

ACTUACIONES PREVIAS. Artículo 51 TRLOTUP

Modificación Puntual 108 del PGOU



PREÁMBULO.....	3
1. OBJETO DEL PLAN Y JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD.....	4
2. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA QUE PRESENTA EL ÁMBITO.	5
3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	11
4. FICHA DE PLANEAMIENTO.....	12
5. IMAGEN FINAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	16



Preámbulo.

La elaboración del borrador del plan, en virtud del artículo 51 del TRLOTUP, requiere previamente que el departamento de la administración que lo promueve efectúe a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con documento en el que se indique de modo sucinto los problemas que se pretende solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.



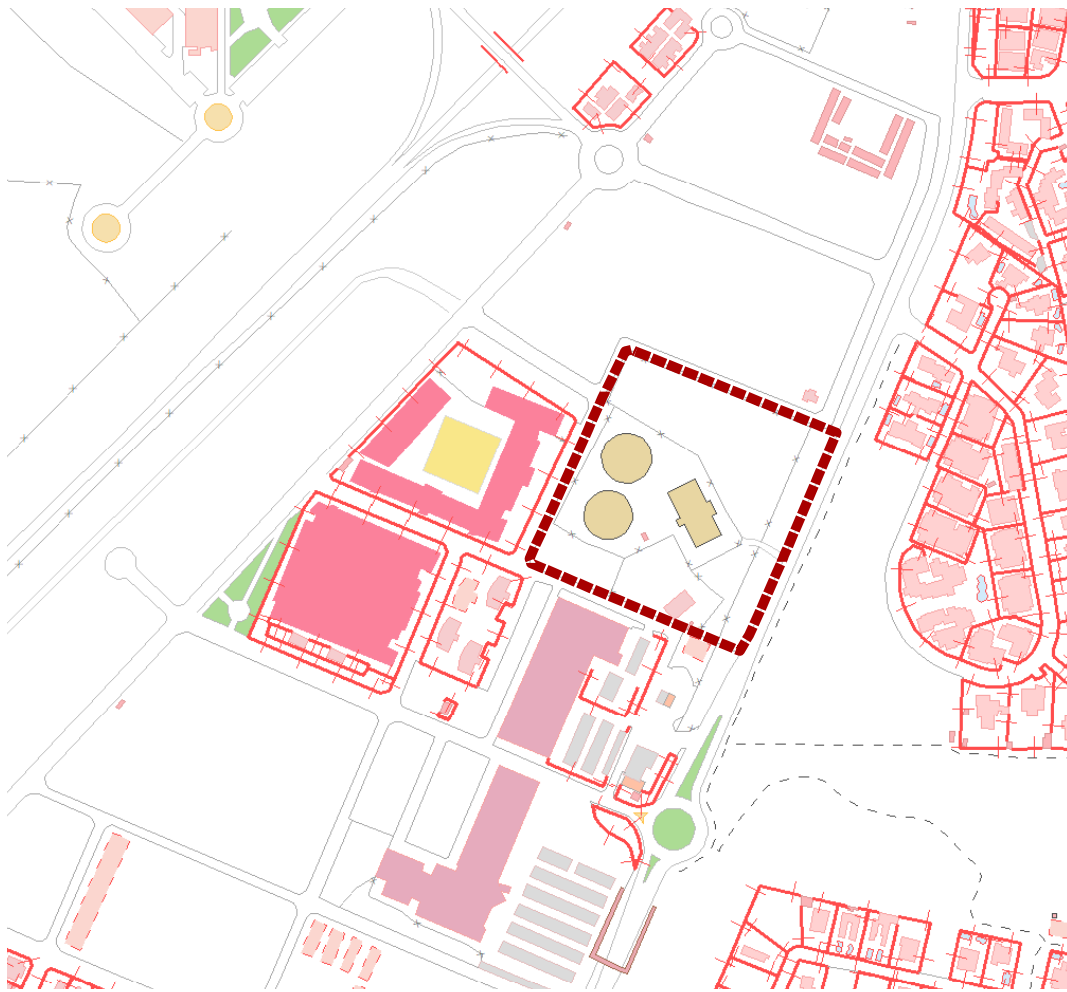
1. Objeto del plan y justificación de su necesidad.

La propuesta de plan presenta por la empresa ORNA GESTIÓN S.L., versa sobre el ámbito delimitado por el sector 25 y la avenida Cortes Valencianas. Dicho ámbito está ocupado en parte por las infraestructuras hidráulicas (depósitos y tubería perteneciente al canal del Taibilla) y el resto del ámbito carece de ordenación urbanística, siendo su situación urbanística actual de no urbanizado.



2. Descripción de la problemática que presenta el ámbito.

2.1. Delimitación ámbito.





2.2. Situación actual del ámbito.



1	Infraestructura hidráulica
2	Zona libre de edificación con un grado de urbanización bajo
3	Depósitos de agua
4	Infraestructura hidráulica
5	Suelo no urbanizado
6	Zona de acopio
7	Suelo no urbanizado de titularidad privada.



2.3. Vista norte.

<p>Visual norte</p>	
<p>Límite sur Calle Irene Villa González</p>	
<p>Existencia de vallado que delimita el suelo no urbanizado de titularidad privada.</p>	



2.4. Vista sur.

<p>Visual norte</p>	
<p>Límite sur</p> <p>Calle Luis Cánovas Martínez</p>	
<p>Los terrenos no ocupados por los depósitos tienen un grado de urbanización muy deficiente, convirtiéndose en espacios de vertido incontrolado.</p>	





2.5. Vista Este.

<p>Visual este</p>	
<p>Límite este</p> <p>Avenida Cortes Valencianas</p>	
<p>Franja de terreno no urbanizado. El vallado de la parcela se ajustó en su momento a la línea de edificación de la antigua CN-332 dejando la zona de protección sin urbanizar. Dicha afección desaparece la cesión y aceptación por parte del Ayuntamiento mediante el acuerdo plenario de fecha 9 de marzo de 1992.</p>	



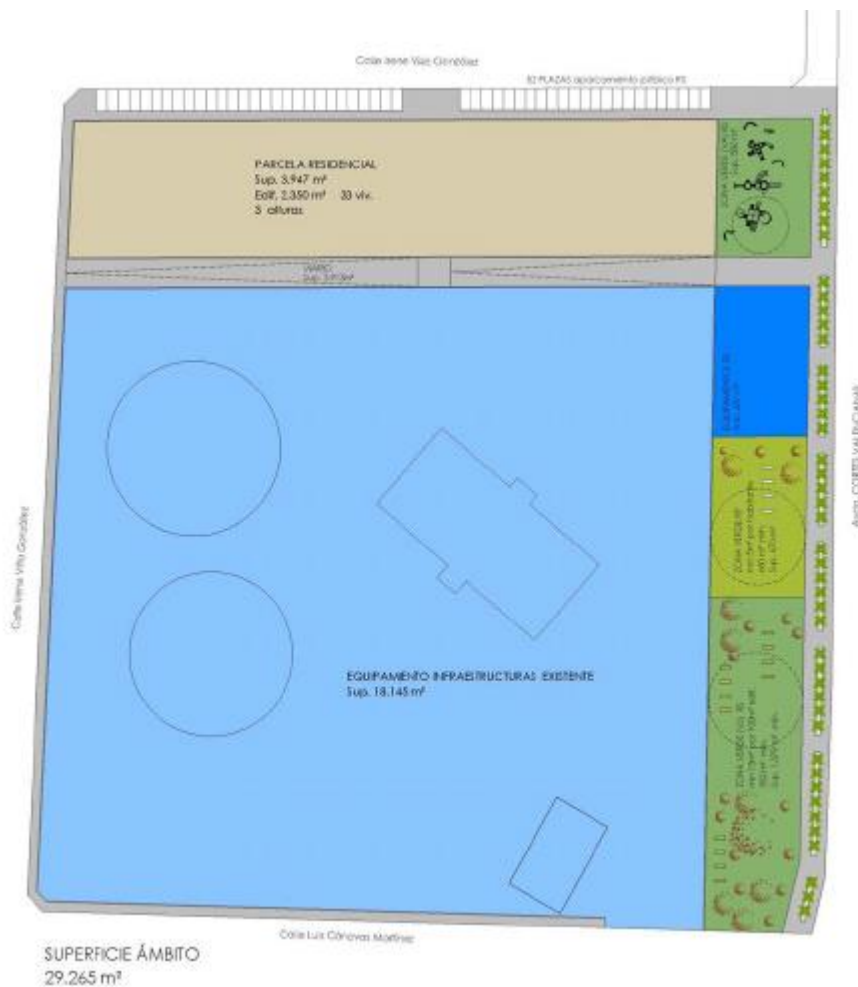
2.6. Vista Oeste.

<p>Visual oeste</p>	
<p>Límite oeste</p> <p>Calle Irene Villa González</p>	
<p>Vial cuyo uso principal es el acceso a los equipamientos docentes existentes, C.E.I.P. Nuestra Señora del Rosario y I.E.S. Número 1- Libertas.</p>	



3. Propuesta de ordenación.

La propuesta de ordenación que ha presentado el interesado tiene por objeto asignar aprovechamiento urbanístico a la parcela de titularidad privada ubicada en la parte norte del ámbito. Dicha asignación de aprovechamiento supone ceder a favor del Ayuntamiento las cesiones obligatorias reguladas en el TRLOTUP. La propuesta ubica dichas cesiones en los terrenos que se encuentran entre el vallado del recinto donde están los depósitos y la avenida Cortes Valencianas.



Ordenación según plano de ordenación presentado por el interesado



4. Ficha de planeamiento.

03133_TORREVIEJA_MOD_PGOU_108_PUERTO DE TORREVIEJA

PLANEAMIENTO VIGENTE	Fecha Aprobación	Fecha Publicación
PGOU	22 de diciembre de 1986	B.O.P./ 16 de enero de 1987
TEXTO REFUNDIDO PGOU	12 de junio de 2000	B.O.P./ 8 de agosto de 2000

PROGRAMA DE NECESIDADES QUE JUSTIFICA LA NECESIDAD DE REDACTAR LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.	
D1	Modificación de la clasificación del suelo.
	1. Antecedentes
	El ámbito que se encuentra delimitado por suelo urbano consolidado y la avenida de las Cortes Valencianas, está clasificado por el PGOU como suelo no urbanizable. Esta situación urbanística está originada por la existencia de infraestructuras hidráulicas (depósito de agua y canal) en gran parte del ámbito.
	2. Aspecto que debe incluir la modificación del PGOU.
	Modificación de la clasificación del suelo y definición de una ordenación urbanística.
D2	Directrices de ordenación
	1. Antecedentes
	El ámbito no presenta una integración en la trama urbana existente.
	2. Aspecto que debe incluir la modificación del PGOU
	Potenciar el frente de la avenida Cortes Valencianas como directriz principal de integración en la trama urbana circundante.
1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS	



Clasificación	Suelo Urbano
Uso dominante	Residencial
Uso compatible	Equipamiento
Uso incompatible	Industrial
Superficie sector	29.265 m2s
Superficie según medición sobre vuelo	28.422 m2s
Índice Edificabilidad residencial, IER	0,60 m2t/m2s
Edificabilidad residencial	2.350 m2t

2.	CESIONES OBLIGATORIAS. Anexo IV TRLOTUP	
	Suelo dotacional red primaria según estándares (art 24 TRLOTUP)	
		5 m2s/hab
	Número de hab/vivienda (art 22 TRLOTUP)	
		2,5 hab/viv
	Número de viviendas 24	
		1 viv 100m2t
	Total habitantes 59	
	Superficie Parque Público según TRLOTUP	
		294 m2s
	Superficie Parque Público según ordenación propuesta	
		670 m2s
	Suelo dotacional red secundaria según estándares (anexo IV) TRLOTUP	
		823 m2s
	Zona verde pública (mínima)	
	353 m2s	
Equipamiento (mínima)		
	470 m2s	
Suelo dotacional red secundaria según ordenación propuesta		
	2.590 m2s	
Zona verde pública		
	1.959 m2s	
Equipamiento		
	631 m2s	



ZONIFICACIÓN PROPUESTA			
3.	RE	Residencial	3.947 m2s
		Residencial (medición sobre vuelo)	4.098 m2s
	QI	Equipamiento Infraestructura-Servicio Urbano, QI	18.145 m2s
		Equipamiento Infraestructura-Servicio Urbano, QI (medición sobre vuelo)	18.413 m2s
	QM	Equipamiento Múltiple, QM	631 m2s
		Equipamiento Múltiple, QM (medición sobre vuelo)	467 m2s
	CV	Red viaria, CV	3.913 m2s
		Red viaria, CV (medición sobre vuelo)	3.545 m2s
	VP	Zona verde red primaria, VP	670 m2s
		Zona verde red primaria, VP (medición sobre vuelo)	495 m2s
	VJ+VA	Zona verde red secundaria, VJ+VA	1.959 m2s
		Jardines, VJ	1.379 m2s
		Area de Juego, VA	580 m2s
		Zona verde red secundaria, VJ+VA (medición sobre vuelo)	1.405 m2s
		Jardines, VJ (medición sobre vuelo)	975 m2s
Area de Juego, VA (medición sobre vuelo)		430 m2s	

Superficie ámbito 29.265 m2s
 Superficie ámbito (medición sobre vuelo) 28.422 m2s



La ordenación propuesta por el interesado se ha superpuesto a la situación urbanística actual del ámbito. Las mediciones sobre vuelo difieren de las indicadas en la propuesta al no ajustarse a la línea de vallado existente por lo que se entiende que dicho elemento se elimina.



5. Imagen final de la ordenación propuesta.



DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

