



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO TORREVIEJA

**10971** MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA HOYA

#### EDICTO

**DON VÍCTOR MANUEL COSTA MAZÓN, DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO PROYECTOS E INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS DEL AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA**

**HACE SABER:** Que por acuerdo de Pleno de este Ayuntamiento con CSV RC29WWF4CHTWC7YFWFHAXZNM de fecha 26 de agosto de 2021 se adoptó, el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.** Estimar parcialmente, en los términos expuestos en el Fundamento de Derecho Sexto, las alegaciones presentadas por los interesados relacionados en el citado punto.

**SEGUNDO.** Aprobar definitivamente la modificación del Plan Parcial del Sector 20, "La Hoya", con la expresa previsión indisponible de que las consideraciones recogidas en los informes que constan en el expediente con CSV A2EQPK2PD3NG3YLAW72NQPJ24 y 4ZFMFNJCPZ3XMRKR2YSRQRML5, emitidos por técnicos municipales, transcritos en el presente acuerdo, deben ser recogidas en el proyecto de urbanización que desarrolle la ordenación aprobada.

**TERCERO.** Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia en unión a las Normas Urbanísticas, previa comunicación y remisión de una copia digital a la Conselleria competente en materia de urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, así como en la web del Ayuntamiento.

En el anuncio de aprobación definitiva deberá constar el número de inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

**CUARTO.** Comunicar el presente acuerdo a los servicios municipales cuyas competencias puedan resultar afectadas y notificarlo a los interesados.



**FECHA INSCRIPCIÓN: 19/10/2021**  
**NÚMERO DE REGISTRO: 03133-0201**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**CAP.1.GENERALIDADES.**

**Art 1. Objeto y Ámbito.**

Las presentes Normas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo en el ámbito del nuevo Sector "La Hoya" del Plan General Municipal de Ordenación de Torrevieja, resultante del Expediente de Homologación del referido Sector.

**CAP.2.RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

**Art 3. Clasificación del suelo.**

Los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial constituyen suelo urbanizable (que será programado con la aprobación del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuación Integrada -PDAI- que se tramita paralelamente al presente Plan Parcial), y adquirirá la condición de suelo urbano, y de solares, en su caso, con la implantación de los servicios urbanísticos necesarios en desarrollo del preceptivo proyecto de urbanización.

**Art 4. Calificación del suelo.**

La calificación del suelo ordenado por el Plan Parcial, según los usos admisibles y sin perjuicio de las compatibilidades y tipologías admitidas, se divide en las siguientes zonas: zona residencial, zona terciaria, comercial, zona dotacional pública, zonas verdes y espacios libres, equipamiento, red viaria. Plano O.5 "Calificación pormenorizada".

**Art 4-bis. Limitaciones de la propiedad**

Con carácter general en los terrenos colindantes con las carreteras, el presente Plan Parcial recoge las limitaciones de la propiedad para el uso y defensa de las carreteras, fijadas en la Sección 1ª del Capítulo III de la Ley 25/1988, de 29 de julio de carreteras.

**Art 5. Estudios de Detalle.**

1. En la ordenación del Plan Parcial se establece una parcelación indicativa, con atribución de una determinada edificabilidad, y que en la totalidad parcelas de uso fundamental residencial se hace coincidir con la manzana. Si se pretendiese llevar a cabo un fraccionamiento de dicha parcelación indicativa (mediante los mecanismos legales previstos al respecto) será de aplicación, en principio, lo establecido en el número 2 del artículo 7 de



estas Normas (es decir, atribución proporcional a las subparcelas de la edificabilidad neta y número de viviendas que correspondan a la parcela matriz) salvo que junto a dicho fraccionamiento se pretenda llevar a cabo una reordenación de volúmenes entre las distintas subparcelas resultantes mediante Estudio de Detalle, en cuyo caso serán de aplicación las reglas siguientes:

- a) La edificabilidad total de las diversas subparcelas resultantes no podrá ser superior a la que inicialmente se atribuye a la parcela matriz (manzana) en este Plan Parcial.
  - b) El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será la manzana originaria, siendo susceptible de dicho Estudio de Detalle la regulación del uso residencial oterciario permitido en aquella.
  - c) Nunca podrá procederse a una reducción mayor al 50% de la edificabilidad que originariamente tenga la manzana objeto del Estudio de Detalle, con el fin de asegurar un tratamiento coherente respecto a la ordenación prevista.
2. También se podrán redactar Estudios de Detalle con las siguientes finalidades:
- a) Adaptar o reajustar las rasantes del viario y alineaciones establecidas en el Plan Parcial.
  - b) Completar la red de comunicaciones definida en el Plan Parcial con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a las edificaciones cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.
  - c) Ordenación de volúmenes y creación de viario público secundario, en su caso, de las manzanas o parcelas destinadas a equipamientos públicos o uso público. En este supuesto el ámbito del Estudio de Detalle será, precisamente, la manzana o parcela donde se ubique el equipamiento público o el terciario de uso público en cuestión.
  - d) Reordenar aquella manzana donde, siendo el uso fundamental el residencial, solo se implante otro uso de los admitidos.
  - e) Modificar el tipo de ordenación previsto para las parcelas de uso equipamiento, con el fin de adecuar la tipología edificatoria a las necesidades concretas del equipamiento de que se trate.
3. La reordenación objeto de Estudio de Detalle podrá dar lugar a la creación de los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise dicha reordenación, pero no podrá suprimir ni reducir los previstos por el Plan Parcial.
4. No se podrá transferir edificabilidades entre manzanas, ni alterar la normativa sobre retranqueos obligatorios que se establece en el Plan Parcial.



5. De acuerdo con el art. 55.3.3.b del P.G.O.U. se deberá redactar un Estudio de Detalle en cada manzana para la ordenación volumétrica de la edificación. Se eximirá del cumplimiento de dicha obligación, cuando se presente un proyecto de obras que comprenda la totalidad de la edificabilidad de la manzana.

Art 5-bis. Proyecto de Urbanización.

1. Para la ejecución material de las obras previstas en este Plan Parcial, resulta necesaria la reacción y tramitación del correspondiente Proyecto de Urbanización.
2. Habiéndose aprobado el Proyecto de Urbanización del Sector "La Hoya" por Acuerdo de Pleno municipal de fecha 23.07.2002, sujeto a las modificaciones especificadas en dicho Acuerdo, en la redacción del Texto Refundido del Proyecto de Urbanización habrá que observar lo dispuesto en la Disposición Adicional de estas Normas.

Art 6. Parcelación.

1. Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en la TRLOTUP y en los reglamentos estatales.
2. En el presente Plan Parcial se establece un cuadro de superficies contribución de una concreta edificabilidad a las parcelas resultantes de uso fundamental residencial (cuadro que se incorpora al plano de ordenación O.5). Cuando se lleve a cabo una subparcelación de estas parcelas, y mientras no se elabore un Estudio de Detalle para reordenación de volúmenes, el coeficiente de edificabilidad neta que corresponderá a las subparcelas objeto de la parcelación autorizada será proporcional a la que inicialmente corresponda a la parcela matriz.

Art 7. Unidades de Ejecución.

El presente Plan Parcial se integra de una única Unidad de Ejecución, tal y como se observa en el plano de ordenación O.5.

CAP.3. NORMATIVA PARTICULAR DE LAS DISTINTAS ZONAS.

Sección 1ª.

**ZONA RESIDENCIAL.R**

Art 8. Delimitación y caracterización.

1. Corresponde esta zona a las áreas que en el plano de ordenación - calificación y asignación de los destinos urbanísticos de los terrenos- vienen grafiados con la letra R.
2. Su uso característico es el Residencial Permanente y la tipología usual será la de AL (Agrupación libre), admitiéndose las de AS (Aislada simple o elemental), AP (Aislada pareada) y BL (Bloque lineal).



Art 9. Condiciones de Parcelación.

La parcela mínima (excepto para centros de transformación o servicios urbanos, en los que bastarán las dimensiones que exija la normativa, o que requiera la instalación propiamente dicha), será la siguiente:

Agrupación libre  
400 m<sup>2</sup>

Aislada simple y aislada pareada  
800 m<sup>2</sup>

Bloque lineal  
500 m<sup>2</sup>

Art 10. Condiciones de volumen.

1. Edificabilidad.

El índice de techo o edificabilidad máxima por parcela neta será la siguiente, según las tipologías:

a) Agrupación libre	0,70 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
b) Agrupación simple	0,35 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
c) Aislada pareada	0,40 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
d) Bloque lineal	1,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

No se podrá superar de ningún modo la edificabilidad máxima fijada para cada manzana en los planos de ordenación y en la memoria del Plan Parcial.

2. Ocupación de parcela.

La superficie de parcela ocupada por la edificación no excederá de las siguientes proporciones, según tipologías:

a) Agrupación libre 40%

En esta tipología podrán privatizarse las parcelas individuales hasta un 70% de la superficie vinculada al edificio.

b) Aislada simple 30%

c) Aislada pareada 40%

d) Bloque lineal 50%

3. Elevación.

AL,AS y AP	2 plantas	7m
Bloque lineal	4 plantas	PB+3

4. Retranqueos.



Se ajustará a lo dispuesto en la Normativa del Plan General.

5. En caso de parcelas colindantes con Parques y Jardines, se prohíbe la apertura de puertas de acceso directo a estas zonas verdes o el levantamiento de muros como medida de seguridad y privacidad que incumpla la altura máxima permitida.
6. El porcentaje máximo de sellado del suelo, para disminuir las escorrentías, no podrá exceder del 80% cualquiera que sea la ocupación máxima de la parcela por la edificación, salvo justificación en proyecto de superficies/pavimentos drenantes (tipo adoquín drenante o similar) o soluciones constructivas que garanticen la infiltración del agua de lluvia en el terreno que disminuyan las escorrentías.
7. Las zonas verdes privadas se ubicarán preferentemente en los espacios de las parcelas donde exista mayor peligro de inundación, empleándose en su ajardinamiento especies vegetales autóctonas o resistentes de fácil conservación y sistema de riego por goteo.

Art 11. Condiciones de usos.

1. El uso característico es el "residencial permanente o habitación" (Pm) y "eventual o estacional" (EV) previstos en el artículo 49.4 del Plan General.
2. Se prohíbe el uso industrial y el extractivo o agropecuario.
3. Como usos compatibles, se establecen las actividades socio-económicas siguientes y con las limitaciones que se señalan:

Espectáculos y salas de baile, en edificio exclusivo y parcela independiente. Este uso únicamente se podrá admitir en categoría inocua.

Burocracia

Profesional libre y corporativa en posición integrada

Entidades recreativas-culturales y bancarias, en edificio exclusivo y en categoría inocua o molesta tolerable.

Comercio (de atención a la vivienda y a la persona, incluyendo restaurantes, cafeterías y similares). En edificio exclusivo y parcela independiente en categoría inocua o molesta tolerable.

Sección 2ª.

### **ZONA TERCIARIA COMERCIAL.Tc**

Art 12. Delimitación y caracterización.

1. Corresponde esta zona a las áreas que en el plano de ordenación calificación y asignación de los destinos urbanísticos de los terrenos vienen grafiados con la letra Tc.



2. Su uso característico es el terciario y la tipología usual es la de bloque lineal (BL).

Art 13. Condiciones de parcelación.

Para el terciario comercial (Tc), la parcela mínima será 500 m<sup>2</sup>.

Art 14. Condiciones de volumen.

1. Edificabilidad.

El índice de techo o edificabilidad máxima neta por parcela será el siguiente:

Para terciario comercial (Tc): 0,5967 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s excepto la parcela Tc5 que será de 0,4423 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y la parcela Tc8 que será de 0,1046m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

2. Ocupación de la parcela.

La superficie de parcela ocupada por la edificación no excederá del 50%.

3. Elevación.

La elevación máxima permitida para dicha zona son cuatro plantas (Baja+3).

4. Retranqueos.

Los paramentos de las edificaciones se dispondrá a cinco (5), metros de los linderos y fachadas.

5. En caso de parcelas colindantes con Parques y Jardines, se prohíbe la apertura de puertas de acceso directo a estas zonas verdes o el levantamiento de muros como medida de seguridad y privacidad que incumpla la altura máxima permitida.

6. El porcentaje máximo de sellado del suelo, para disminuir las escorrentías, no podrá exceder del 80% cualquiera que sea la ocupación máxima de la parcela por la edificación, salvo justificación en proyecto de superficies/pavimentos drenantes (tipo adoquín drenante o similar) o soluciones constructivas que garanticen la infiltración del agua de lluvia en el terreno que disminuyan las escorrentías.

7. Las zonas verdes privadas se ubicarán preferentemente en los espacios de las parcelas donde exista mayor peligro de inundación, empleándose en su ajardinamiento especies vegetales autóctonas o resistentes de fácil conservación y sistema de riego por goteo.

Art 15. Condiciones de uso.

Se prohíbe el uso industrial y el extractivo o agropecuario, y el residencial permanente o habitación.

En el terciario comercial (Tc) se admiten los siguientes usos:

Producción y evasión, excepto industria



Atención y servicios.

Equipamientos urbanos de uso público siguientes:

Administrativo e institucional

Comercial y negocios.

Cultural y salas de exhibición.

Sanitario y asistencial.

Servicios de carretera.

Hotel o restaurante (hasta 250 plazas).

Docente o investigación.

Sección 3ª

### **ZONA DOTACIONAL PÚBLICA.**

Art 16. Parques y Jardines (PQL) (SJL).

1. Corresponde esta zona a las áreas que en el plano de ordenación vienen grafiadas con las letras PQL y SJL.
2. Se caracterizan por ser espacios libres con arbolado y jardinería.
3. No se consideraran como compatibles en las áreas delimitadas como Zona Verde usos deportivos que requieran infraestructuras permanentes, edificaciones culturales o docentes o cualquier otra construcción no acorde al papel de la zona y a su situación en el área de amortiguación de impactos del Parque Natural.

Art 16-bis. Infraestructuras de servicio de Interés General.

1. Corresponde esta zona a las áreas que en el plano de ordenación vienen grafiadas como "Infraestructuras de Servicio de Interés General".
2. Se consideraran actividades autorizables en este ámbito, las infraestructuras de servicios que se consideren de interés general, previa declaración de Impacto Ambiental favorable.

Art 17. Equipamientos (E, SQE-CUL Y SQI-SUD).

1. Corresponde esta zona a las área que en el plano de ordenación vienen grafiadas con las letras E, SQE-CUL y SQI-SUD.
2. El uso a que se destinan dichos suelos son los de dotaciones comunitarias siguientes:



Administrativo e institucional.

Cultural y salas de exhibición.

Estadio y espectáculo abierto.

Juego y deporte abierto.

Feria y mercado eventual

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

Residencial (salvo vivienda vigilante), extractivo (EXA), producción y evasión (PRV) y atención y servicios (ATS) exceptuando el de comercio al servicio directo de la actividad dotacional.

3. Las tipologías permitidas son (BL), bloque lineal, y (XX) singular.

4. La parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup>.

5. Condiciones de volumen:

Índice de techo

Según necesidades del uso público a implantar

Ocupación parcela

según necesidades del uso público a implantar

Elevación máxima

4 plantas (B+3)

Retranqueos

5m perimetral

6. En caso de parcelas colindantes con Parques y Jardines, se prohíbe la apertura de puertas de acceso directo a estas zonas verdes o el levantamiento de muros como medida de seguridad y privacidad que incumpla la altura máxima permitida.

Art 18. Equipamientos Docentes (E, SQE-DOC y PQE-DOC).

1. Corresponde esta zona a las áreas que en el plano de ordenación vienen grafiadas con las letras E (SQE-DOC y PQE-DOC).

2. El uso a que se destinan dichos suelos son los de dotaciones comunitarias docentes y de investigación.

3. La parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup>.



4. Las condiciones de edificabilidad aplicables a las parcelas de equipamiento docente serán las previstas en el art.11 del citado Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, o disposición que la sustituya, eximiéndoseles del cumplimiento de cualquier otro tipo de parámetro.
5. En las parcelas de equipamiento docente deberán observarse las determinaciones del Decreto 104/2014, de 4 de julio del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, debiéndose tener en cuenta en la ejecución del Plan Parcial los requisitos establecidos en su art. 10, apartados 5 y 8, con arreglo a los cuales:

10.5.A fin de permitir resolver adecuadamente el programa escolar, la pendiente máxima será del 3 por ciento. En caso de pendiente superior, se incrementará la superficie en un porcentaje igual al doble de la pendiente, sin sobrepasar el límite del 6 por ciento. Para pendientes superiores al límite, se deberá justificar que no existe alternativa posible y ampliar la parcela educativa de manera que se permita resolver adecuadamente el programa escolar previsto para ella.

10.8.No se aceptarán parcelas cuya superficie quede rehundida por debajo de la rasante más de 0,5 metros de media y/o que exceda en su punto máximo los 2 metros respecto de los viales circundantes, ni parcelas con rellenos artificiales con profundidad media superior a 2 metros.

6. Será obligatorio respetar en uso docente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, unos niveles sonoros de recepción externos máximos, para el día de 45 dB(A) y para la noche de 35 dB( A). En caso que sea necesario, en el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización del Sector se recogerán las medidas necesarias en las parcelas de equipamiento docente para garantizar que se cumplen los límites máximos mencionados.
7. Las parcelas educativas de equipamiento docente se pondrán a disposición de la Consellería de Educación, cuando las necesidades educativas lo requieran, libres de instalaciones, infraestructuras y obras sobre las citadas parcelas que puedan comportar algún tipo de dificultad en el futuro para construir el correspondiente centro educativo.
8. La implantación de cualquier actividad terciaria o industrial, no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse en el entorno de las parcelas educativas, que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad en dicho entorno, deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce, no implica que los niveles de recepción externos de las



parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

Art 19. Viario.

1. La sección de los viales, medianas y aceras es la que determinan los Planos O.4.1 y o.4.2. de Red Viaria, Secciones transversales.
2. Las especies de arbolado que se planten en los alcorques deberán la ordenanza municipal reguladora de zonas verdes, áreas naturales y arbolado viario, publicada en el B.O.P. de Alicante de 28 de agosto de 2013 o la ordenanza que en futuro la sustituya.

Art 20. Construcciones en zona de influencia.

En cumplimiento del art. 30 de la Ley de Costas, las construcciones enclavadas en la zona de influencia, además de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, deberán evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes

**DISPOSICIÓN ADICIONAL.**

1. Habiéndose aprobado el Proyecto de Urbanización del Sector "La Hoya" por Acuerdo de Pleno municipal de fecha 23.07.2002, sujeto a las modificaciones especificadas en dicho Acuerdo, en la redacción del Texto Refundido del Proyecto de Urbanización, además de dar cumplimiento al expresado Acuerdo Municipal, se atenderá a las siguientes determinaciones.
2. El Texto Refundido del Proyecto de Urbanización incorporará un plan de etapas o fases de obras de urbanización, estableciendo las condiciones para, cuando sea posible, posibilitar la recepción autónoma parcial de cada fase. En todo caso, en cumplimiento del Acuerdo de Pleno de adjudicación del PDAI del Sector, dicho Texto Refundido deberá contemplar una primera fase a fin posibilitar con carácter prioritario la recepción de la red primaria y las infraestructuras y servicios básicos estructurantes del Sector.
3. El Texto Refundido del Proyecto de Urbanización dispensará el oportuno tratamiento diferenciado tanto al corredor ecológico que desempeña el vial estructural (calles 03 y 04) que conecta la CN-332 con la CV-905, como al corredor ecológico que discurre junto a la calle 12, a través de la parcela destinada a zona verde SLJ-8, el lindero Oeste de la parcela de equipamiento cultural E-1 y la parcela SLJ-1, hasta conectar con la pasarela peatonal sobre la CN-332, de forma que queda garantizada su funcionalidad como elemento de conexión entre el Parque Natural de La Laguna de la Mata y el casco urbano.

El Texto Refundido del Proyecto de Urbanización, en cumplimiento de las previsiones realizadas por el Área de Medio Ambiente del Ayuntamiento, contemplará las medidas oportunas para el traslado y reubicación de las tres especies arbóreas (garrofero, pino piñonero y olivar) enclavadas en el ámbito



del Sector "La Hoya" que se encuentran incluidas en el Catálogo municipal de árboles, actualmente en tramitación, y para el traslado y depósito en el Museo del Mar y la Sal de los dos elementos cualificados por su valor etnográfico y patrimonial (hito o mojón de deslinde y canaleta de riego tradicional, labrados ambos en arenisca)

4. El Texto Refundido del Proyecto de Urbanización, además de los condicionantes impuestos en la Declaración de Impacto Ambiental emitida con relación al Expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector, contemplará las oportunas medidas en materia de drenaje sostenible y conectividad e integración paisajística del vial estructural que conecta la CN-332 con la CV-905, las cuales serán sometidas a previo informe favorable del Servicio competente en materia de Espacios Naturales Protegidos.
5. Se habilita expresamente al Texto Refundido del Proyecto de Urbanización, pendiente de aprobación, para que pueda modificar o reajustar las secciones viarias propuestas en el Plan Parcial, reconfigurando la ubicación contemplada en el mismo para la reserva de aparcamiento, respetando, en todo caso, las alineaciones de las manzanas, así como reajustar, por razones técnicas, la ubicación prevista en el Plan Parcial para todos los nuevos centros de transformación eléctrica distintos de aquellos para los que el Plan Parcial y el proyecto de reparcelación configuró una parcela independiente (CT-1, CT-2, CT-9, CT-16, CT-23, CT-25, CT-32).

**El documento de síntesis junto con la documentación técnica se publicará en la página WEB del Ayuntamiento**

Torreveija, 3 de noviembre de 2021

El Director General de Urbanismo, Proyectos e Infraestructuras y Servicios Básicos

Fdo.: Víctor Manuel Costa Mazón.