEconomicos><usoPrincipal>Suelo sin edif.
</usoPrincipal><valorCatastral>1.389.932,16</valorCatastral>
<aValorCatastral>2019</aValorCatastral>
<valorSuelo>1.389.932,16</valorSuelo>
<valorConstruccion>0,00</valorConstruccion><aConstruccion>
</aConstruccion><supConstruida /><porcentajeParticipacion />
</datosEconomicos><listaTitulares><titular><nif>A28004745</nif>
<apellidosNombre>NUEVO MADRID SA</apellidosNombre>
<derecho>PR</derecho><porcentajeDerecho>100,00</porcentajeDerecho>
<domicilioFiscal><domicilio1>AV GENERAL PERON 16 Pl:01
Pt:A</domicilio1><domicilio2>28020 MADRID (MADRID)</domicilio2>
</domicilioFiscal></titular></listaTitulares><listaConstrucciones />
<listaCultivos /></bienInmueble><parcelaCatastral><tipo />
<superficieGrafica>6.392</superficieGrafica><localizacion>
<domicilio1>CL EMILIO LOS 73</domicilio1><domicilio2>TORREVIEJA
(ALICANTE)</domicilio2></localizacion><listaColindantes><colindante>
<referenciaCatastral>4471607YH0047S-----</referenciaCatastral>
<localizacion><domicilio1>CL EMILIO LOS 71</domicilio1>
<domicilio2>TORREVIEJA (ALICANTE)</domicilio2></localizacion><nif />
<apellidosNombre>COMUNIDAD DE PROPIETARIOS</apellidosNombre>
<domicilioFiscal><domicilio1 /><domicilio2 /></domicilioFiscal>
</colindante><colindante>
<referenciaCatastral>4671207YH0047S0001RG</referenciaCatastral>
<localizacion><domicilio1>AV GAVIOTAS DE LAS 8</domicilio1>
<domicilio2>TORREVIEJA (ALICANTE)</domicilio2></localizacion>
<nif>X8175066S</nif><apellidosNombre>BUGGENHOUT
FRANS</apellidosNombre><domicilioFiscal><domicilio1>AV LAS GAVIOTAS
8</domicilio1><domicilio2>03183 TORREVIEJA (ALICANTE)</domicilio2>
</domicilioFiscal></colindante><colindante>
<referenciaCatastral>4671205YH0047S0001OG</referenciaCatastral>
<localizacion><domicilio1>AV GAVIOTAS DE LAS 4</domicilio1>
<domicilio2>TORREVIEJA (ALICANTE)</domicilio2></localizacion>
<nif>22501982R</nif><apellidosNombre>FERNANDEZ LATORRE
FRANCISCO</apellidosNombre><domicilioFiscal><domicilio1>AV LAS
GAVIOTAS 4 Es:5 Pt:3 URB. LOS ANGELES</domicilio1><domicilio2>03183
TORREVIEJA (ALICANTE)</domicilio2></domicilioFiscal></colindante>
<colindante>
<referenciaCatastral>4671208YH0047S0001DG</referenciaCatastral>
<localizacion><domicilio1>AV GAVIOTAS DE LAS 10</domicilio1>
<domicilio2>TORREVIEJA (ALICANTE)</domicilio2></localizacion>
<nif>74292478V</nif><apellidosNombre>FENOLL PEREZ MARIA
MONSERRATE</apellidosNombre><domicilioFiscal><domicilio1>AV DOCTOR
MARIANO RUIZ 17 Pl:01 Pt:E</domicilio1><domicilio2>03183 TORREVIEJA
(ALICANTE)</domicilio2></domicilioFiscal></colindante><colindante>
<referenciaCatastral>4671209YH0047S0001XG</referenciaCatastral>
<localizacion><domicilio1>AV GAVIOTAS DE LAS 12</domicilio1>
<domicilio2>TORREVIEJA (ALICANTE)</domicilio2></localizacion>
```

<domicilioFiscal><domicilio1>AV GAVIOTAS DE LAS 12</domicilio1>
<domicilio2>03180 TORREVIEJA (ALICANTE)</domicilio2></domicilioFiscal>
</colindante><colindante>
<referenciaCatastral>4671210YH0047S0001RG</referenciaCatastral>
<localizacion><domicilio1>AV GAVIOTAS DE LAS 14</domicilio1>
<domicilio2>TORREVIEJA (ALICANTE)</domicilio2></localizacion>
<nif>Y2662636D</nif><apellidosNombre>GIELEN SONIA</apellidosNombre>
<domicilioFiscal><domicilio1>AV GAVIOTAS (DE LAS) 14</domicilio1>
<domicilio2>03183 TORREVIEJA (ALICANTE)</domicilio2></domicilioFiscal>
</colindante></listaColindantes></parcelaCatastral>
<datosAdministrativos><solicitante>A28004745 NUEVO MADRID
SA</solicitante><finalidad>limitación jurifica</finalidad>
<fechaEmision>18/11/2019</fechaEmision><tipoAcceso>TC</tipoAcceso>
</datosAdministrativos></CertificacionDYG>



Gobierno de España

Ministerio de Hacienda

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4570108YH0047S0001SG

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 4570105YH0047S-----

Localización: TR GABINO 19 RS CALAS BLANCAS III TORREVIEJA [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



ANEXO II – PLAN PARCIAL "CALAS BLANCAS" 1974

Aguas de Busot a 4 de febrero de 1984.—El Alcalde acctal., rubricado.

2818

Alcaldía de Callosa de Ensarriá
EDICTO

Aprobados que han sido los Padrones del Impuesto de Circulación de Vehículos año 1984 y Tenencia de Perros, correspondiente al año 1983, quedan expuestos al público por plazo de quince días hábiles a efectos de reclamaciones.

Callosa de Ensarriá a 10 de febrero de 1984.—El Alcalde, rubricado.

2819

Alcaldía de Torreveja

EDICTO

Don Joaquín García Sanche, Primer Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Torreveja, en funciones de Alcalde accidental.

Hace saber: Que aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el pasado 3 de febrero de 1984, el Proyecto de Compensación del Plan Parcial Calas Blancas, se expone el mismo al público por plazo de un mes, contado desde el siguiente día hábil al de publicación de este edicto en el BOLETIN OFICIAL de la provincia, a efectos de que durante dicho plazo pueda ser examinado por cuantas personas se consideren afectadas y formular las observaciones y alegaciones que estimen pertinentes.

Torreveja a 10 de febrero de 1984. El Alcalde acctal., Joaquín García.

9814

Alcaldía de Dolores

EDICTO

Habiendo sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el proyecto técnico redactado por don Manuel Martínez Ramos, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, para la ejecución de las obras de pavimentación de calles de esta localidad, se expone al público por plazo de quince días, a efectos de reclamaciones.

Dolores a 14 de febrero de 1984.—El Alcalde, rubricado.

2936

Alcaldía de Vergel

EDICTO

Confeccionado el Padrón del Impuesto municipal sobre Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica, correspondiente al presente año de 1984, queda expuesto al público por plazo de quince días en la Secretaría del Ayuntamiento, a efectos de reclamaciones.

Vergel a 10 de febrero de 1984.—El Alcalde, Vicente Doménech.

2911

Alcaldía de Santa Pola

EDICTO

Aprobada por el Pleno municipal, en sesión del día 9 de febrero de 1984, la modificación de créditos número 1 dentro del Presupuesto municipal de Inversiones del actual ejercicio, queda su expediente expuesto al público, en la Intervención municipal, durante el plazo de quince días hábiles, durante los cuales podrá ser examinado por todos los interesados y, en su caso, y durante el indicado plazo, presentar contra el mismo las reclamaciones o reparos que se estimen oportunos.

La aprobación se considerará definitiva caso de que transcurriere el referido plazo sin que se presenten reclamaciones.

En resumen, la modificación es:

ESTADO DE GASTOS

Modificaciones en más:	
8624-6530-00 Adquisición equipo basura	22.600.000
8625-6440-02 Certific. final obra defensa y estabilización Playa de Levante	241.302
8626-6544-00 Construcción nichos Cementerio municipal	543.128
8627-6545-01 Aportación suplementaria saneamiento zona industrial...	206.925
Modificaciones en menos:	
8610-1153-01 Otras obras y adquisiciones	241.302

Total modificaciones en más estado de gastos... 23.350.053

ESTADO DE INGRESOS

Modificaciones en más:	
8956-0200-00 Préstamo Caja Ahorros Provincial Alicante	22.600.000
8956-0200-01 Préstamos a concertar con otras entidades	750.053

Total modificaciones en más estado de ingresos 23.350.053

Santa Pola a 10 de febrero de 1984.

El Alcalde, Francisco Conejero Bas. 2910

Alcaldía de Cocentaina

EDICTO

Por don Jaime Belda Grau ha sido solicitada licencia municipal para el establecimiento, apertura y funcionamiento de una actividad de Ampliación venta mayor de tejidos de todas clases, con emplazamiento en Avenida País Valencià, 133, bajo, de este municipio.

Lo que se hace público en virtud de lo dispuesto en el artículo 30, 2 a), del Reglamento de 30 de noviembre de 1961, para que, quienes se consi-

deren afectados, puedan formular las reclamaciones pertinentes durante el plazo de diez días hábiles.

Cocentaina a 10 de febrero de 1984.

El Alcalde, José Juan Cortell.

2919

Alcaldía de Villena

EDICTO

Por don Roberto Micó Micó y don Rafael Micó Micó se ha solicitado licencia municipal para instalación de una Pescadería, en Avda. de la Constitución, núm. 181, bajo, de esta ciudad.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo preceptuado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961, a fin de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad de referencia, puedan formular por escrito, que presentarán en la Secretaría del Ayuntamiento, las reclamaciones u observaciones pertinentes, durante el plazo de diez días hábiles, a contar del siguiente al de la inserción de este edicto en el B. O. de la provincia.

Villena a 3 de febrero de 1984. — El Alcalde, Salvador Mullor Menor.

2914

Alcaldía de Cocentaina

EDICTO

Por don Juan Miguel Pérez Villaplana ha sido solicitada licencia municipal para el establecimiento, apertura y funcionamiento de una actividad de Legalización de Tostadero de Café, con emplazamiento en calle Inmaculada Concepción, de este municipio.

Lo que se hace público en virtud de lo dispuesto en el artículo 30, 2 a), del Reglamento de 30 de noviembre de 1961, para que, quienes se consideren afectados, puedan formular las reclamaciones pertinentes durante el plazo de diez días hábiles.

Cocentaina a 10 de febrero de 1984. El Alcalde, José Juan Cortell.

2918

Alcaldía de Cocentaina

EDICTO

Por Cartonajes del Serpis ha sido solicitado licencia municipal para el establecimiento, apertura y funcionamiento de una actividad de Fabricación e impresión de cajas de cartón, con emplazamiento en calle Industria, de este municipio.

Lo que se hace público en virtud de lo dispuesto en el artículo 30, 2 a), del Reglamento de 30 de noviembre de 1961, para que, quienes se consideren afectados, puedan formular las

PLAN PARCIAL DE ORDENACION TURISTICO-RESIDENCIAL "CALAS BLANCAS"
TORREVIEJA (ALICANTE)

PROMOTOR: PROMOTOSA

DOCUMENTO E ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

I. INTRODUCCION

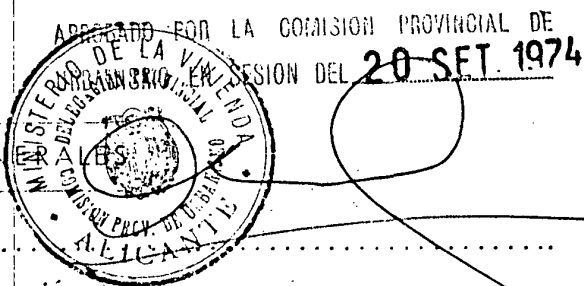
ORD. 1-1 - Objeto	3
" 1-2 - Normas Urbanísticas	3
" 1-3 - Relación con la legislación vigente	4
" 1-4 - Ambito de aplicabilidad	4
" 1-5 - Desarrollo de las Ordenanzas	4

II. ORDENANZAS GENERALES

ORD. 2-1 - Licencia y obras	5
" 2-2 - Proyecto de urbanización	5
" 2-3 - Alineaciones y nivelaciones	6

III. ORDENANZAS PARTICULARES

ORD. 3-1 - División en zonas	7
1 - Residencial.	
2 - Servicios.	
3 - Deportivo.	
4 - Verde público.	



ZONA 1 - RESIDENCIAL

ORD. 3- 2 - Tipo de edificación	7
" 3- 3 - Parcela mínima	8
" 3- 4 - Máxima ocupación de la parcela	8
" 3- 5 - Altura de la edificación	8
" 3- 6 - Volúmen edificable	8
" 3- 7 - Usos permitidos	9

ZONA 2 - SERVICIOS

ORD. 3- 8 - Tipo de edificación	10
" 3- 9 - Parcela mínima	10
" 3-10 - Máxima ocupación de la parcela	10
" 3-11 - Altura de la edificación	10
" 3-12 - Volúmen edificable	11
" 3-13 - Usos permitidos	11

ZONA 3 - DEPORTIVA

ORD. 3-14 - Tipo de edificación	11
" 3-15 - Parcela mínima	12
" 3-16 - Máxima ocupación de la parcela	12
" 3-17 - Altura máxima	12
" 3-18 - Volumen edificable	12
" 3-19 - Usos permitidos	12

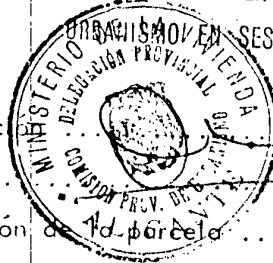
ZONA 4 - VERDE PUBLICO

ORD. 3-20 - General	13
---------------------------	----

IV. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

ORD. 4-1 - Composición estética	14
" 4-2 - Condiciones higiénicas	14
" 4-3 - Voladizos	14
" 4-4 - Reserva de espacio para estacionamiento	15

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL 20 SET 1974



PLAN PARCIAL DE ORDENACION TURISTICO-RESIDENCIAL "CALAS BLANCAS"
TORREVIEJA (ALICANTE)

PROMOTOR: PROMOTOSA

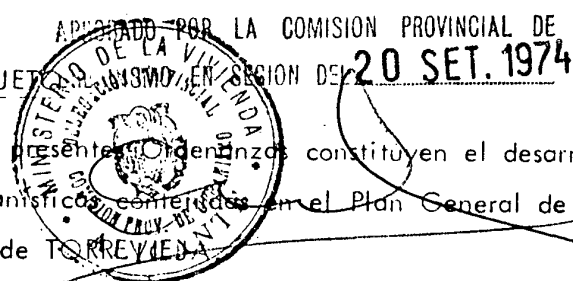
DOCUMENTO E ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

I. INTRODUCCION

ORDENANZA 1-1

OBJETO



Las presentes Ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación del Término Municipal de TORREVIEJA.

Corresponden éstas Ordenanzas al Plan Parcial de Ordenación "Calas Blancas", cuyos límites están indicados en el plano correspondiente de este documento.

La finalidad de éstas Ordenanzas es el establecimiento de las regulaciones necesarias para el desarrollo de las actividades constructivas de modo que tiendan a fomentar la sanidad, seguridad y bienestar de la población que ha de ocupar la zona afectada por las mismas, así como permitir un desarrollo ordenado del área que se prevé en dicho Plan.

ORDENANZA 1-2

NORMAS URBANISTICAS

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación del Término Municipal de TORREVIEJA se considerarán parte integrante de éstas Ordenanzas en todas aquellas regulaciones de carácter general que, le afecten aunque no se incluyan en éste documento.

ORDENANZA 1-3 RELACION CON LA LEGISLACION VIGENTE

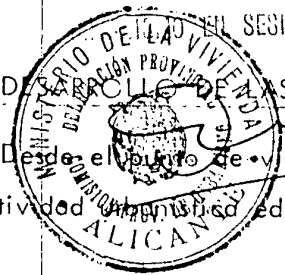
Las prescripciones de las presentes Ordenanzas están vinculadas a la legislación vigente, especialmente a la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, del 12 de mayo de 1956, que deberá considerarse como supletoria en los aspectos no previstos en estas ordenanzas.

ORDENANZA 1-4 AMBITO DE APLICABILIDAD

Estas Ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora y edificadora y al uso de las edificaciones y espacios libres públicos y privados, comprendidos dentro de los límites establecidos por el Plan.

ADOPTADO POR LA COMISION MUNICIPAL DE
EL SESION DEL 20 SET. 1974

ORDENANZA 1-5 DE LAS ORDENANZAS



Desde el punto de vista de sus funciones las presentes Ordenanzas regulan la actividad urbanística edificatoria del área objeto de éste Plan.

Se incluyen bajo éste concepto tres tipos de Ordenanzas:

- II - Ordenanzas generales.
- III - Ordenanzas particulares.
- IV - Ordenanzas complementarias.

Las Ordenanzas generales, son regulaciones comunes a actuaciones edificatorias diversas, que precisan de elementos urbanísticos análogos.

Las Ordenanzas particulares, establecen las limitaciones que presentan los elementos urbanísticos en cada una de las zonas establecidas.

Las Ordenanzas complementarias, se refieren a diversos conceptos, bien de carácter operativo, o bien referentes a criterios y cuestiones generales pero no aplicables a elementos urbanísticos concretos.

II. ORDENANZAS GENERALES

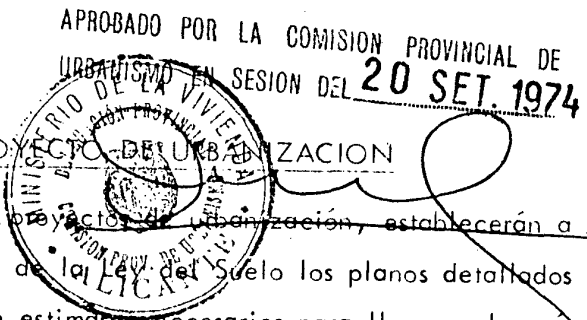
ORDENANZA 2-1 LICENCIAS Y OBRAS

Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial habrá de obtenerse licencia municipal, con arreglo a las normas y procedimientos vigentes actualmente en el municipio, solicitada por el propietario o un representante legal.

Toda clase de construcciones, tanto fundamentales como accesorias, se harán bajo la dirección de los técnicos facultativos correspondientes y con los requisitos municipales y generales que a tal efecto rijan -- igualmente.

ORDENANZA 2-2

PROYECTO DE URBANIZACION



Los proyectos de urbanización, establecerán a tenor de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley del Suelo los planos detallados de todas las obras y servicios que se estimasen necesarios para llevar a la práctica lo mejor posible el presente Plan, pudiendo para ello introducir pequeños reajustes necesarios para un mejor resultado de las obras, así como una adaptación definitiva al terreno, de la red viaria propuesta. Asimismo estarán de acuerdo con las Normas de Urbanización del Plan General de Ordenación del Término Municipal de TORREVIEJA.

Los proyectos de urbanización, establecerán asimismo las condiciones en que habrán de ser efectuadas las acometidas a las distintas redes de servicio del área: Agua, electricidad y saneamiento. Estas condiciones tendrán el carácter de normas adicionales a las presentes Ordenanzas.

ORDENANZA 2-3

ALINEACIONES Y NIVELACIONES

Las alineaciones y nivelaciones a que han de sujetarse las construcciones son las que figuran en el plano correspondiente de este Plan Parcial con los reajustes que puedan establecerse en el Proyecto de urbanización.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias en todos los polígonos, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que, sobre el terreno, hayan sido previamente fijadas por los Servicios Técnicos Municipales las alineaciones y rasantes que le correspondan.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 20 SET. 1974





III. ORDENANZAS PARTICULARES

ORDENANZA 3-1 DIVISION EN ZONAS

El área objeto de éste Plan y regulada por las presentes Ordenanzas se ha dividido en diversas zonas o elementos diferenciados -- desde el punto de vista de sus funciones:

- 1 - RESIDENCIAL
- 2 - SERVICIOS
- 3 - DEPORTIVO
- 4 - VERDE PUBLICO

A continuación se expresan, para cada una de ellas, las diferentes condiciones de dominio, uso, carácter, definiciones, limitaciones, etc., y en general todas aquellas determinaciones precisas para la mejor identificación y concreción de la zona.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 30 JUL 1973

MINISTERIO DE VIVIENDA Y TURISMO

RESIDENCIAL

4111

ZONA 1

ORDENANZA 3-2 TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación para ésta zona será el de bloques (BQ) con las siguientes características:

- Separación a los linderos de la parcela común o polígono y al eje de la calle = No menor que la mitad de la altura, con un mínimo de 5,00 m.
- Separación entre edificaciones en la misma parcela o polígono = No menor que la semisuma de las alturas. Cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o con huecos de servicios, esta distancia podrá reducirse en un 50%. Mínimo - en cualquier caso 5,00 m.

- La longitud máxima de los cuerpos de edificación será de 60,00 m. y su ancho máximo de 16,00 m, autorizándose cuerpos salientes a ambos lados y de acuerdo con la ordenanza correspondiente.
- Mínima altura libre entre plantas = 2,50 m.
- La planta baja podrá ocuparse con fines comerciales de usos permitidos en la zona.

ORDENANZA 3-3

PARCELA MINIMA

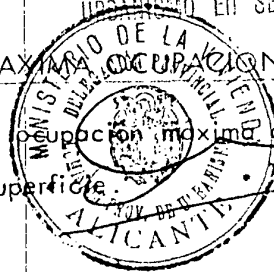
La parcela mínima será la correspondiente a cada polígono y será común e indivisible.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL 20 SET. 1974

ORDENANZA 3-4

MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela o polígono no podrá exceder del 30% de su superficie.



ORDENANZA 3-5

ALTURA DE LA EDIFICACION

(D. n.) La altura máxima de la edificación será de 6 plantas, ó 19,00 m. medidos desde el baricentro de la planta construida hasta el cielo-raso de la última planta. Podrán sobrepasar esta altura máxima, las cubiertas cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, chimeneas, cajas de escalera para acceder a la cubierta y depósitos de agua. La altura máxima de estos elementos no sobrepasará en ningún caso los 2,50 m.

ORDENANZA 3-6

VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo edificable permitido en esta zona, será el resultado de multiplicar la superficie de cada polígono por el coeficiente 2,94 m³/m². Dicho coeficiente ha sido obtenido, en conformidad con las Normas Urbanísticas, del siguiente modo:

- Superficie del area de actuación, excepto zona deportiva
incluidas, viario y verde ----- 205.824 m2.
- Coeficiente asignado en el Plan General ----- 2,0 m3/m2
- Superficie de las áreas edificables ----- 139.907 m2.

Así tendremos:

$$205.824 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ m}^3 = 411.648 \text{ m}^3.$$

$$411.648 \text{ m}^3 : 139.907 \text{ m}^2 = 2,94 \text{ m}^3/\text{m}^2.$$

En el cómputo de volúmen no se tendrá en cuenta el que se disponga por debajo de la rasante del terreno.

ORDENAZA 3-7

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL 27 DE SEPTIEMBRE

USOS PERMITIDOS

Los alojamientos turísticos en cualquiera de -
sus tipos y los de residencia permanente, así como los propiamente comerciales
de consumo habitual y los de servicio al público:

- Supermercados.
- Alimentación.
- Bazares.
- Estancos.
- Farmacias.
- Peluquerías.
- Bares.
- Restaurantes.
- Boutiques.
- Clubs y salas de fiestas.

ZONA 2

SERVICIOS

ORDENANZA 3-8

TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación para ésta zona será el de bloques (BQ) con las siguientes características:

- Separación a los linderos de la parcela común o polígono y al eje de la calle = No menor que la mitad de la altura, con un mínimo de 5,00 m.
- Separación entre edificaciones en la misma parcela o polígono = No menor que la semisuma de las alturas. Cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o con huecos de servicios, esta distancia podrá reducirse en un 50%. -- Mínimo en cualquier caso 5,00 m.
- La longitud de los cuerpos de edificación será de 60,00 m. y su ancho máximo de 16,00 m. autorizándose cuerpos salientes a ambos lados y de acuerdo con la ordenanza correspondiente.
- Mínima altura libre entre plantas
- La planta baja podrá ocuparse con fines comerciales de usos permitidos en la zona.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 20 SET 1974



ORDENANZA 3-9

PARCELA MINIMA

La parcela mínima será la correspondiente al polígono de servicios y será común e indivisible.

ORDENANZA 3-10

MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del 30% de su superficie.

ORDENANZA 3-11

ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación principal será de 6 plantas, ó 19,00 m. medidos desde el baricentro de la planta construida -- hasta el cielo-raso de la última planta. Podrán sobrepasar esta altura máxima, -

las cubiertas, cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, chimeneas, cajas de escalera para acceder a la cubierta y pequeños depósitos de agua.

ORDENANZA 3-12 VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo para esta zona será el resultado de multiplicar la superficie neta del área de servicios por el coeficiente - - 2,94 m³/m². Coeficiente que ha sido obtenido, en conformidad con las Normas Urbanísticas y según se detalla en la Ordenanza 3-6 del presente volumen. Dicho volumen aparece igualmente reflejado en el plano C-3.

ORDENANZA 3-13

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 20 SET. 1974

USOS PERMITIDOS

por ejemplo:

El de esta zona será el de servicios públicos

- Centros sanitarios.
- Comercios.
- Comunicaciones.
- Centro social.

ZONA 3 DEPORTIVA

ORDENANZA 3-14 TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación para esta zona será el de edificación en bloques (BQ) la que se define del modo siguiente:

- Altura máxima = 2 plantas (7,00 m.)
- Separación de los linderos de la parcela y a la alineación de la calle = No menor que la altura con un mínimo de 5,00 m.

- Separación entre bloques = No menor de 5,00 m.
- La longitud máxima de los bloques será de 50,00 m.
- Mínima altura entre plantas = 3,00 m.

ORDENANZA 3-15 PARCELA MINIMA

La parcela mínima es la delimitada para este uso en el plano de "Ordenación propuesta"

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 20 SET. 1974

ORDENANZA 3-16

MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del 5% de su superficie.

ORDENANZA 3-17 ALTURA MAXIMA

La altura máxima de la edificación será de 7,00 m. medidos desde el baricentro de la planta construida hasta el cielo-raso del último forjado. Podrán sobrepasar esta altura máxima las cubiertas cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, chimeneas, -- cajas de escalera y depósitos de agua.

La altura máxima de estos elementos será de 2,50 m.

ORDENANZA 3-18 VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo edificable en esta zona será el resultado de multiplicar la superficie de la zona por el coeficiente 0,5 m³/m².

ORDENANZA 3-19 USOS PERMITIDOS

Unicamente los que se desprendan del destino de la zona, pudiendose ubicar todo tipo de instalaciones deportivas así como las de --

vestuarios y duchas, bares, restaurantes, Club Social, etc., con prohibición de vivienda a excepción del personal vigilante de las instalaciones.

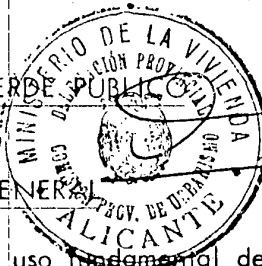
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL 20 SET. 1974

ZONA 4

VERDE PUBLICO

ORDENANZA 3-20

GENERAL



El uso fundamental de esta zona es el de esparcimiento en contacto con el medio natural.

En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas verdes son: las de iniciativa y usos públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo, o bien las concesiones para construcciones ligeras., de explotación privada, tales como kioscos de periódicos, casetas de flores, etc., estando supeditadas éstas instalaciones a la autorización previa de la Corporación Municipal y con las condiciones siguientes:

- a) Justificación de la necesidad del mencionado establecimiento.
- b) La superficie no será mayor de 9,00 m².

Independientemente de los aprovechamientos anteriores, las zonas verdes podrán albergar instalaciones de los servicios públicos: Depósitos de agua, estaciones transformadoras, etc., debiendo ser tratados al exterior de forma que no desentonen con el ambiente general de la zona.

IV

ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

ORDENANZA 4-1

COMPOSICION ESTETICA

El tratamiento estético de las edificaciones será -- libre, recomendando una composición sencilla y exigiendo el empleo de materiales no deleznales ni de rápido envejecimiento.

Los elementos por encima de la última planta permitidos en estas Ordenanzas (depósito de agua, cajas de escalera, pérgolas, etc) se harán con los mismos materiales de fachada procurando que su composición -- arquitectónica se incorpore a la del resto del edificio.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE

EN SESION DEL 20 SET. 1974

ORDENANZA 4-2

CONDICIONES HIGIENICAS

Además de la reglamentación vigente en cuanto a condiciones mínimas de Viviendas (M.º 29 de Febrero de 1944) se establecen con carácter supletorio las Ordenanzas Provisionales del I.N.V. (O.M. 20 de Mayo de 1969 y 4 de Mayo de 1970).

Se permiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, según modelos comerciales normalizados con las condiciones que especifica la ordenanza 14 del I.N. de la Vienda.

ORDENANZA 4-3

VOLADIZOS

Se autorizan los voladizos y los cuerpos cerrados de edificación con las condiciones siguientes:

- Saliente máximo de la línea de fachada 1,50 m. Caso de exceder esta longitud, la fachada deberá retranquearse, en la misma dimensión.

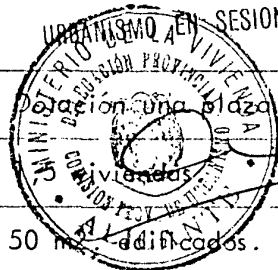
ORDENANZA 4-4

RESERVA DE ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO

Las reservas de espacio para estacionamiento serán en conformidad con la Norma N-2.1.2, y con el plano correspondiente a éste Plan Parcial C-4. El número de plazas de estacionamiento no podrá ser inferior a las dotaciones del cuadro siguiente:

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 20 SET. 1974

U S O	Dotación una plaza de vehiculo por cada vivienda.
- Vivienda	
- Comercio	50 m ² edificados.
- Teatros, Cines y Restaurantes	10 Plazas.
- Hoteles	1,2 habitaciones.
- Centros sanitarios.	10 camas.
- Otros usos permitidos	A justificar en el proyecto correspondiente.



Las dimensiones de cada plaza de estacionamiento no serán inferiores de 5,50 x 2,30 metros, independientemente de la superficie requerida a la circulación de vehículos.

Madrid - Junio - 1973
Por el Equipo Técnico

GABRIEL RIESCO FERNANDEZ
Dr. Arquitecto y Tec^o. Urbanista

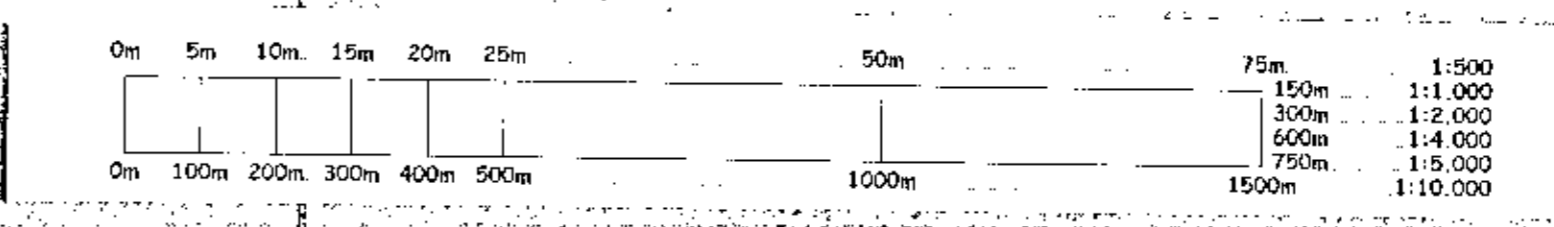
Gabriel Riesco
[Signature]



- ZONIFICACION**
- 1- RESIDENCIAL
 - 2- SERVICIOS
 - 3- DEPORTIVO
 - 4- VERDE PUBLICO

- CIRCULACION**
- VIARIO PRINCIPAL EXISTENTE Y PREVISTO EN EL P.G.O.
 - VIARIO PROPUESTO

LIMITES DEL PLAN PARCIAL CALAS BLANCAS



TORREVIEJA PLAN PARCIAL DE ORDENACION
CALAS BLANCAS
VILLAS MARINERAS
ORDENACION PROPUESTA

