



**Programa de Actuación**  
para el desarrollo del  
**Plan de Reforma Interior**  
**“Enclave 3 – Montecarlo”**  
P.G.O.U. de Torrevieja (Alicante)

*Propietario/Promotor: MARCOS Y BAÑULS, S.L.*

# INDICE

- 1. ANTECEDENTES**
- 2. PROMOTOR DEL PROGRAMA.**
- 3. MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN.**
- 4. DEFINICION DEL AMBITO DE LA ACTUACION Y ALCANCE DE LA PROPUESTA DE PROGRAMA.**
- 5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y RÉGIMEN DE GESTIÓN POR PROPIETARIOS. CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**
- 6. COSTES Y CARGAS DE URBANIZACIÓN.**
- 7. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.**
- 8. GARANTÍA DE PROMOCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**
- 9. PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN.**

## 1.- ANTECEDENTES

---

La mercantil “Marcos y Bañuls, S.L.” está interesada en que se programe y desarrolle el ámbito urbanístico correspondiente al Plan de Reforma Interior “Enclave 3 – Montecarlo” del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja por gestión indirecta y, en concreto, bajo el régimen de gestión por propietarios, de conformidad al artículo 120 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje –en adelante-, encontrándonos en el presente caso ante el supuesto referido en el apartado 1.c) de dicho precepto, al disponer la mercantil proponente de la titularidad de más del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación y más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito.

La iniciativa de programación fue admitida a trámite mediante Decreto de Alcaldía de fecha 28.02.2020.

El ámbito urbanístico de referencia se encuentra ordenado pormenorizadamente mediante el Plan de Reforma Interior “Enclave 3 – Montecarlo” del instrumento de planeamiento local del municipio de Torrevieja, formando parte de la iniciativa de programación, el presente instrumento, el de ejecución (Proyecto de Urbanización) y Proposición Jurídico-Económica –acompañada de Estudio de Sostenibilidad Económica, Informe de Viabilidad Económica e Informe de valoración del suelo y coeficiente de canje para el supuesto de optar los propietarios adheridos al Programa a la retribución de las cargas de urbanización en suelo-, todos ellos con los contenidos exigidos en el TRLOTUP .

Los objetivos legales de un Programa de Actuación Integrada, según el art. 116 del TRLOTUP, son concretamente los siguientes:

- a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
- b) Urbanizar completamente el ámbito de toda la Unidad de Ejecución.
- c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos para mantener o mejorar los niveles de calidad existentes.
- e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración los suelos dotaciones públicos del ámbito de la actuación.

La aprobación del Programa, legitimará la urbanización en régimen de gestión por los propietarios, conforme establece el citado artículo 120 del TRLOTUP, régimen que se caracteriza por ser de excepción licitatoria. No hay concurrencia para tramitar la alternativa técnica y tampoco para la selección del urbanizador.

La tramitación del presente Programa debe ser incardinado procedimentalmente, conforme a lo dispuesto en el artículo 124 de la LOTUP relativo al “*Régimen de gestión por los propietarios*”.

Los artículos 114 y 116 del TRLOTUP establecen los objetivos de los programas de actuación integrada, a saber:

- a) Delimitar el ámbito de gestión urbanística, en este caso, PRI “Enclave 3 – Montecarlo”, para su programación y ejecución conjunta (art. 114.e TRLOTUP). Esta delimitación cumple las determinaciones del artículo 76.1 y 2 de la TRLOTUP.
- b) Ordenar el proceso de gestión urbanística del expresado ámbito (art. 114.a TRLOTUP). Estableciéndose los plazos para el desarrollo de la actuación, determinándose el correspondiente a las obras de urbanización.
- c) Regular las relaciones entre propietarios, urbanizador y administración (art. 114.b TRLOTUP). En el presente caso, nos encontramos ante el supuesto prevenido en el artículo 120.1.c) del TRLOTUP al detentar la mercantil proponente más de la mitad del suelo del ámbito objeto de programación y conforme al precitado artículo 120 TRLOTUP la asignación de la condición de Urbanizador a la misma, bajo el régimen de gestión urbanística por los propietarios.
- d) Determinar los derechos y obligaciones, delimitando su contenido económico (art. 114.c TRLOTUP).
- e) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas (art. 116.a TRLOTUP) y ordenar el reparto equitativo de beneficios y cargas (art. 116.f TRLOTUP). En su momento deberá ser elaborado el preceptivo instrumento de gestión, Proyecto de Reparcelación, atendiendo a lo determinado en la TRLOTUP.
- f) Urbanizar completamente el ámbito de referencia de conformidad a las obras de urbanización que sean contempladas en el futuro Proyecto de Urbanización.

- g) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes (art. 116.e TRLOTUP).
- h) Obtener gratuitamente, a favor de la administración (art. 116.e TRLOTUP):
  - Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.
  - Las parcelas que legalmente correspondan, con destino a patrimonio público de suelo.

### **1.1.- Antecedentes de Planeamiento**

- El Plan Especial del P.E.R.I. MONTECARLO fue realizado inicialmente por los Arquitectos D. José Blanco, Dña. Carmen Ribero, D. Antonio Serrano Brú y D. Fernando Valderrama, y fue promovido por la iniciativa de la mercantil “Agrícola y Urbana Mediterráneo, S.A. y otros”.
- La **Comisión Territorial de Urbanismo**, en sesión celebrada el día **30.01.1998**, adoptó el siguiente acuerdo:

*El Ayuntamiento, en sesiones plenarios de 24 de diciembre de 1992, de 16 de abril de 1993 y 2 de octubre de 1995, acordó su aprobación provisional, tras cumplir los trámites de aprobación inicial, el 7 de septiembre de 1992 y exposición pública, mediante anuncios aparecidos en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, de 29 de septiembre de 1992 y 28 de noviembre de 1995, y en uno de los Diarios de mayor difusión provincial, en septiembre de 1992 y diciembre de 1995, habiéndose producido una alegación extemporánea.*

*La documentación está integrada por Memoria informativa y justificativa, planos de información y ordenación, Ordenanzas, Plan de Etapas y Estudio Económico y Financiero.*

*La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 28 de julio de 1997 acordó suspender la aprobación definitiva del expediente hasta que se subsanaran determinadas deficiencias que se comunicaron al Ayuntamiento.*

*Vistos los preceptos legales citados, la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás disposiciones de pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo, acuerda:*

***Aprobar definitivamente el PERI del Enclave 3 «Montecarlo» del municipio de Torrevieja, aunque supeditando su publicación y, en consecuencia, su eficacia, a que se aporte por el Ayuntamiento texto refundido, por triplicado ejemplar y debidamente diligenciado.***

- El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada 16.12.1999 adoptó el siguiente acuerdo:  
...  
*1º. Resolver la no programación del ámbito del P.E.R.I. “Montecarlo”, no adjudicando a ninguna de las propuestas presentadas, y que se opte por una gestión directa (es decir, elaborada y gestionada por el propio Ayuntamiento.)*
- El Ayuntamiento de Torrevieja licitó la Refundición del P.E.R.I. MONTECARLO, la Reparcelación y el Proyecto de Urbanización de dicho P.E.R.I., y ésta fue adjudicada a P. CAMARA ARQUITECTO, S.L.
- P. CÁMARA ARQUITECTO, S.L., realiza la Refundición del Plan Especial solicitado por la COPUT, que fue aprobado el día 28.01.1998 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante. La Refundición del P.E.R.I., consiste en adjuntar a la

memoria el anexo aprobado por la COPUT y la modificación de los planos, con los viales y las instalaciones aprobadas por la COPUT.

- En fecha 2.12.2004, el Director General de Planificación y Ordenación Territorial resolvió:

*Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 30 de enero de 1998 por el que se aprobó definitivamente el expediente de referencia, supeditando su publicación al cumplimiento de ciertas condiciones, así como el informe técnico favorable a la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 19 de mayo de 2004, en el que se indica que cumplimenta en todos sus extremos el referido acuerdo de la Comisión.*

*Resuelvo*

*Ordenar la inmediata publicación del referido acuerdo de aprobación definitiva junto con las Normas Urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de la Provincia, insertando al tiempo una reseña del mismo en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59, apartados 2 y 4 de la Ley 6/94 de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.*

- En fecha 16.03.2005 fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante el acuerdo descrito en el punto anterior junto con las ordenanzas reguladoras del mencionado documento.
- Debido al incumplimiento de los plazos en la ejecución del mencionado contrato de consultoría y asistencia, el Ayuntamiento procedió a la resolución del mismo, lo que determinó la redacción el Servicio de Urbanismo de la **“Modificación del Plan de Reforma Interior del Enclave 3 «Montecarlo»”** (tramitado bajo número de expediente 10-U/08) y que fue aprobada por el Pleno Municipal **en fecha 28.11.2008**.

El objeto de la modificación aprobada era el siguiente:

- *De los antecedentes se deduce que el planeamiento vigente, cuya ejecución mediante gestión directa proviene de un marco legislativo derogado en su mayor parte por un nuevo cuerpo, en el que descripción de las necesidades responde a un nuevo marco social marcado por conceptos como sostenibilidad, eficiencia, ahorro energético etc. Por tanto, parece oportuno en primera instancia proceder a la adaptación del planeamiento aprobado a los nuevos parámetros establecidos por la LUV y por el ROGTU, además de por la vigente LS.*
- *Por otro lado, la oportunidad que marca las nuevas directrices sociales a las que intentan responder las distintas disposiciones legales, se transforma en obligación por la variación de la realidad física del ámbito. En efecto, en el periodo de tiempo que opera desde la aprobación condicionada del P.E.R.I. Montecarlo por la Comisión Territorial de Urbanismo hasta la fecha de la redacción de este documento, se ha ejecutado un enlace viario mediante una rotonda que permite el acceso al Sector 25 «Pozo Dulce» y que invade el perímetro del Enclave 3 Montecarlo. Esta circunstancia opera una importante variación en los parámetros que sirvieron para redactar el documento vigente, puesto que en éste no se preveía el acceso al ámbito desde la antigua carretera nacional 332, hoy avenida de las Cortes Valencianas, por lo que el acceso al mismo se realizaba a través de otros sectores, lo que no supone una mala*

*solución por parte de los técnicos redactores, puesto que la escasa entidad del Enclave 3 no justifica la interrupción de un Sistema Viario de primer orden para el municipio mediante cualquier tipo de solución de enlace. El acceso a través de los sectores colindantes supone la plena conexión del sector con su entorno y la perfecta continuidad del suelo urbano.*

- La aparición de un elemento viario que sirve de acceso al Sector 25, que invade parcialmente el Enclave 3, y que interrumpe definitivamente la fluidez de la avenida de las Cortes Valencianas, justifica plenamente la modificación del P.E.R.I. por lo que el segundo objeto del presente documento consiste en la adaptación del viario de acuerdo con las nuevas circunstancias físicas, permitiendo un acceso al Enclave 3 desde la mencionada avenida, así como la subsiguiente obtención de los terrenos ocupados.*
- Como tercer objeto de la presente modificación, se expone la adaptación del planeamiento a la propia estructura de la propiedad del ámbito, sin perjuicio del interés general en la producción del planeamiento. En efecto, si en primera instancia se acepta que la planificación se genera a partir de disposiciones legales en pro del interés público sin atender a realidad civil alguna, no se puede obviar que el perfecto conocimiento de la estructura de la propiedad favorece la propia gestión y urbanización. Como quiera que existe espacio temporal suficiente entre la aprobación del documento y la redacción de la presente modificación, desde ésta se detalla la solución del planeamiento en atención a facilitar una adecuada gestión.*
- Como último objeto de la presente modificación podemos acudir al efectivo ejercicio de las competencias urbanísticas otorgadas por el nuevo ordenamiento jurídico que regula el suelo, marcado especialmente por la LUV y el ROGTU.*



## **1.2.- Antecedentes de programación del P.R.I. “Enclave 3 – Montecarlo”**

- En fecha 15.01.2009, el Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Torrevieja ordenó la apertura del expediente, tramitado bajo la referencia 1-U/09, relativo al procedimiento de concurso para el desarrollo del Plan de Reforma Interior del Enclave-3 “Montecarlo” por el sistema de gestión indirecta.
- En fecha 27.03.2009, el Ayuntamiento Pleno acordó el inicio del precitado concurso para el desarrollo del señalado ámbito urbanístico, aprobando a dichos efectos las bases particulares reguladoras (D.O.U.E. de fecha 13.05.2009 y DOCV de fecha 25.05.2009).
- En fecha **22.02.2013, el Ayuntamiento Pleno aprobó el Programa de Actuación Integrada –P.A.I.- y Proyecto de Urbanización** –supeditado a la presentación de un texto refundido-, designando como Agente Urbanizador a la mercantil “Cauce Actividades Urbanísticas, S.L.”.
- En fecha 29.04.2014, el Ayuntamiento Pleno aprobó el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización.
- En fecha 13.06.2014, la mercantil “Cauce Actividades Urbanísticas, S.L.” solicitó la renuncia a la adjudicación de la condición de Urbanizador del P.A.I..
- En fecha **25.04.2019, el Ayuntamiento Pleno –entre otros acuerdos- aceptó la renuncia en la adjudicación de la condición de urbanizador del PAI Enclave 3 “Montecarlo” presentada por “Cauce Actividades Urbanísticas, S.L.”, resolviendo el contrato y procediendo a la cancelación del Programa de Actuación Integrada adjudicado en fecha 13.06.2014, determinando que el ámbito de actuación del PAI se sometía –a partir de dicho acuerdo- al régimen de suelo urbanizable sin programación.**

## **2.- PROMOTOR DEL PROGRAMA.**

---

La mercantil **MARCOS Y BAÑULS, S.L.** -con domicilio social en CN-332 Alicante Cartagena Km 52.3 y C.I.F. B-53.161.394 Inscrita en el Registro Mercantil de Alicante al tomo 1997, folio 105, hoja número A-40819-, representada por **D. VICTOR MARCOS BAÑULS** -con D.N.I. 48.458.188-V, en nombre y representación, en su condición de *Administrador Único*-, al ser detentar la titularidad de más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie del ámbito y más de 40% de las fincas registrales del ámbito correspondiente al Plan de Reforma Interior “Enclave 3 – Montecarlo” del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, siendo de aplicación el ya mencionado artículo 120 del TRLOTUP, por el que la administración –*previos los trámites legales y procedimentales oportunos*- puede asignar la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios –*en dicho supuesto, se acuerda en régimen de excepción licitatoria*-.

### **3.- MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN.**

---

El presente borrador de PAI se formula o redacta dentro del siguiente marco jurídico-urbanístico estatal (básico), autonómico y local:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.
- Plan general de Ordenación Urbana de Torrevieja.
- Plan de Reforma Interior “Enclave 3 – Montecarlo” del PGOU de Torrevieja.

#### 4.- DEFINICION DEL AMBITO Y DESARROLLO PREVISIBLE DEL PROGRAMA

Debido a la escasa entidad superficial del Enclave 3, su desarrollo se realizará de forma única, de acuerdo con la correspondiente ficha de planeamiento y gestión, del instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado, vigente y redactado por la Administración Público Local Actuante, Ayuntamiento de Torrevieja:

DEFINICIÓN DEL ÁREA	
Superficie total	61.489 m <sup>2</sup>
Superficie de Red Primaria	805 m <sup>2</sup>
Superficie computable	61.489 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	0.27 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Número máximo de viviendas	104
USOS	
Uso fundamental	Residencial
Uso extraordinario	Hotelero, oficinas y despacho
Usos incompatibles	El resto de usos
APROVECHAMIENTOS	
Aprovechamiento tipo	0.27 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad bruta	16.602 m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad neta	0.479883 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
PROGRAMACIÓN	
Sistema	Gestión Indirecta
Unidades de Ejecución	1
CONDICIONES	
Tipologías	AS/AP/AL
Elevación máxima	AS y AP - 2 Plantas, se podrá incrementar una más en el caso que no se pueda materializar el aprovechamiento adjudicado.
	AL - 2 Plantas, se podrá incrementar una más en el caso que no se pueda materializar el Aprovechamiento adjudicado.
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> <li>El suministro de agua potable se realizará mediante la acometida a la red municipal existente, construida en fundición Dúctil y diámetros 300 y 200 mm. Se deberá eliminar el trazado de dicha red que, en virtud de la ordenación propuesta, queda en dominio privado.</li> <li>El suministro del servicio de saneamiento se realiza por la red de alcantarillado que discurre paralela a la Avenida de las Cortes Valencianas, construida en Hormigón en masa, con diámetro 500 mm. Se deberá sustituir el tramo, aguas abajo, comprendido entre la rotonda que da acceso al sector 25 y el acceso al Plan Parcial Aguas Nuevas, por otra construida en PVC de diámetro 500 mm.</li> <li>El entronque del servicio telefónico se encuentra en la calle Talia.</li> <li>El entronque eléctrico se encuentra en el centro de transformación ubicado en el norte del ámbito.</li> <li>Para la perfecta conexión del viario, se deberá ampliar la rotonda de acceso al sector desde su dimensión actual hasta los 40 m. de diámetro.</li> <li>El adjudicatario de programa de actuación integrada realizará los correspondientes documentos que permitan la obtención de solares.</li> </ul>	
CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vienen especificadas en las secciones viarias del proyecto.</li> </ul>	

La solución del viario del sector viene definida y condicionada por su entorno y la conexión con el mismo. Se da continuidad a las secciones que vierten sobre el sector, y se diseña un único viario longitudinal de sección 22 m. con un carril por sentido para el tráfico, con eminente carácter peatonal en la sección de las aceras, incluyendo un carril bici en el

sentido Este-Oeste. Por otro lado, dada la reducida dimensión del ámbito, se ha optado por concentrar en una única parcela la reserva mínima establecida para espacios libres y para equipamiento, de tal modo que una complemente a la otra interactuando como un verdadero centro de reunión. Al contrario de cómo se dispuso en la ordenación que se modifica, esta parcela de espacio libre y equipamiento se ubica en el centro de la actuación para que funcione de esponjamiento y complementariedad con el uso residencial.

Los usos pormenorizados son los siguientes:

	Superficie	Edificabilidad	IEN	Nº viviendas	Uso	Tipología
<b>Usos lucrativos</b>						
RES-1	14.335	6.879	0,479883	43	Residencial, hotelero, despacho y oficinas	AL
RES-2	13.233	6.350	0,479883	40	Residencial, despacho y oficinas	AS/AP
RES-3	4.319	2.073	0,479883	13	Residencial, hotelero, despacho y oficinas	AL
RES-4	2.709	1.300	0,479883	8	Residencial, hotelero, despacho y oficinas	AL
<b>Totales</b>	<b>34.596</b>	<b>16.602</b>	<b>0,479883</b>	<b>104</b>		
<b>Espacios libres computables</b>						
ZV-1	8.531					
<b>Espacios libres no computables</b>						
VNC-1	28					
VNC-2	777					
VNC-3	229					
<b>Totales</b>	<b>1.034</b>					
<b>Red viaria</b>						
RV-1	17.328					
<b>Totales</b>						
	<b>61.489</b>	<b>16.602</b>		<b>104</b>		

## **5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y RÉGIMEN DE GESTIÓN POR PROPIETARIOS. CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

---

Como se ha referido en el cuerpo de la presente, la mercantil “Marcos y Bañuls, S.L.” que formula el presente borrador de programa detenta la titularidad de más del 50% del ámbito urbanístico de referencia y de más de 40% de las fincas registrales que lo componen.

El **artículo 119.1 del TRLOTUP** establece que **la condición de urbanizador prioritariamente deberá asumirla en ejercicio directo de sus competencias, la propia administración** o sus organismos, entidades o empresas de capital, íntegramente público, en régimen de gestión directa del programa de actuación integrada. Ahora bien, el precitado precepto en su **Apartado 2º, posibilita que, cuando la administración**, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar justificadas en el expediente, **decida no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, podrá adoptar acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a los propietarios del suelo del ámbito de la actuación.**

El **artículo 124 del TRLOTUP**, titulado *“Procedimiento de programación en régimen de gestión por los propietarios”*, establece que **los propietarios de los terrenos de un ámbito urbanístico que deba ser objeto de un programa de actuación integrada, en los términos establecidos en dicho texto legal, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.**

Por su parte, el **artículo 127 del TRLOTUP**, en su apartado 2º, señala que **los particulares interesados en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarios de los terrenos, deben elaborar un documento de solicitud de inicio del procedimiento, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística, con el siguiente contenido:**

- a) Objetivos del programa.
- b) Alcance, ámbito y contenido de la alternativa que se propone.
- c) Desarrollo previsible del programa.
- d) Descripción del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.

- e) Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.
- f) Su incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial existentes.

El **artículo 120 del TRLOTUP** fija los requisitos para la asignación de la condición de urbanizador en **régimen de gestión urbanística por los propietarios**, siendo que, podrá ello acontecer, cuando los titulares de suelo se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) El propietario único o los propietarios de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.
- b) Los propietarios de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.
- c) Los propietarios de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito.

**A los precitados efectos, hemos de reiterar que que la mercantil “Marcos y Bañuls, S.L.”, que promueve la propuesta de solicitud para la programación y desarrollo del Plan de Reforma Interior Enclave 3 “Montecarlo” del PGOU de Torrevieja, detenta más de la mitad de la propiedad/derechos iniciales de dicho ámbito urbanístico. En concreto y como puede ser comprobado por la Administración Actuante, es titular a fecha de la presente de una superficie de 32.653 m2 sobre los 61.489 m2 que conforman el P.R.I. del Enclave 3, lo que supone un 53,10 % del área reparcelable del citado Plan. La titularidad de “Marcos y Bañuls, S.L.” tiene su correspondencia con las parcelas catastrales -y fincas registrales de su correspondencia- que seguidamente se relacionan:**

Registro de la Propiedad m <sup>2</sup> 3 de Torrevieja		Sector Montecarlo - Torrevieja - Datos a fecha 23-09-19		
REF. CATASTRO	Finca Registral	M2,Registro	M2.Catastro	M2 PERI
4987802YH0048N0001QQ	65.823	3.045,84	3.030,00	3.046,00
4987804YH0048N0001LQ	65.825	2.838,75	2.849,00	2.839,00
4987805YH0048N0001TQ	106.747	2.586,00	2.613,00	2.586,00
4987806YH0048N0001FQ	49.849	1.466,00	1.508,00	1.463,00
4987807YH0048N0001MQ	58.143	674,14	682,00	674,00
4987809YH0048N0001KQ	106.749	698,64	672,00	699,00
4987810YH0048N0001MQ	49.851	2.360,00	2.361,00	2.363,00
4987813YH0048N0001RQ	49.853	996,00	1.027,00	996,00
4987818YH0048N0001EQ	106.763	1.566,00	1.592,00	1.566,00
4787821YH0048N0001LQ	106.759	374,90	375,00	379,00
4987822YH0048N0001SQ	74.981	374,90	377,00	375,00
4987824YH0048N0001UQ	32.604	1.686,80	1.697,00	1.687,00
4987826YH0048N0001WQ	32.602	2.131,04	2.119,00	2.131,00
4987827YH0048N0001AQ	48.683	1.014,75	1.025,00	1.015,00
4987828YH0048N0001BQ	84.370	2.542,24	2.600,00	2.542,00
4987829YH0048N0001YQ	106.765	722,00	707,00	722,00
4987830YH0048N0001AQ	52.691	713,80	699,00	714,00
4987831YH0048N0001BQ	52.689	1.427,60	1.385,00	1.428,00
4987832YH0048N0001YQ	52.699	2.118,60	2.082,00	2.119,00
4987833YH0048N0001GQ	54.685	240,00	240,00	240,00
4987835YH0048N0001PQ	32.600	607,05	607,00	607,00
4987839YH0048N0001MQ	52.695	189,50	192,00	189,00
4987840YH0048N0001TQ	52.697	189,50	190,00	189,00
4987841YH0048N0001FQ	86.669	442,00	437,00	442,00
4987842YH0048N0001MQ	49.855	397,00	398,00	397,00
4987844YH0048N0001KQ	303.835	700,00	682,00	700,00
4987846YH0048N0001DQ	306.186	545,00	546,00	545,00
<b>M2 Totales Marcos y Bañuls S.L.</b>		<b>32.648,05</b>	<b>32.692,00</b>	<b>32.653,00</b>
<b>MyB</b>		<b>32.648,05</b>	<b>32.692,00</b>	<b>32.653,00</b>
		<b>53,10%</b>	<b>53,17%</b>	<b>53,10%</b>
<b>Sector</b>		<b>61.489,00</b>		

En consecuencia, la mercantil compareciente se encuentra legitimada para formular la iniciativa de programación, toda vez que la propuesta de programa cumple con los requisitos materiales legalmente exigidos y con el requisito establecido en el artículo 120.1.c) del TRLOTUP para solicitar le sea asignada por el Ayuntamiento de Torrevieja la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios, con excepción licitatoria, en los términos y procedimiento fijado en dicho texto legal.

Respecto al expresado régimen de gestión, el artículo 120.2 de la LOTUP, contempla la designación del Urbanizador en régimen de excepción licitatoria, de manera que la aprobación del Programa de Actuación Integrada implicará la designación de “Marcos y Bañuls, S.L.” como Agente Urbanizador, en los términos establecidos en el Programa que sea aprobado por la Administración Actante y el Convenio urbanístico que sea suscrito con la misma. La adopción de dicho sistema de gestión indirecta, cumplidos los requisitos materiales que fija el art. 120 de la LOTUP, es reglada y debida.



Se trata pues de un sistema de gestión privada en el que se encomienda la tarea y responsabilidad del urbanizador a los propietarios del suelo, en este supuesto a “Marcos y Bañuls, S.L.”, y el trámite de todos los documentos que integran el programa, ya sean los propios de la Alternativa Técnica: Proyecto de Urbanización y presente documento, como los propios de la Proposición Jurídico Económica y el Convenio a suscribir con la Administración Actuante, que no están sujetos a concurrencia y licitación, como una de las características de este sistema de gestión.

En cuanto a la contratación de las obras de urbanización, hay que estar al régimen general que resulta de los artículos 124.2 y 163 del TRLOTUP.

## 6.- COSTES Y CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Los costes de producción de las actuaciones de transformación urbanística, que formarán parte de las cargas urbanísticas y de los contenidos de la proposición jurídico-económica que se formula formando parte de la iniciativa de programación, serán los que se derivan de la satisfacción de los deberes y cargas de la promoción inmobiliaria establecidos por la legislación estatal, definidos en el artículo 18.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015 TRLSRH:

*“Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.*

*1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales:*

- a) **Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas** incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención. En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.
- b) **Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación**, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

*Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior **no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.***

*La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.*

*La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.*

- c) **Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.**
- d) *Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran*

conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

- e) **Entregar** a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, **las obras e infraestructuras** a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- f) **Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales** que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.
- g) **Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones** que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

Por su parte el **artículo 150 del TRLOTUP** viene a establecer las cargas de urbanización del programa de actuación integrada y el **artículo 151** de dicho texto legal, las cargas de la actuación a cuenta de cada persona propietaria individual:

**Artículo 150. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada.**

1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de este texto refundido:

- a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de este texto refundido.
- b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.
- c) Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:
  - 1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.
  - 2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.
  - 3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.
- d) El beneficio empresarial del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

2. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:

- a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.

- b) *Las indemnizaciones a las personas propietarias por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.*
- c) *Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.*
- d) *En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de este texto refundido.*

*El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todas las personas propietarias en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada persona propietaria o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.*

*3. Los conceptos del apartado 2 se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada. Podrán arbitrarse medidas para que sean directamente pagados y cobrados entre interesados sin anticipo y mediación del agente urbanizador. Este es responsable de que se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de que sean tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan, salvo en el supuesto previsto en el artículo 99.3 de este texto refundido.*

*4. Las cargas de urbanización correspondientes a la ejecución del sistema de saneamiento y depuración, cuando el programa de actuación incluya la construcción de un sistema propio, serán costeadas en su totalidad con cargo a la actuación urbanística. Cuando el programa de actuación incluya la conexión de la actuación al sistema público, la actuación urbanística participará en los gastos de construcción o ampliación de las infraestructuras públicas, con independencia de cuál sea su estado de ejecución, en la parte correspondiente a la actuación urbanística de que se trate. Este ingreso deberá ser transferido por la administración actuante o por el agente urbanizador a la Generalitat, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, salvo que se establezca un pacto a través de los acuerdos que se prevean en los instrumentos contemplados en la normativa aplicable en materia de sector público.*

**Artículo 151. Cargas de la actuación a cuenta de cada persona propietaria individual.**

*Son cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca y no imputables al programa de actuación integrada:*

- a) *Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.*
- b) *Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.*
- c) *Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.*
- d) *Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de una persona propietaria individual, salvo que correspondan al agente urbanizador o al programa de actuación integrada.*

Establece el **Apartado 4º a) del artículo 117 del TRLOTUP** que la proposición jurídico-económica contendrá una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos

enunciados en el artículo 150 del TRLOTUP, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.

Establece el **Apartado 1º del artículo 117 del TRLOTUP** que todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica, siendo que, en su **Apartado 4º**, señala que la proposición jurídico-económica, para los supuestos como el presente de gestión por propietarios se formalizará una **memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por las personas propietarias.**

Igualmente, preceptúa, que **regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración**, de conformidad con lo establecido en el TRLOTUP y en la legislación del Estado, y **contendrá:**

- a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 del TRLOTUP, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.
- b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.
- c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido.
- d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

La presente iniciativa de programación para la transformación urbanística del “Enclave 3 – Montecarlo” contiene proposición jurídico-económica en los términos exigidos por la normativa urbanística anteriormente señalada.

## **7.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.**

---

La proposición jurídico-económica que se formula, en la presente iniciativa de transformación urbanística, propone los siguientes plazos, a saber:

- Presentación del Proyecto de Reparcelación: de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 del TRLOTUP, el Proyecto de Reparcelación será formulado por el Ayuntamiento, en el plazo máximo de dos meses contados desde la firma del Convenio de Programación.

Si, por cualquier circunstancia no fuera posible la elaboración del Proyecto en el plazo indicado, el Urbanizador podrá solicitar su formulación, en los términos y condiciones que se señalan en el artículo 86.2. del TRLOTUP, y el documento se presentará en el plazo de los dos meses siguientes a la finalización del plazo del que dispone el Ayuntamiento.

- Iniciación de las obras de urbanización: se iniciarán en el plazo máximo de 30 días naturales desde la disponibilidad –por el Agente Urbanizador y Administración Actuante- de los terrenos, que se entenderá en todo caso que se produce con la aprobación e inscripción del Proyecto de Reparcelación o cualquier otro documento análogo mediante acto que haya puesto fin a la vía administrativa.
- Plazo de ejecución de las obras de urbanización: será de tres -3- años desde la firma del Acta de Replanteo, sin perjuicio de que puedan concederse las prórrogas previstas legalmente.
- Plazos de garantía: será de 12 meses desde la recepción de las obras.
- Plazo máximo de edificación de solares: los solares se edificarán en el plazo máximo de 6 años desde la recepción de la obra y las parcelas resultantes detentan la condición de solar.

- Las actuaciones y trámites que han de realizarse tras la aprobación del Programa seguirán el orden y los plazos señalados en el TRLOTUP, en la redacción dada por la Ley 1/2019.
- Plazo para la presentación, en su caso, de textos refundidos de los instrumentos urbanísticos del PAI: se establece el plazo de dos -2- meses desde la recepción del requerimiento efectuado, a dichos efectos, por la Administración Actuante.
- Plazo para la presentación del documento acreditativo de inscripción en el Registro de propiedad: se establece el plazo de 15 días hábiles a partir de su inscripción.
- Plazo para la presentación de la Cuenta de Liquidación Definitiva: se presentará en el plazo de dos meses, contados desde la firma del Acta de recepción de las obras.

El plazo total será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 del TRLOTUP.

## **8.- GARANTÍA DE PROMOCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**

---

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158.2 del TRLOTUP, la mercantil proponente asegurará sus compromisos con una garantía definitiva del cinco por cien (5%) del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada.

Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por la LOTUP en desarrollo del programa de actuación integrada (de aportación a favor del propietario, simultaneidad de obras de urbanización y edificación y otras).



## **9.- PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN.**

---

El procedimiento para la programación de la unidad de Ejecución se ajustará al determinado y establecido en el hoy vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Junio de 2022



# **Informe de Impacto de Género**

del

## **Programa de Actuación**

para el desarrollo del

## **Plan de Reforma Interior**

### **“Enclave 3 – Montecarlo”**

P.G.O.U. de Torrevieja (Alicante)

*Propietario/Promotor: MARCOS Y BAÑULS, S.L.*

## **0.- EL ESPACIO COMO HERRAMIENTA DE IGUALDAD. GÉNERO Y URBANISMO**

---

El urbanismo transforma el territorio y la sociedad que en él habita, y por ello debe hacer frente a nuevas necesidades y retos, tales como el desarrollo y crecimiento sostenible de las ciudades, la lucha contra la contaminación, la modernización de las infraestructuras, la reurbanización de los espacios urbanos obsoletos, fomentar la participación ciudadana o luchar contra cualquier tipo de discriminación social.

Las decisiones del planeamiento están ligadas a formas de ver y vivir la ciudad, a las oportunidades que se reparten de modo desigual entre mujeres y hombres, y a la discriminación que ello provocaría en la parte femenina de la sociedad.

*“El género, en el ámbito urbanístico, tiene como objetivo la creación de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más comfortable el trabajo reproductivo, las labores de cuidado y, sobre todo, la vida cotidiana, y, por supuesto, pretende crear unos espacios más seguros y unos entornos más agradables y reconfortables para el encuentro. El urbanismo con perspectiva de género no es un urbanismo exclusivo de las mujeres, es un urbanismo que propone un diseño y una ordenación que tiene en cuenta los roles que se le han asignado a la mujer, actualmente también desempeñados por los hombres. Esta forma de urbanismo tiene en cuenta todas las etapas de la vida del ser humano, desde la infancia a la vejez, y no piensa exclusivamente en la parte social que se encuentra en la etapa del trabajo productivo, como ocurre todavía hoy en la mayoría de los casos”* (Texto extraído del Libro recopilatorio sobre el Seminario de “Urbanismo inclusivo. Las calles tienen género”, celebrado del 9 al 11 de noviembre de 2011, en Vitoria-Gasteiz, País Vasco).

## **1.- ENCUADRE LEGAL (URBANISMO Y PERSPECTIVA SOCIAL Y DE GÉNERO)**

---

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, debemos haber referencia al vigente **Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje** (en adelante, TRLOTUP) cuyo **objeto** según su artículo 1 es *“la regulación de la ordenación del territorio valenciano, de la actividad urbanística, de la utilización racional del suelo y de la conservación del medio natural, desde una perspectiva de género e inclusiva”*.

El artículo **7.2 del TRLOTUP, relativo a los criterios generales de crecimiento territorial y urbano, viene a señalar que** *“con el fin de procurar un desarrollo territorial y urbanístico sostenible y que incorpore la perspectiva de género, la planificación territorial y urbanística”*:

- a) Deberá 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 espacial de los varios usos o actividades, todo con el fin de reducir la generación de desplazamientos.

- b) Deberá impulsar la rehabilitación edificatoria, y también la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente a los espacios urbanos vulnerables, entendiéndose 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.

Por otra parte, el **artículo 13 del TRLOTUP**, titulado "Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo" establece:

1. La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales.
2. Las políticas y los planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas. En este sentido, la perspectiva de género se debe de incluir en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo XII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, y, como mínimo, con los elementos clave siguientes:
  - a) La interrelación, proximidad y combinación de los usos para hacer confluir las cuatro esferas de la vida cotidiana –productiva, reproductiva, política y personal– y otorgarles el mismo valor.
  - b) La sostenibilidad como eje que, de forma transversal, impregna todo el urbanismo que debe tener cuidado del medio: agua, energía, contaminación, suelo, residuos, medio natural, zonas verdes o espacios naturales.
  - c) Emplear el concepto de ciudad cuidadora como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, transporte público, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño de las viviendas están en función de las

personas y la vida cotidiana.

- d) Garantizar el derecho de información de la ciudadanía y de los colectivos afectados, así como fomentar la participación ciudadana en todas las fases, teniendo especial cuidado de incluir tanto la paridad como la diversidad en todas las vertientes, incluida la participación de la infancia. Hay que priorizar criterios inclusivos y favorecer la equidad en el acceso a los servicios e infraestructuras urbanas.
  - e) El uso de lenguaje inclusivo en la redacción de los documentos y la adaptación del lenguaje en los procesos participativos para fomentar la inclusión.
3. La elaboración y seguimiento de los instrumentos territoriales y urbanísticos garantizará el derecho de información de la ciudadanía y colectivos con intereses afectados, y fomentará la participación ciudadana en todas sus fases.
  4. La ordenación urbanística reservará suelo, de acuerdo con el artículo 33 de este texto refundido, para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ponderando las necesidades municipales y supramunicipales, con una distribución territorial equilibrada y una adecuada conexión con los equipamientos y servicios.
  5. Los planes municipales ordenarán las reservas de dotaciones públicas y la obtención del suelo necesario para implantarlas, de acuerdo con la planificación sectorial en materia sanitaria, educativa, de servicios sociales, administrativa y de infraestructuras. Los órganos administrativos competentes en estas materias participarán en los procesos de aprobación de los planes.

El **Anexo IV del TRLOTUP** relativo a los *“Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas”* determina, en relación a los estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas, unos Principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos, señalando respecto a la aplicación de la perspectiva de género:

*“El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos afectos, los planes calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación detallada o para un determinado ámbito de actuación, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad. **Aunque el indicador cuantitativo es condición indispensable, es el estándar de calidad lo que debe garantizar las ordenaciones urbanísticas, el cual se obtendrá como resultado de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos, pensada en y para la diversidad poblacional, aplicada en:***

**a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas.**

**b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.**

*c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.*

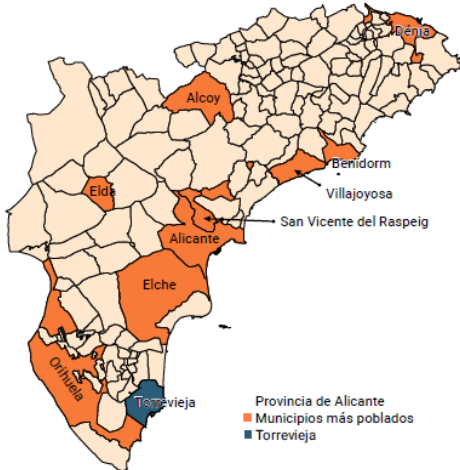
Finalmente, el **Anexo XII del TRLOTUP viene a establecer los criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género con el siguiente esquema, a saber:**

1. Urbanismo para las personas.
2. Red de espacios comunes.
3. Proximidad de las actividades de la vida cotidiana.
4. Combinación de usos y actividades.
5. Seguridad en el espacio público.
6. Habitabilidad del espacio público.
8. Vivienda.
9. Movilidad.
10. Transversalidad.

## 2.- DATOS SOCIO-ECONÓMICOS DE TORREVIEJA: DATOS ESTADÍSTICOS



Torrevieja



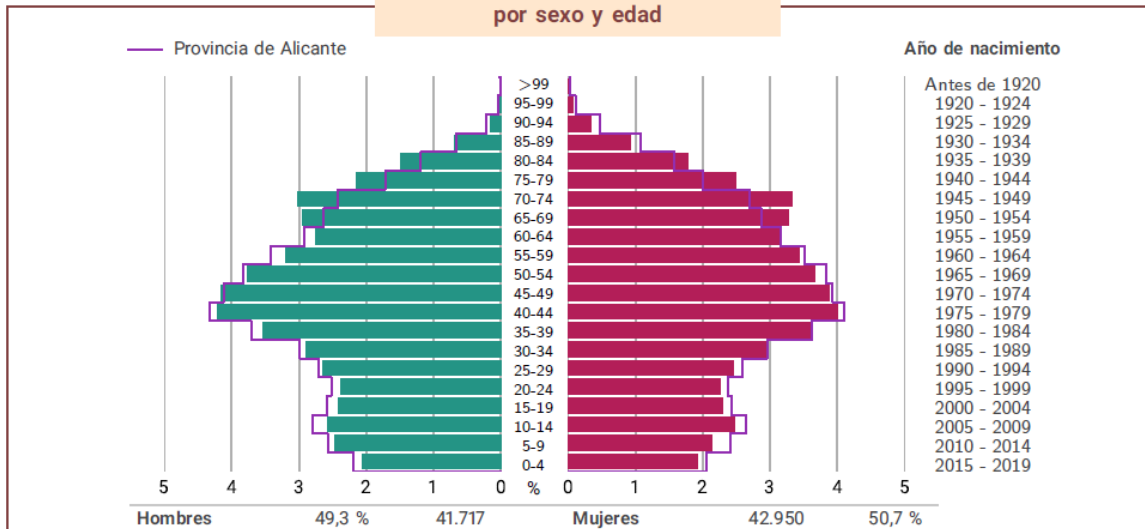
Código INE	03133			
Provincia	Alicante			
Comarca	El Baix Segura / La Vega Baja			
Distancia a la capital de provincia (Km)	48			
Superficie (Km <sup>2</sup> )	71,76			
Densidad de población (hab/Km <sup>2</sup> ) - 2020	1.179,86			
Altitud (m)	7			
Municipio costero	Si			
Banderas azules playas - 2020	6			
Banderas azules puertos deportivos - 2020	2			
<b>Reparto de la población en el territorio</b>				
	Unidades	Hombres	Mujeres	Total
Núcleos	7	41.716	42.950	<b>84.666</b>
Diseminados	1	1	0	<b>1</b>
<b>Total población</b>		<b>41.717</b>	<b>42.950</b>	<b>84.667</b>

*Datos a 1 de enero de 2020*

### Evolución de la población



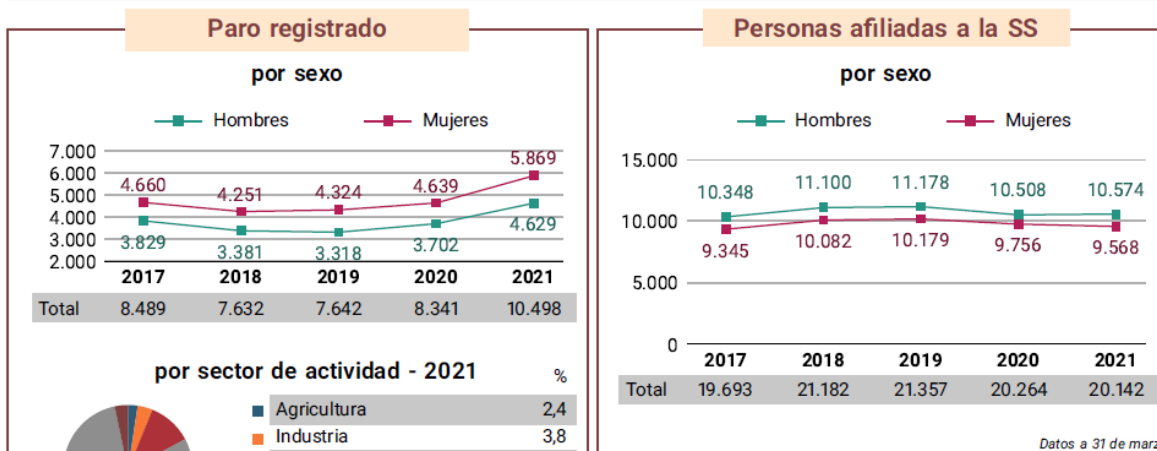
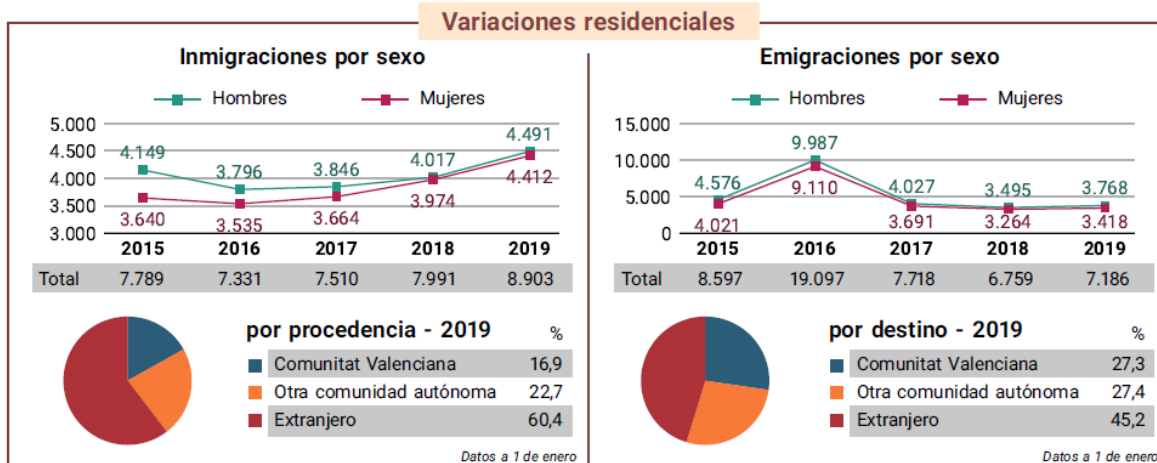
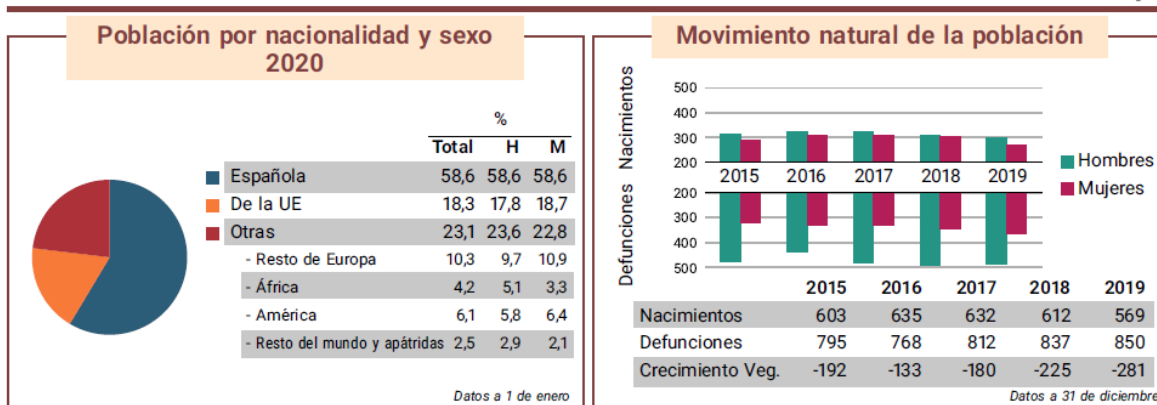
### Población a 1 de enero de 2020 por sexo y edad



### Indicadores demográficos

Índice		Municipio	Provincia	Comunitat Valenciana
Dependencia	$(\text{Pob. } <16 + \text{Pob. } >64) / (\text{Pob. de 16 a 64}) \times 100$	59,9 %	54,6 %	53,8 %
Dependencia población <16 años	$(\text{Pob. } <16) / (\text{Pob. de 16 a 64}) \times 100$	23,1 %	24,0 %	24,0 %
Dependencia población >64 años	$(\text{Pob. } >64) / (\text{Pob. de 16 a 64}) \times 100$	36,8 %	30,7 %	29,9 %
Envejecimiento	$(\text{Pob. } >64) / (\text{Pob. } <16) \times 100$	158,8 %	128,1 %	124,6 %
Longevidad	$(\text{Pob. } >74) / (\text{Pob. } >64) \times 100$	45,5 %	46,6 %	48,0 %
Maternidad	$(\text{Pob. de 0 a 4}) / (\text{Mujeres de 15 a 49}) \times 100$	17,9 %	18,8 %	18,6 %
Tendencia	$(\text{Pob. de 0 a 4}) / (\text{Pob. de 5 a 9}) \times 100$	83,3 %	84,4 %	83,3 %
Renovación de la población activa	$(\text{Pob. de 20 a 29}) / (\text{Pob. de 55 a 64}) \times 100$	76,4 %	76,0 %	76,8 %





### Pensiones contributivas de la SS - 2019

#### Pensionistas e importe mensual medio (€)

	Clase de pensión			
	Total	Jubilación	Viudedad	Otras*
<b>Pensionistas</b>	<b>11.054</b>	<b>7.369</b>	<b>2.132</b>	<b>1.553</b>
- Hombres	5.861	4.823	85	953
- Mujeres	5.193	2.546	2.047	600
<b>Importe</b>	<b>907</b>	<b>990</b>	<b>745</b>	<b>735</b>
- Hombres	1.031	1.089	573	780
- Mujeres	767	803	752	663

\* incluye pensiones de incapacidad permanente, orfandad y en favor de familiares

Datos a 31 de diciembre

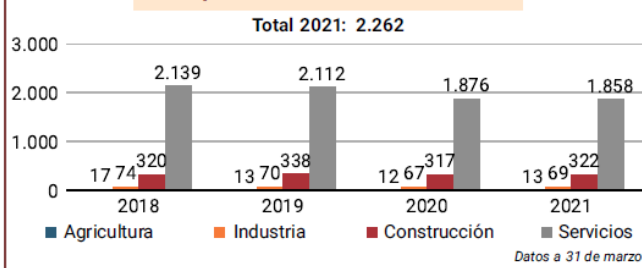
#### IRPF\*

	2015	2016	2017	2018
Titulares	29.753	30.207	31.257	32.372
Declaraciones	25.245	25.723	26.860	28.128
Renta bruta/declaración (€)	18.904	19.253	19.437	19.891
Renta disponible/declaración (€)	16.147	16.420	16.543	16.922

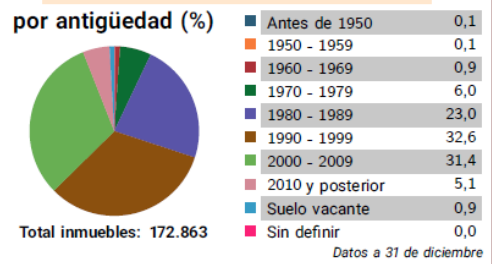
\* impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Datos a 31 de diciembre

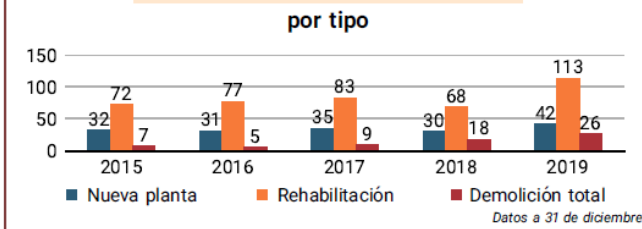
### Empresas inscritas en la SS



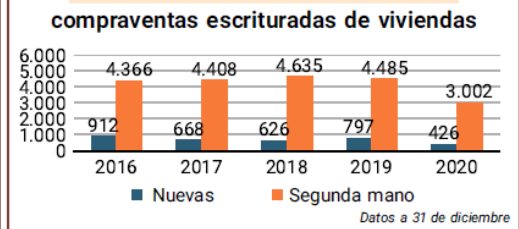
### Inmuebles urbanos - 2020



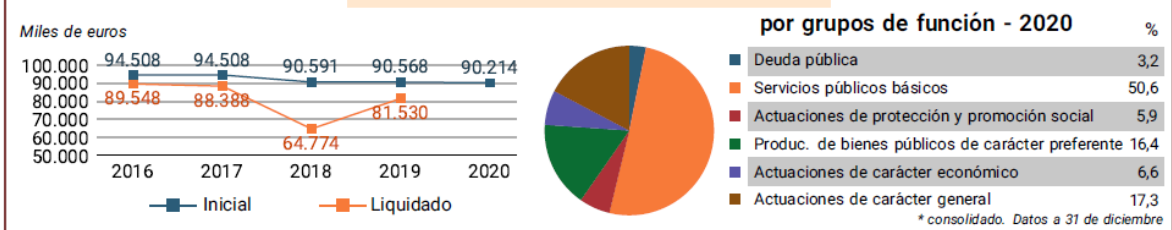
### Licencias de obra concedidas



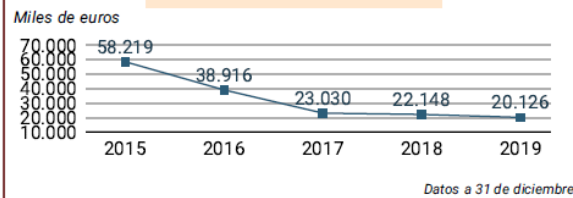
### Transacciones inmobiliarias



### Presupuesto municipal de gastos\*



### Deuda viva municipal



### Oferta turística - 2020

	Establecimientos	Plazas	Establecimientos	Plazas
Hoteles	13	1.772	Albergues	0
Hostales	4	103	Pensiones	1
Apartamentos	5.045	21.502	Restaurantes	588
Campings	1	761	Agencias de viaje	24
Casas rurales	0	0	Empres. de turismo activo	26

Datos a 31 de diciembre

### Vehículos por tipo y carburante - 2020

	Total	Diésel	Gasolina	Electr.	Resto
<b>Total</b>	<b>66.806</b>	<b>28.789</b>	<b>37.506</b>	<b>98</b>	<b>413</b>
Turismos	50.914	22.742	28.056	36	80
Motocicletas	5.016	6	4.999	10	1
Furgonetas y camiones	6.222	5.504	709	1	8
Autobuses	36	36	0	0	0
Tractores industriales	70	70	0	0	0
Ciclomotores	3.754	81	3.626	47	0
Otros	794	350	116	4	324

Datos a 31 de diciembre

### Empresas activas - 2020\*

por sectores de actividad

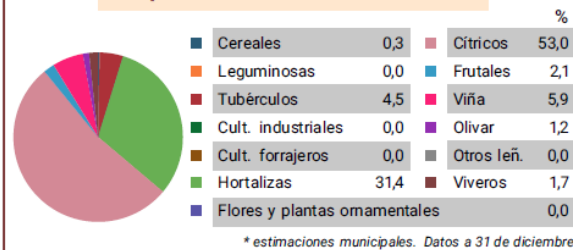
Sector	Número de empresas
Industria	136
Construcción	1.045
Servicios	5.117
<b>Total</b>	<b>6.298</b>

desglose sector servicios

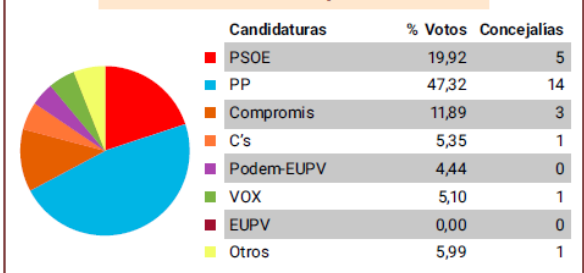
Subsector	Número de empresas
Comercio, transporte y hostelería	2.203
Información y comunicaciones	66
Actividades financieras y de seguros	96
Actividades inmobiliarias	770
Actividades profesionales y técnicas	1.052
Educación, sanidad y servicios sociales	298
Otros servicios personales	632

\* excepto sector primario. Datos del DIRCE a 1 de enero

### Superficies de cultivo - 2019\*



### Elecciones municipales - 2019



#### 4.- Parámetros urbanísticos de la actuación y número de habitantes

Debido a la escasa entidad superficial del Enclave 3, su desarrollo se realizará de forma única, de acuerdo con la correspondiente ficha de planeamiento y gestión, del instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado, vigente y redactado por la Administración Pública Local Actuante, Ayuntamiento de Torrevieja:

DEFINICIÓN DEL ÁREA	
Superficie total	61.489 m <sup>2</sup>
Superficie de Red Primaria	805 m <sup>2</sup>
Superficie computable	61.489 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	0.27 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Número máximo de viviendas	104
USOS	
Uso fundamental	Residencial
Uso extraordinario	Hotelero, oficinas y despacho
Usos incompatibles	El resto de usos
APROVECHAMIENTOS	
Aprovechamiento tipo	0.27 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad bruta	16.602 m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad neta	0.479883 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
PROGRAMACIÓN	
Sistema	Gestión Indirecta
Unidades de Ejecución	1
CONDICIONES	
Tipologías	AS/AP/AL
Elevación máxima	AS y AP - 2 Plantas, se podrá incrementar una más en el caso que no se pueda materializar el aprovechamiento adjudicado.
	AL - 2 Plantas, se podrá incrementar una más en el caso que no se pueda materializar el Aprovechamiento adjudicado.
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El suministro de agua potable se realizará mediante la acometida a la red municipal existente, construida en fundición Dúctil y diámetros 300 y 200 mm. Se deberá eliminar el trazado de dicha red que, en virtud de la ordenación propuesta, queda en dominio privado.</li> <li>• El suministro del servicio de saneamiento se realiza por la red de alcantarillado que discurre paralela a la Avenida de las Cortes Valencianas, construida en Hormigón en masa, con diámetro 500 mm. Se deberá sustituir el tramo, aguas abajo, comprendido entre la rotonda que da acceso al sector 25 y el acceso al Plan Parcial Aguas Nuevas, por otra construida en PVC de diámetro 500 mm.</li> <li>• El entronque del servicio telefónico se encuentra en la calle Talia.</li> <li>• El entronque eléctrico se encuentra en el centro de transformación ubicado en el norte del ámbito.</li> <li>• Para la perfecta conexión del viario, se deberá ampliar la rotonda de acceso al sector desde su dimensión actual hasta los 40 m. de diámetro.</li> <li>• El adjudicatario de programa de actuación integrada realizará los correspondientes documentos que permitan la obtención de solares.</li> </ul>	
CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vienen especificadas en las secciones viarias del proyecto.</li> </ul>	

Los usos pormenorizados son los siguientes:

	Superficie	Edificabilidad	IEN	Nº viviendas	Uso	Tipología
<b>Usos lucrativos</b>						
RES-1	14.335	6.879	0,479883	43	Residencial, hotelero, despacho y oficinas	AL
RES-2	13.233	6.350	0,479883	40	Residencial, despacho y oficinas	AS/AP
RES-3	4.319	2.073	0,479883	13	Residencial, hotelero, despacho y oficinas	AL
RES-4	2.709	1.300	0,479883	8	Residencial, hotelero, despacho y oficinas	AL
<b>Totales</b>	<b>34.596</b>	<b>16.602</b>	<b>0,479883</b>	<b>104</b>		
<b>Espacios libres computables</b>						
ZV-1	8.531					
<b>Espacios libres no computables</b>						
VNC-1	28					
VNC-2	777					
VNC-3	229					
<b>Totales</b>	<b>1.034</b>					
<b>Red viaria</b>						
RV-1	17.328					
<b>Totales</b>						
	<b>61.489</b>	<b>16.602</b>		<b>104</b>		

En la actuación urbanística, se edificarán un total de 104 viviendas aproximadamente, cifra que, multiplicada por 2,5 personas por vivienda, supone un aumento de la población en un total de 260 personas.

A los efectos del presente informe deberemos de resaltar las siguientes cifras:

- Superficie de la actuación: 61.489
- Superficies de viario y dotaciones públicas:
  - o Superficie de Espacios Libres total: 9.565 m<sup>2</sup>
  - o Red viaria: 17.328 m<sup>2</sup>
- Habitantes: 260 habitantes

## 5.- ANÁLISIS: ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL “ENCLAVE 3 – MONTECARLO”

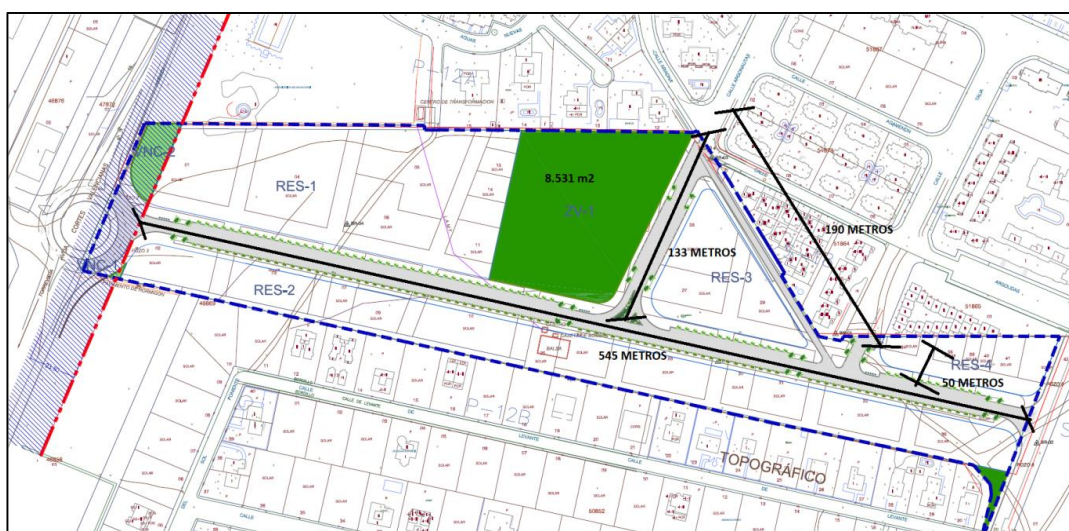
El ámbito de referencia objeto de programación bajo el régimen de gestión por propietarios establecido en el TRLOTUP, se encuentra dotado de ordenación pormenorizada mediante el Plan de Reforma Interior “Enclave 3 – Montecarlo”, siendo la vigente la resultante de una modificación efectuada por la propia Administración Actuante, que vino a contemplar soluciones y mejora de la antigua ordenación existente, de conformidad a las siguientes alternativas que fueron ponderadas y la justificación de la soluciones adoptadas:

### Alternativas ponderadas.

1. Eliminación del acceso mediante la rotonda.
2. Acceso desde la rotonda.
3. Equipamientos y espacios libres ubicados en una misma manzana.
4. Equipamientos y espacios libres en distinta parcela y manzana.

### Justificación de la solución adoptada.

De las anteriores opciones el instrumento de ordenación consideró la mas conveniente aquella que resuelve su acceso desde la rotonda de la Avenida de las Cortes Valencianas, delimita una parcela que incluye al equipamiento y a la zona verde, y establece un viario capaz de albergar con desahogo la necesidad de aparcamiento, el control del tráfico, y la existencia de un carril bici que se conectará al que en el futuro se proyecte en la mencionada Avenida.



### Justificación de la integración y conexión de la unidad con las áreas colindantes.

Dada la poca entidad del ámbito de planeamiento, la consolidación por los servicios urbanísticos y por la edificación, la interconexión y continuidad con la trama urbana

viene obligada por dichas condiciones. Sin embargo, se ha aprovechado para resolver la conexión de determinadas viviendas del sector de planeamiento con el que linda al norte, así como prolongar el viario del mismo, ya en el interior del Enclave.

**Justificación del establecimiento de las medidas correctoras que se derivadas del estudio del paisaje.**

Las medidas correctoras que se establecen para la protección del paisaje dada la alta consolidación del entorno, la propia naturaleza urbana del paisaje, deben partir de la creación de uno artificial interior a la propia actuación. Las medidas que permitan la creación de un paisaje urbano se detallan en las normas urbanísticas del Plan Parcial a través de la reglamentación de la edificación.

**Justificación del establecimiento de las medidas correctoras que se derivadas del estudio acústico.**

No procede al establecimiento de medida correctora alguna respecto del impacto acústico, puesto que la disposición de pantallas a que hace referencia el estudio será sustituida por la vegetación de la urbanización y por las vallas de las parcelas resultantes.

**Justificación del establecimiento de las medidas correctoras que se derivadas del estudio de movilidad.**

En el desarrollo del Enclave, esto es, en su instrumento de ejecución Proyecto de Urbanización), se llevarán a cabo las siguientes medidas correctoras mediante el desarrollo del Enclave:

- Ampliar la dimensión de la rotonda de acceso al Sector 25 y al Enclave, pasando de 30 a 40 metros de diámetro.
- Creación de carriles bici que atraviesen el ámbito para conectarlo con los sectores urbanísticos del Este.
- En relación a las medidas correctoras exteriores al Enclave, consistirán básicamente en la creación de una solución permeable entre el Sector 25 y el Enclave 11, con éste que se desarrolla, ya que los polos de atracción de dichos ámbitos generarán un tráfico peatonal intenso hacia ellos. La solución deberá aprovechar al máximo los desniveles topográficos y evitar en todo caso la utilización de pasarelas sobre la vía, cuyo uso se demuestra totalmente negativo, tal y como queda demostrado en la existente, independientemente del impacto paisajístico que suponen.



## 6. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

---

**Del análisis de la ordenación pormenorizada** contenida en el Plan de Reforma Interior del “Enclave 3 – Montecarlo”, **así como de las previsiones contenidas para su desarrollo en el instrumento de ejecución (Proyecto de Urbanización)** comprendido en la iniciativa de transformación urbanística bajo el régimen de gestión por propietarios del que forma parte el presente informe, consideramos y **se concluye que la actuación tiene un carácter positivo y malla urbanísticamente este intersticio urbano.**

Dado el muy limitado ámbito de actuación que nos ocupa, y dentro de la alternativa de ordenación vigente, se han adoptado criterios y mecanismos de ordenación buscando prioritariamente establecer unos **estándares sobre la calidad y el diseño urbano de las dotaciones previstas que se ajusta a los criterios adecuadas desde una perspectiva de género y de edad, así como las actuaciones propuestas en el mismo contribuyen y se ajustan a una transformación en las relaciones de género y las desigualdades sociales entre mujeres y hombres.**

La actuación residencial de referencia, que **mallará urbanísticamente el entorno urbano, desarrolla los objetivos de las políticas de igualdad de oportunidades que persiguen una redistribución equitativa del poder y un acceso equilibrado a los recursos, por parte de mujeres y hombres.**

En referencia al texto, el uso del lenguaje no sexista está contemplado por la ley y contribuye a visibilizar y a no discriminar a ninguna persona, especificando si estamos refiriéndonos a mujeres o a hombres, sin atentar contra la imagen que esa persona represente. **El texto de los documentos, esto es, del vigente PRI “Enclave 3 – Montecarlo”, como el resto de documentos que vienen a conformar la iniciativa de transformación urbanística de dicho ámbito bajo el régimen de gestión por propietarios, NO presenta lenguaje y/o imagen sexista.**

Noviembre de 2021

Abogado / D.T. Urbanista