



BORRADOR INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

Modificación Puntual 107 del PGOU
Convenio 6 “Mar Azul ”



Arquitecta .Alicia Martín Álvarez



Cód. Validación: 7WA4CRMJRLZLJLDTSJ7DJQMD3 | Verificación: <https://torrevieja.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 20

DOCUMENTO SIN EFICACIA NORMATIVA. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....	3
1. Antecedes y objeto de la modificación.	3
1.1. Situación urbanística de la manzana P4.	3
1.2. Límites de la zona verde de titularidad municipal inscrita en el Inventario de Bienes Municipales bajo el epígrafe 36 patrimonial.	5
2. Afecciones sectoriales.....	11
3. Cumplimiento de las condiciones de solar conforme el artículo 177 de la LOTUP, del resto no edificado de la parcela de la manzana P4 del convenio	12
4. Estructura de la propiedad.....	15

DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	16
1. Descripción de la ordenación.	16
2. Alternativa seleccionada.	16
3. Ficha de planeamiento.....	17
4. PLANOS	20



DOCUMENTO SIN EFICACIA NORMATIVA. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1. Antecedes y objeto de la modificación.

La modificación tiene por objeto la regulación urbanística de la manzana residencial P4 del convenio 6 “Mar Azul” por la situación urbanística que presenta el resto no edificado de la misma que la imposibilita para su edificación, y la definición de los límites de la zona verde por la presencia de dos viales que carecen de dicha calificación según la ordenación del PGOU.

1.1. Situación urbanística de la manzana P4.

La situación urbanística en la que ha desembocado la manzana P4, se ha originado por las siguientes circunstancias:

- a. La manzana P4 se edificó mediante la licencia tramitada bajo el expediente de obras 275/95 a excepción de la parcela cedida a favor del Ayuntamiento en concepto del 10% del aprovechamiento. Dicha cesión fue aceptada por el Ayuntamiento mediante al acuerdo de aprobación del proyecto de compensación de fecha 2 de marzo de 1984.

Parcela de la manzana P4 cedida a favor del Ayuntamiento en concepto del 10% del AT



- b. La resolución de expediente de obras 275/95 que dio lugar a la correspondiente licencia, adolece de que la tipología edificatoria asignada por el instrumento de planeamiento a la manzana P4 , bloque lineal ,BL, es asimilada a la tipología edificatoria de agrupación libre ,AL.
- c. La parcela de titularidad municipal indicada en apartado a. es objeto de segregación y permuta acordada por el Pleno con fecha 24 de julio de 1992.

Segregación de la parcela municipal

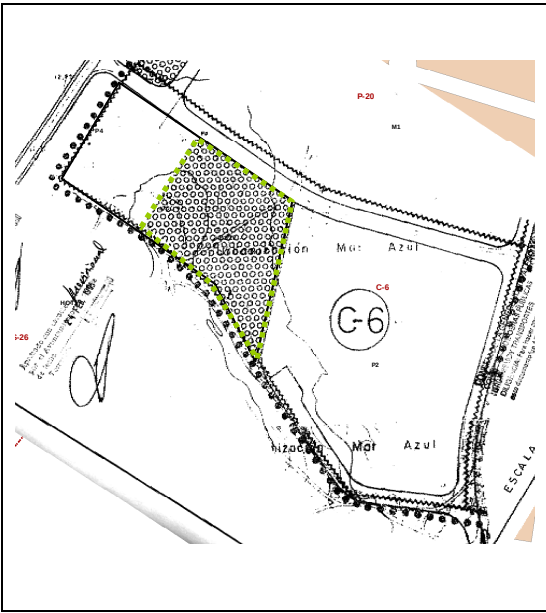


La segregación igualmente que la licencia de obras, asimila la tipología edificatoria BL a la tipología edificatoria AL. Este hecho conlleva a que la parcela mínima de la segunda es menor que la parcela mínima de la tipología asignada por el instrumento de planeamiento abocando en la situación actual de imposibilitar la materialización de la edificabilidad.



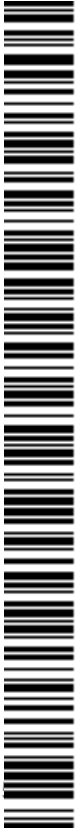
1.2.Límites de la zona verde de titularidad municipal inscrita en el Inventario de Bienes Municipales bajo el epígrafe 36 patrimonial.

a. Los límites de la zona verde según la ordenación recogida por el PGOU, son los siguientes:

	Norte: avenida don Juan de Austria.
	Este: manzana residencial P2
	Sur: Sector 26 “Lo Ferris” y suelo no urbanizable protegido por el PATIVEL
	Oeste: manzana residencial P4

b. Los límites de la zona verde según la ordenación consolidada.

	Norte: avenida don Juan de Austria.
	Este: vial sin urbanizar
	Sur: Sector 26 “Lo Ferris” y suelo no urbanizable protegido por el PATIVEL
	Oeste: vial urbanizado



c. Descripción de los viales ubicados al este y oeste de la zona verde.

c.1. Vial al este de la zona verde.



Vial que carece de urbanización y es utilizado por los vecinos de la parcela P2 como zona de aparcamiento.

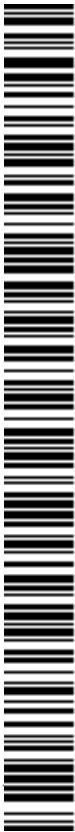
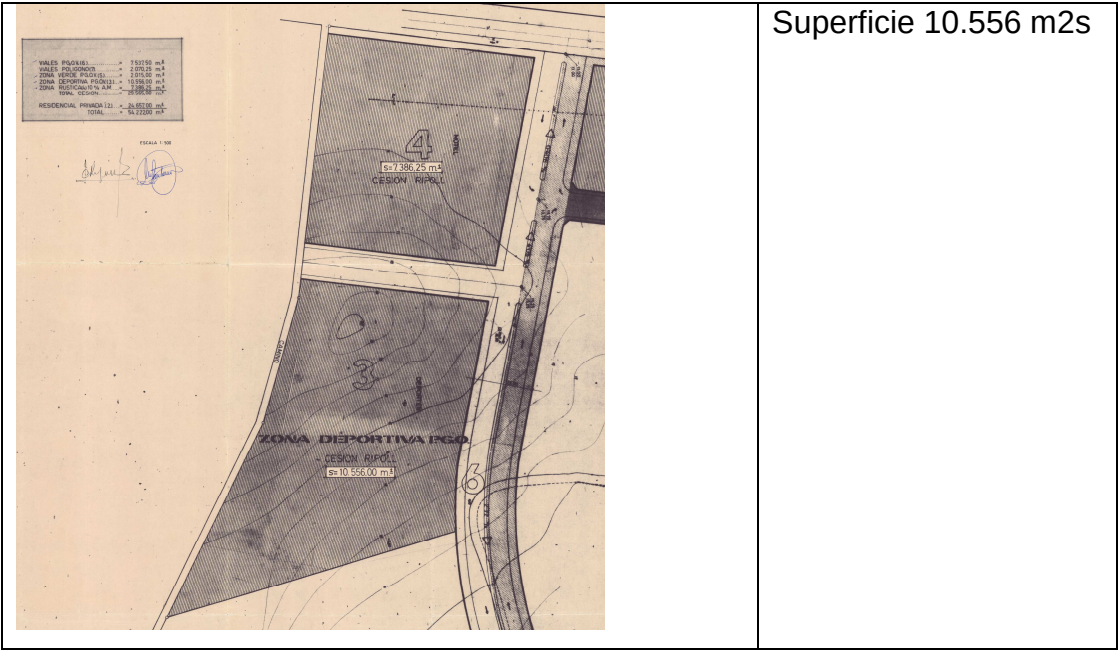
c.2. Vial al oeste de la zona verde.



Vial urbanizado que es utilizado para el acceso al CEIP “Amanecer” y zona de estacionamiento de vehículos.



- d. Delimitación de la zona verde del convenio 6.
- d.1. Delimitación de la zona verde según el proyecto de compensación.



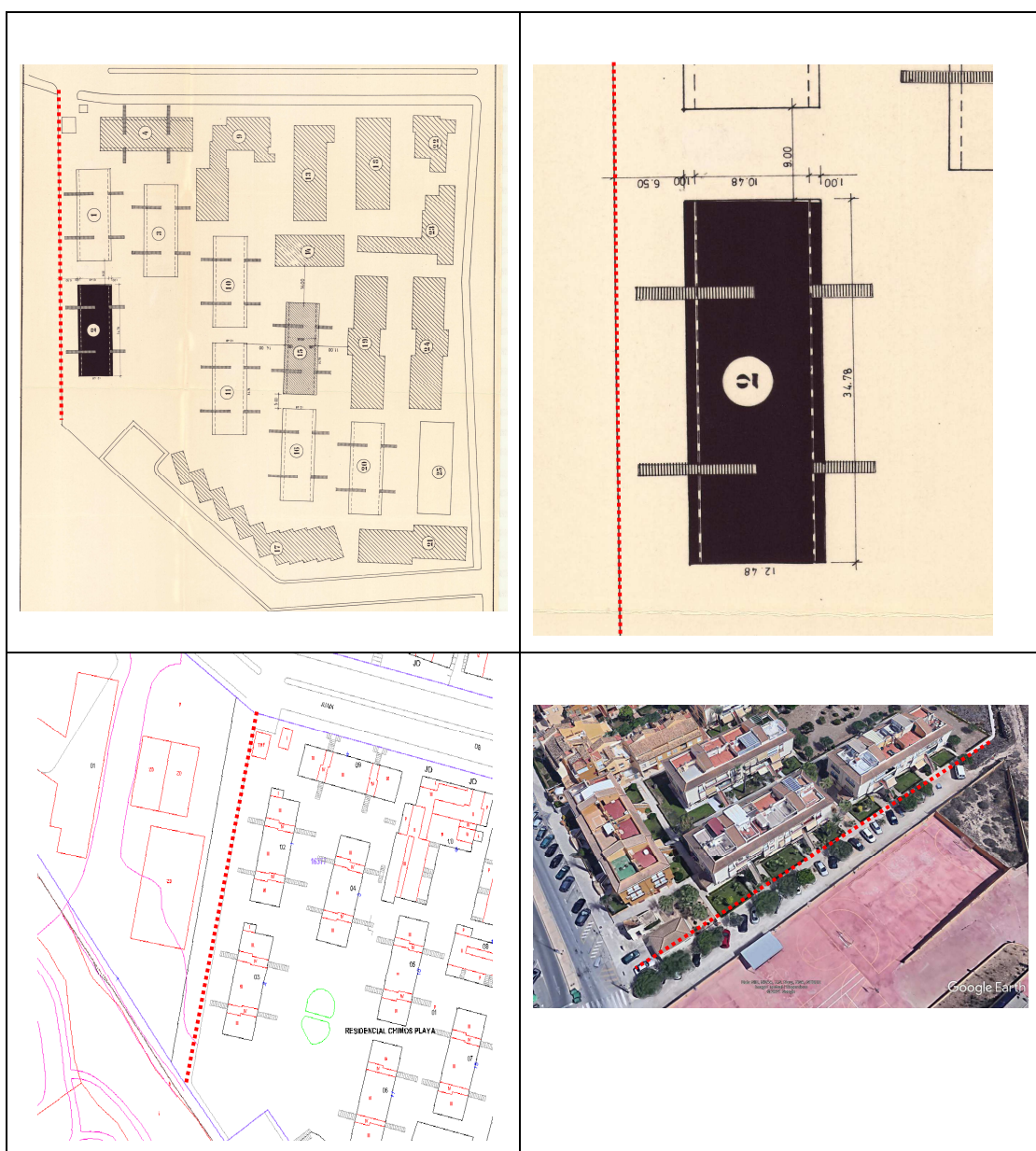
d.2. Delimitación de la zona verde según la valla de cierre del CEIP
“Amanecer”

	Superficie 9.232 m2s
--	----------------------



d.3. Descripción del linde este de la zona verde.

Proyecto de obras tramitado bajo el expediente 82/92 en la manzana P2 del convenio 6.

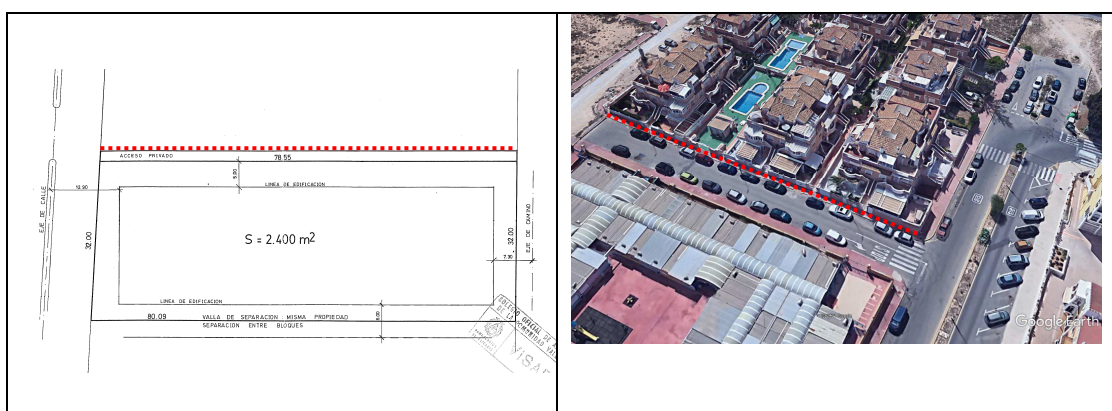


Limite de propiedad del bien 36.



d.4. Descripción del linde oeste de la zona verde.

Proyecto de obras tramitado bajo el expediente 275/95 en la manzana P4 del convenio 6.



..... Limite de propiedad del bien 36.

Se indica que el linde este de la parcela es un acceso privado.

d.5. Justificación de la diferencia de superficie que presenta la parcela calificada como zona verde por el PGOU.

La diferencia de superficie que presenta la zona verde entre la definida por los distintos instrumentos urbanísticos tramitados en el ámbito del convenio 6 y la realidad existente, está motivada por la existencia de dos viales que carecen de dicha calificación pero están abiertos al uso público y utilizados como tal. Estos viales presuntamente son parte de la parcela calificada como zona verde ya que el ámbito conformado por los mismos y la parcela donde está implantado el CEIP "Amanecer" suman 10.542 m²s, superficie similar a la definida por el proyecto de compensación para la zona deportiva de 10.556 m²s.

	Superficie 10.542 m2s
--	------------------------------

2. Afecciones sectoriales.

El ámbito objeto de la modificación se encuentra en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre.

Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Artículo 30 de la Ley de Costas.

“

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

- a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.*
- b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes,*

sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

“

No es de cumplimiento lo especificado en artículo indicado ya que el suelo objeto de la modificación está clasificado como suelo urbano.

3. Cumplimiento de las condiciones de solar conforme el artículo 177 de la LOTUP, del resto no edificado de la parcela de la manzana P4 del convenio 6.

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne el plan, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el mismo.

2. Para que las parcelas tengan la condición de solar, se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente. No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica, con los caudales y la potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales. La evacuación a acequias o fosas sépticas de las aguas residuales no justifica la dotación de este servicio. No obstante, en los supuestos en que no se estime justificada la instalación de un sistema colector, bien por no suponer ventaja alguna para el medio ambiente o bien porque su instalación implique un coste excesivo en relación a la utilización de sistemas individuales, se podrán utilizar estos sistemas individuales u otros



sistemas adecuados que impliquen un nivel de protección ambiental equivalente al alcanzado mediante el sistema de alcantarillado conectado con estación depuradora.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.



- X** Carece de acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertos al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.
- X** Carece de suministro de agua potable y energía eléctrica, con los caudales y potencias suficientes para la edificación previstas.
- X** Carece de evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales.

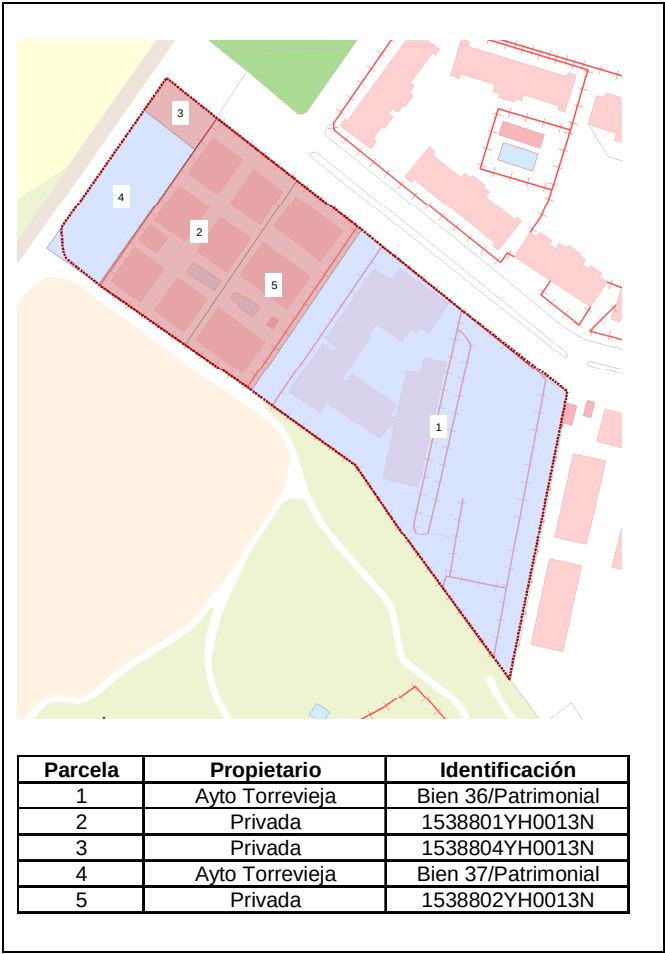
La parcela no cumple las condiciones de solar recogidas en el artículo 177 de la LOTUP.

La reunión de estas condiciones requiere que se ejecute por un lado la prolongación de la avenida Juan de Austria y por otro resolver el frente con la antigua CN-332. Dicho frente nunca ha sido objeto de las obras de urbanización pertinentes desde que se convirtiera en vial urbano con la aceptación por parte del Ayuntamiento de la antigua travesía de la CN-332 entre los PK 53,950 y 61,400 mediante el acuerdo plenario de fecha 9 de marzo de 1992.



4. Estructura de la propiedad.

El ámbito de la modificación tiene la siguiente estructura de la propiedad.



DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. Descripción de la ordenación.

La ordenación propuesta por la modificación tiene que dar respuesta a las circunstancias que acaecen en el ámbito de actuación y que se han recogido en la memoria justificativa, que se resumen en los siguientes objetivos:

Objetivo.1. Delimitación de la zona verde de titularidad pública.

Objetivo.2. Incluir la tipología edificatoria de agrupación libre en la manzana P4.

Objetivo.3. Definir las obras de urbanización para dotar de la condición de solar al resto de la manzana P4.

2. Alternativa seleccionada.

En el Documento Inicial Estratégico se han barajado tres alternativas, seleccionando la alternativa 3 para desarrollarse en el borrador del instrumento de planeamiento por ajustarse a los objetivos de la modificación.

3. Ficha de planeamiento

I.	PLANEAMIENTO+URBANIZACIÓN+ GESTIÓN DEL CONVENIO 6	Fecha Aprobación	Fecha Publicación
	PGOU	22 de diciembre de 1986	B.O.P./ 16 de enero de 1987
	PROYECTO COMPENSACIÓN	2 de marzo de 1984	
II.	PROGRAMA DE NECESIDADES QUE JUSTIFICA LA NECESIDAD DE REDACTAR LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.		
	D1	Delimitación de la zona verde pública para regular sus lindes con la parcela P4 y P2.	
		1. Antecedentes	
		La parcela calificada como zona verde según la ordenación recogida en el PGOU, está delimitada por el viento este con la parcela de uso residencial P2 y por el viento oeste con la parcela de uso residencial P4 . Los lindes reales de la esta parcela son por el viento este terrenos sin urbanizar que están siendo utilizados de manera precaria como zona de aparcamiento, y por el viento oeste por vial de acceso a las viviendas de la manzana P4 y al actual CEIP provisional "Amanecer".	
		2. Aspecto que debe incluir la modificación del PGOU	
		La modificación debe definir la delimitación de la zona verde sin disminuir la superficie asignada por el PGOU.	
	D2	Delimitación del bien municipal inscrito en el inventario de bienes municipales bajo el epígrafe 37patrimonial.	
		1. Antecedentes	
		Parcela adquirida por el Ayuntamiento en concepto del 10% del aprovechamiento.	
		2. Aspecto que debe incluir la modificación del PGOU	
		Delimitación de la parcela al verse afectado su linde sur por el acceso al sector 26.	

D3	Inclusión de la tipología edificatoria AL en la manzana P4.
	1. Antecedentes
	En la manzana P4 existe una parcela residencial con una superficie de 400 m2s que se segregó de la parcela municipal colindante adquirida por el Ayuntamiento en concepto del 10% del AT. Dicha segregación fue permutada por el Ayuntamiento cuya aprobación se acordó por el Pleno con fecha 24 de julio de 1992, para adquirir terrenos calificados como red viaria en el casco urbano situados en la calle Clemente Gosálvez esquina con la Santísima Trinidad. La problemática que presenta la parcela permuta es que no se ajusta a la parcela mínima según tipología edificatoria de la parcela P4 y por lo tanto no es edificable.
D4	2. Aspecto que debe incluir la modificación del PGOU
	La modificación debe incluir en la parcela P4 la tipología AL, agrupación libre, con los parámetros generales de la misma según el artículo 47.2 del PGOU.
	Definición de las obras de urbanización para dotar a las parcelas no edificadas de la condición de solar.
D5	1. Antecedentes
	La parcela que constituye el bien municipal inscrito en el inventario bajo el epígrafe 37 patrimonial y la parcela permutada, carecen de la condición de solar según el artículo 177.2 de la LOTUP.
	2. Aspecto que debe incluir la modificación del PGOU
D5	Definir las obras de urbanización que requieren las parcelas no edificadas de la manzana P4 para que tengan la condición de solar. Entre las obras de urbanización a definir hay que incluir el frente con la calle prolongación de la avenida Desiderio Rodríguez.
	Acceso al Convenio 6 desde la antigua CN-332, actual calle urbana de titularidad municipal que prolongación de la avenida Desiderio Rodríguez, desde el casco urbano.
	1. Antecedentes
D5	El acceso al sector 26 desde la calle urbana prolongación de la avenida Desiderio Rodríguez, no está bien resuelto. Se ha ejecutado un acceso no previsto en ningún instrumento de planeamiento de aprobación definitiva, afectando a la alineación de la parcela municipal que constituye el bien patrimonial 37.



	2. Aspecto que debe incluir la modificación del PGOU		
	La modificación debe proponer una solución al acceso existente que está en precario, previendo el acceso al convenio 6 desde la prolongación de la avenida Desiderio Rodríguez dirección a Orihuela, hoy inexistente.		
III.	ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA MODIFICACIÓN 107 DEL PGOU		
1.	Delimitación ámbito		
	La delimitación objeto de la modificación abarca la totalidad de la parcela calificada como residencial P4 y la parcela calificada como zona verde .		
2.	Antecedentes de la ordenación urbanística del ámbito de la modificación		
a)	Ordenación PGOU		
	Residencial, parcela P4	7.386,25	m2s
	Zona Verde, parcela P3	10.556,00	m2s
	Total	17.942,25	m2s
b)	Zonificación según ordenación consolidada		
	Residencial, parcela P4	7.980,84	m2s
	Zona Verde, parcela P3	9.979,02	m2s
	Total	17.959,86	m2s
3.	Ordenación propuesta por la modificación.		
	Residencial, parcela P4	7.980,84	m2s
	Zona Verde, parcela P3	10.615,47	m2s
	Total	18.596,31	m2s
4.	Parámetros de edificación de la parcela residencial P4		
	Tipología edificatoria	BL	Bloque Lineal
		AL	Agrupación libre
	Parcela mínima	BL	500 m²
		AL	400 m²
	Ocupación máxima	BL	50%
		AL	40%
	Altura máxima	BL	3 plantas
		AL	2 plantas
	Retranqueo mínimo	BL	Fachada/ 5m
			Linde/ 5m
		AL	Fachada/ 3m
			Linde/ 3m



4. PLANOS

- I.01. Situación**
- I.02. Delimitación del ámbito de la modificación.**
- I.03. Ordenación urbanística vigente.**
- I.04. Ordenación consolidada.**
- I.05. Secciones de viales actuales.**
- I.06. Estructura de al propiedad.**

- O.01. Ordenación propuesta.**
- O.02. Secciones viales.**
- O.03. Delimitación actuaciones aisladas.**

