AYUNTAMIENTO DE
TORREVIEJA
Urbanismo y Ordenación del Territorio

ALICIA MARTÍN ALVAREZ (1 de 1)
Arquitecto
Fecha Firma: 04/04/2023
HASH: 8b6c81948868ae857850a0131c7637798

Modificación **P**untual **106** del **PGOU**

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 57

Antecedentes.....4

1. Nuevos aspectos para incluir en la modificación 106 tras la tramitación de la Evaluación Ambiental Territorial Estratégica.....7

2. Nuevos aspectos para incluir en la modificación 106 tras la contestación de la alegación.....8

3. Ajustes de la modificación 106 del PGOU con el fin de recoger las consideraciones expuestas por la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad en el informe presentado por la sede electrónica con número 2023-E-RC-13761 y fecha 30/03/2023.....8

4. Articulado del PGOU objeto de la modificación 106.....9
4.1. Apartado 2 del artículo 11 del PGOU.....9
4.2. Apartado 1 del artículo 16 del PGOU "Sistemas de espacios libres". 10
4.3. Condiciones Mínimas de Parcelación. Artículo 44. La Parcela Edificable.....12
4.4. Condiciones de edificabilidad. Artículo 53.3.1.....12
4.5. Escala aparente. Apartado c) del artículo 55.3.2. del PGOU.....14
4.6. Apartado b). Artículo 55.3.3.....16
4.7. Artículo 66. Los espacios libres urbanizados:.....16
4.8. Parcela mínima edificable en casco urbano. Artículo 72.2. "Parcela mínima".....18
4.9. Altura mínima. Apartado b), punto 2, del artículo 73 "Aprovechamiento básico".....19
4.10. Aprovechamiento extraordinario. Punto 3 del artículo 73.....19
4.11. Nueva regulación de las condiciones de usos. Artículo 74.3.....21

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 57

5. Regulación de la implantación de infraestructuras en zonas verdes públicas.....21
5.1. Marco jurídico al que debe adaptarse el nuevo artículo.....22
5.2. Tipo de infraestructuras que se pueden implantar en zona verde públicas.....23
5.3. Carácter urbanístico de las instalaciones de la red de pluviales.....25
5.4. Se añade apartado en el artículo 16 del PGOU.....26
5.5. Se modifica el artículo 66.....26

6. Modificaciones de los artículos del PGOU afectados por la modificación 106.....31
6.1. Añadir párrafo al punto 2 del artículo 11.....31
6.2. Añadir apartado d) al punto 1 del artículo 16.....33
6.3. Nueva redacción del apartado a) del punto 1 del artículo 44.....35
6.4. Nueva redacción del apartado del artículo 53.3.1.....36
6.5. Nueva redacción del apartado c) del artículo 55.3.2.....40
6.6. Modificación apartado b) del artículo 55.3.3.....42
6.7. Nueva redacción del artículo 66.....42
6.8. Nueva redacción del artículo 72.2.....47
6.9. Se elimina el apartado b) del artículo 73.2.....48
6.10. Se modifica el punto 3 del artículo 73.....48
6.11. Modificación artículo 74.3 del PGOU.....55

ANEXO I Estudio de Género.
ANEXO II Estudio de viabilidad económica.
ANEXO III Estudio de Integración Paisajística.

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 57

Antecedentes

1. La orden de inicio de expediente con CSV AZKFXJ5EHPKTSGQ76JK27RHC9, indica que por necesidades del Ayuntamiento se deben concretar determinados parámetros establecidos por el PGOU con el fin de dar respuesta a situaciones de incongruencia urbanística, así como posibilitar la implantación del Plan Director de Pluviales.

   Se solicita que se inicie los trámites para la elaboración por los servicios técnicos de una modificación de plan general para la definición de los parámetros correspondientes, siendo éstos los siguientes:

   1. La concreción de las edificaciones que pueden ser ubicadas en la zona de retranqueos, con independencia de su tipología, estableciendo una delimitación exacta de los que puede ser considerado como desmontable.

   2. Los parámetros de solar o parcela mínima en casco urbano deben ajustarse a la superficie de la parcela catastral.

   3. Definir el parámetro de altura mínima a edificar.

   4. Permitir el uso de infraestructura pública municipal en las zonas verdes siempre que el uso principal de la zona verde no pueda ser menoscabado.

   5. Se establezca la composición libre en la regulación de los vuelos de la edificación para el uso residencial eventual en cualquiera de sus

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 57

categorías, estableciendo la posibilidad de que el 100% de su longitud sea cerrada.

6. Cualquier otro parámetro que actualice el PGOU a situaciones actuales.

2. Se emite resolución de informe ambiental y territorial estratégico favorable mediante el acuerdo de la Junta de Gobierno Local con CSV 4PKRGQJ4J5X5TQEAH7RQC2A49 y de fecha 8 de junio de 2022.

   En la ficha de síntesis con CSV 3GSMDZJQALASKNDYGPJK3PPGG, redactada posteriormente a la tramitación de consultas, se recogen los nuevos aspectos que se deben incluir en la modificación 106 del PGOU.

3. Con fecha 29 de junio de 2022, se publica en el DOGV el informe ambiental y territorial estratégico de la modificación 106 del PGOU.

4. En la sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de julio de 2022 se acuerda la aprobación del proyecto de “MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL 106 DEL PGOU” para información pública. Dicho instrumento de planeamiento consta de los siguientes documentos:

   - Versión definitiva de la modificación 106 con CSV 47KM2C45AC9HYSTLHRRZ4FRSA.
   - Estudio de género con CSV 56NRLH9HSGD73CXKC5J9JQGTF.
   - Estudio de Sostenibilidad Económica con CSV AL94AMFF52LJXAQ33QGEM6ZC9.
   - Estudio de Integración Paisajística con CSV A3NYHMF34R4EYSJPRZH7NLZNP.
   - Ficha de síntesis con CSV 9RZ3W7Y3STGQASW3DC7MQXPYC.

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 57

5. Con fecha 26 septiembre de 2022 se publica en el DOGV la información pública.

6. Se emite certificado de alegaciones con CSV 9EC7NDGHGAGGMJ5T993S9RFLG donde se indica que durante el periodo de información pública se han presentado las siguientes alegaciones:
   - Alegación presentada por CAROLINA VIGARA GARCIA. Número de presentación por sede electrónica 2022-E-RE63414 y fecha 25/11/2022.
   - Alegación presentada por ISRAEL MUÑOZ GUIJARRO. Número de presentación por sede electrónica 2022-E-RE64151 y fecha 29/11/2022.

7. Se emite informe con CSV 9EC7NDGHGAGGMJ5T993S9RFLG certificado de alegaciones.

8. Se realiza versión de la modificación 106 incluyendo los aspectos estimados de las alegaciones presentadas en el periodo de exposición pública.

9. Se aprueba la modificación 106 mediante el acuerdo adoptado por el Pleno en la sesión celebrada el 3 de febrero de 2023.

10. Con fecha 8 de febrero de 2023 se remite la documentación para la inscripción en el Registro de Planeamiento a través de la plataforma habilitada para ello.

11. Con fecha 20/02/2023 se presenta por sede electrónica con número 2023-E-RC-7566, escrito de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 57

y Movilidad donde se requiere la justificación de aspectos incluidos en la modificación 106.

12. Con fecha 08/03/2023 se remite a la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad con número 2023-S-RC-5990, el informe con CSV ATSNYCKN23MWCG7749EEQZQTA elaborado como contestación al requerimiento de Conselleria.

13. Con fecha 30/03/2023 se presenta por sede electrónica con número 2023-E-RC-13761 informe de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad en contestación a la justificación realizada por el Ayuntamiento de lo aspectos requeridos.

1. Nuevos aspectos para incluir en la modificación 106 tras la tramitación de la Evaluación Ambiental Territorial Estratégica.

- Modificar la altura máxima de los cerramientos de parcela a vía pública y entre propietarios de 1,20 m a 2,00m.
- Modificar la cubrición de los retranqueos en zona de ático por elementos textiles o de tipo cañizo.
- Incorporar como condición urbanística del sistema de dotaciones comunitarias públicas que su edificabilidad está en función de las necesidades de la dotación a implantar (artículo 17 del PGOU).
- Nueva redacción del artículo 74.3 del PGOU.

Además de los usos integrados establecidos en los arts. 54.3 y 74.2 se admitirá la tolerancia de otros usos o actividades secundarias respecto del uso fundamental residencial (RES), siguiendo las siguientes condiciones: Se aplica el criterio general de coordinación establecido en

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 57

las matrices de compatibilidad, para todas las posiciones relativas (INTcomún, INTindepend, ADD, ASL). Se excluyen en todo caso el uso extractivo y agropecuario (EXA). Las tolerancias de uso autorizadas en cada zona de uso fundamental determinado no superarán nunca la cantidad del 50% del aprovechamiento básico, para que no se modifique el uso global asignado por el PGOU, salvo para el caso de Administrativo Público, en el que dicho porcentaje podrá ser hasta del 100%. En el caso del casco urbano zona 1, todo él constituye un sector de uso fundamental Residencial. Idem para el casco urbano zona 2. En ningún caso se podrán superar los límites del aprovechamiento básico establecido.

2. Nuevos aspectos para incluir en la modificación 106 tras la contestación de la alegación.

- Se incluye párrafo referente a la reserva de aparcamiento en el apartado 2 del artículo 11 del PGOU.

- Se modifica la redacción del artículo 73.3 del PGOU para su adaptación a la LOTUP en lo referente a la reserva de plazas de aparcamiento.

- Modificación del artículo 17 del PGOU. Se incluye en la red de dotaciones comunitarias los A, K y S en la categoría de hospital, de titularidad privada.

3. Ajustes de la modificación 106 del PGOU con el fin de recoger las consideraciones expuestas por la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad en el informe presentado

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 57

por la sede electrónica con número 2023-E-RC-13761 y fecha 30/03/2023.

- No incluir en la red de dotaciones comunitarias regulados en el artículo 17 del PGOU, los equipamientos A, K y S categoría de hospital, de dominio privado. Dichos equipamientos, al amparo del artículo 37.1 del TRLOTUP, tienen carácter de uso terciario.
- No incluir la modificación introducida en el artículo 48.3.3.
- Recoger la totalidad del artículo 53.3.1., hasta ahora se había hecho referencia únicamente al apartado c), para especificar el criterio del cómputo de la edificabilidad de los vuelos.
- No incluir la modificación introducida en el artículo 55.1.

4. Articulado del PGOU objeto de la modificación 106.

4.1. Apartado 2 del artículo 11 del PGOU.

En el espacio definido como parque natural sólo se permitirán las actuaciones aisladas expresamente previstas en los planes especiales de protección natural de cada ámbito específico a partir de la firmeza de su acto de aprobación, en cuyo caso se considerarán legalmente justificadas las condiciones de adecuación a la naturaleza y destino del medio y el carácter de utilidad pública o interés social de la instalación.

Se prohíbe la vivienda familiar de cualquier tipología arquitectónica o de uso. No obstante, y dada la realidad edificatoria existente, los pequeños conjuntos de viviendas existentes se respetarán hasta el término de su vida útil, considerándose como edificaciones fuera de ordenación.

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 57

Dentro de este caso se encuentra la ordenación de las costas que se efectuará por planes especiales de protección de costas.
Los Planes Especiales de Protección de Costas, comprenden las zonas clasificadas como Suelo No Urbanizable lindantes con la zona marítimo-terrestre.

El Plan Especial tiene como objetivo básico y fundamental la protección de la costa, preservándola de cualquier edificación, quedando su régimen de suelo adscrito, en cualquier caso a las previsiones de lo dispuesto por los artículos aplicables de la legislación urbanística.

Para su tratamiento se descompone en tres zonas homogéneas a ordenar con sus respectivos Planes Especiales, a saber:
a). y b). Las Calas, Lo Ferrís, zona delimitada en los Planos P.O.1.1. Estructura Territorial y P.O.2.1. Usos del Suelo.
Objetivo: Preservar sus condiciones paisajísticas y ambientales mediante la ordenación turística y paisajística de la zona en base a sus condiciones ambientales.
Se deberá integrar los usos permitidos con el carácter paisajístico, realizando un estudio adecuado de vistas y ambientes.

c). Terrenos comprendidos dentro de la Zona Marítimo-Terrestre y no incluidos en las dos zonas anteriores.

Son terrenos de uso y dominio público, y están sujetos a las Normas Sectoriales de aplicación.

4.2. Apartado 1 del artículo 16 del PGOU “Sistemas de espacios libres”.

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 57

“

Artículo 16.1. Naturaleza y objeto.

Está constituido por una serie de espacios de ocio activo o pasivo, que incluye los parques y jardines netamente urbanos. Distinguimos los siguientes tipos:

a) Parques y jardines urbanos, que admiten la siguiente clasificación funcional:

- Áreas ajardinadas de descanso y contemplación.

- Áreas de juegos de niños y parque de aventuras.

- Áreas deportivas y juegos de adultos.

En el caso de parques de cierta importancia podrá admitirse edificaciones de carácter cultural, docente o deportivo en correspondencia con cada uno de os tipos citados con las siguientes limitaciones:

- Superficie mínima del parque: 10.000 m².

- Cobertura máxima: 5 %.

- Altura máxima: 2 plantas.

b) Parque litoral, constituido por la Zona Marítimo Terrestre establecida en la Ley de Costas, así como sus áreas de influencia que se amplían con carácter de Espacio Libre de Uso Público para crear un espacio continuo de transición con la costa y playas. El tratamiento de estas áreas deberá efectuarse mediante Plan Especial de mejora o conservación del medio natural bajo competencias urbanísticas concurrentes.

c) Parque natural, constituido por el conjunto de los espacios naturales protegidos considerados como parte del Suelo No Urbanizable.

…

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 57

4.3. Condiciones Mínimas de Parcelación. Artículo 44. La Parcela Edificable.

4.1. La parcela edificable.
A los efectos previstos en la Ley respecto de la parcelación, tendrán consideración de parcela edificable aquellas superficies del Suelo Urbano aptas para la edificación que cumplan las siguientes condiciones físicas:

a). Superficie igual o superior a la mínima, y demás requisitos formales establecidos en las normas específicas de aplicación, o en el Plan Parcial aprobado, la cual tendrá carácter indivisible.

b). *Delimitación perimetral de la parcela, con señalamiento de alineaciones y rasantes en todas sus fachadas a la vía pública*.

4.4. Condiciones de edificabilidad. Artículo 53.3.1.

Se regula en función de:

Índice de techo (T), indicador básico de edificabilidad que se computa en metros cuadrados de edificación cubierta y cerrada por cada metro cuadrado de solar (m2/m2); Se incluye en su cálculo la mitad de las superficies de uso privativo construidas en espacios exteriores (galerías, terrazas, balcones, tendederos y similares) hasta un máximo total de 10% sobre la superficie útil cerrada. Este indicador se tendrá en cuenta en todos los casos de compensación de aprovechamientos (reordenación y reparcelación).

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 57

Para su aplicación práctica, este indicador (T) se descompone en los siguientes parámetros:

a) *Elevación o número total de plantas edificadas, incluida la planta baja y semisótanos destinados a usos que impliquen aprovechamiento real.; salvo que se destinasen a los aprovechamientos marginales que posteriormente se definen.*

b) *Cobertura, u ocupación del solar en porcentaje del mismo por la proyección de las plantas altas del edificio, o envolvente de sus proyecciones. Se considera que la proyección de balcones y terrazas abiertas y porches cubiertos es computable al 50% a efectos del índice de cobertura.*

c) *Retranqueos, es la distancia entre la edificación o parte de ella a su linde, calle u otra edificación, según el caso.*

   Entendiéndose que, dentro de la franja de dicho retranqueo no podrá ubicarse ningún elemento constructivo tal como escaleras cubiertas o no, galerías, tendederos, balcones, etc.

   Sólo se podrá ocupar la zona de retranqueos cuando la edificación sea subterránea con las siguientes limitaciones en función del uso.

   Uso residencia

   En tipologías arquitectónicas colectivas o comunitarias podrá ocuparse la zona de retranqueos para el cumplimiento del estándar

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 57

de aparcamientos, siempre que su ubicación sea en sótano cuyo techo no supere la altura sobre la rasante de 1,20m en las zonas 1 y 2 del casco urbano y la rasante en el resto de zonas de suelo urbano y sin perjuicio de lo establecido en aquellas áreas ordenadas mediante planeamiento de desarrollo.

Terciario

Podrá ocuparse la zona de retranqueo únicamente para la dotación de plazas de aparcamiento conforme se estipula en el art. 73.3., siempre que cumplan con las condiciones establecidas para el uso residencial.

Uso dotacional

Podrá ocuparse la zona de retranqueos únicamente para el cumplimiento de las necesidades requeridas para la implantación de la dotación siempre y cuando se destinen a almacén o aparcamiento y cumplan con las condiciones establecidas para el uso residencial.

4.5. Escala aparente. Apartado c) del artículo 55.3.2. del PGOU.

…

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 57

Admitiéndose superiormente hasta una planta más, retranqueada a 45º (100%) respecto del plano de fachada real, para completar la total elevación autorizada.

Las alturas de la edificación quedan reflejadas en el plano de ordenación establecido al efecto P.O.3 E: 1/2.000.

Para la coronación del edificio en el forjado de la cubierta de la planta ático se podrá prolongar la estructura hasta el plano vertical de paralelo a la alineación oficial de la edificación pase por el punto medido del segmento que determine el vuelo máximo permitido de la misma. Dicha prolongación de la estructura poseerá huecos en un porcentaje no inferior al 70% que no podrá ser cerrados por elemento alguno y la justificación del cumplimiento de dicho porcentaje deberá incluirse en el proyecto. La terminación de dicho elemento se realizará conforme al lenguaje arquitectónico empleado para la edificación.

“

Deberá evitarse el cercado de los terrenos vinculados a la edificación, recurriendo a sistemas de deslinde menos aparente o bien simbólico. De efectuarse vallado se preferirán los setos vivos o fórmulas tradicionales como empalizadas, aparejos concertados o cambios de nivel, etc., cuya altura no interrumpa las visuales, por simple decoro. A estos efectos la topografía del terreno solo podrá modificarse cuando no suponga una alteración de su morfología o de su estabilidad, prohibiéndose, en general, los muros de contención y cercados opacos de altura superior a 1,20 m.

“

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 57

4.6. Apartado b). Artículo 55.3.3.

“

...

Deberá evitarse el cercado de los terrenos vinculados a la edificación, recurriendo a sistemas de deslinde menos aparente o bien simbólico. De efectuarse vallado se preferirán los setos vivos o fórmulas tradicionales como empalizadas, aparejos concertados o cambios de nivel, etc., cuya altura no interrumpa las visuales, por simple decoro. A estos efectos la topografía del terreno solo podrá modificarse cuando no suponga una alteración de su morfología o de su estabilidad, prohibiéndose, en general, los muros de contención y cercados opacos de altura superior a 1,20 m.

“

4.7. Artículo 66. Los espacios libres urbanizados:

Los espacios libres urbanizados. Los espacios libres resultantes de las urbanizaciones que no comprenden zonas pavimentadas o deportivas se trataran con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas de estar, esparcimiento y juego de niños.

Se evitará la dispersión de las zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras y parterres ajardinados, concentrándolas en superficies que puedan ser utilizadas por el público, habitables y con suficiente arbolado para cumplir su función de acuerdo con el clima de la población, logrando así zonas de reposo y recreo. El arbolado de alineación en las aceras de las calles se plantará a una distancia mínima de siete metros, debiendo

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 57

aplicarse este tipo de plantación en las aceras cuya anchura mínima sea de 3,50 mts., con objeto de permitir el desarrollo normal de los árboles. Serán de fuste recto hasta una altura de tres metros, en donde se iniciará su copa.

En la elección de las especies de jardín se procurará que sea adecuadas al clima de la población evitándose el empleo de especies que, por su inadaptación al clima produzcan su sobre coste en la conservación de la misma. Las zonas de plantación de jardines serán de libre composición en cuanto a su traza, especies y tamaños de la misma combinándose convenientemente las especies resinosas con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas, si las hubiere. El tamaño mínimo de los árboles ha de ser dos metros de altura para las especies de hojas perenne y de 16 a 18 cm de perímetro de tronco a un metro del suelo de la raíz en las especies de hoja caduca.

En la constitución del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo tales como alumbrado, sistema de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles, casetas para el personal obrero de conservación, así como cuantas construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.

En el alumbrado de parques y jardines se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fuste y tipos de luminaria, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas. La iluminación será igual o superior a siete lux en servicio y la uniformidad será superior a 0,2.

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 57

La máxima pendiente del jardín será del 30% y en los paseos del 10%. Se establecerán instalaciones de riego para un consumo mínimo diario de 20 m3 por hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, en la proporción mínima de uno por cada cuatro hectáreas.

Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados. En los paseos de tránsito para cruzar el jardín deberán preverse pavimentaciones a base de una capa de aglomerado asfáltico.

Deberán preverse fuentes de agua potable, que deberán estar dotadas de desagüe con objeto de evitar el encharcamiento de las zonas perimetrales a la misma. Deberá establecerse un mínimo de una por hectárea. La dotación de bancos deberá alcanzar un mínimo de quince unidades por hectárea.

La dotación de juegos infantiles deberá establecerse con un mínimo de cinco aparatos por hectárea. Ante la dificultad que presenta la conservación de este tipo de elementos del jardín contra tratamientos inadecuados, deberán proyectarse de forma que estudiados para el recreo y expansión de los niños puedan resistir sin deterioro otros previsibles usos.

Deberá proyectarse una caseta para los operarios del jardín.

Estará dotada de los departamentos necesarios para cumplir su función, disponiendo de un departamento para herramientas otros para el vestuario del personal obrero el cual deberá estar dotado de taquillas y bancos suficientes para cumplir con la función para la que

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 57

han de estar dimensionados, y aseos con servicio de duchas, inodoras, y lavabos, en número suficiente de acuerdo con el personal obrero que pueda recoger el parque. Estos servicios estudiados para una dotación de dos obreros por hectárea deberán quedar ubicados en sitios donde no alteren la estética del jardín.

4.8. Parcela mínima edificable en casco urbano. Artículo 72.2. "Parcela mínima".

"

En el área considerada serán de aplicación las siguientes condiciones geométricas de la parcela mínima edificable en función del ancho de la calle.

	ANCHO CALLE (m)		
	Hasta 8m	***De 8m a 12m***	***Más de 12m***
Parcela mínima (m2)	*60*	*70*	*100*
Frente mínimo (m)	*5*	*6*	*7*
Fondo mínimo (m)	*8*	*8*	*10*
Ø mínimo (m)	*1/5 H*	*3*	
Tolerancia angular(º)	*10*	*10*	*10*

4.9. Altura mínima. Apartado b), punto 2, del artículo 73 "Aprovechamiento básico".

b) Podrá reducirse voluntariamente la elevación total indicada en las siguientes cuantías:
Altura mínima: 2 plantas menos de la máxima.

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 57

4.10. Aprovechamiento extraordinario. Punto 3 del artículo 73.

Con independencia de otros usos accesorios que se determinan en el artículo siguiente, se admitirán aprovechamientos marginales, con vinculación inseparable al volumen arquitectónico y servicio directo a la edificación principal; sin perjuicio de cumplimiento de las condiciones específicas de composición estética ambiental que rigen en la zona.

Entre ellos tendrá carácter obligatorio la inclusión de garaje colectivo privado en sótanos o semisótanos en los solares de más de 200 m2, cuando se pueda inscribir en ellos una circunferencia de diámetro igual o superior a 13,00 m. El número mínimo de plazas de aparcamiento a reservar será el resultado de aplicar la tabla siguiente:

USOS URBANO	*PRIVADOS*	*PÚBLICOS*
RESIDENCIAL COLECTIVO	*1 PLAZA CADA 1,25 VIV.*	*1 PLAZA CADA 5 VIV.*
RESIDENCIAL INDIVIDUAL	*1 PLAZA CADA 1,00 VIV.*	*1 PLAZA CADA 3 VIV.*
INDUSTRIAL	*1 PLAZA CADA 100 M2 CONSTRUIDOS*	*1 PLAZA CADA 500 M2 CONSTRUIDOS.*
COMERCIAL Y OFICINAS	*1 PLAZA CADA 50 M2 CONSTRUIDOS*	*1 PLAZA CADA 25M2 CONSTRUIDOS*
HOTELERO	*1 PLAZA CADA 1,25 PLAZAS*	*1 PLAZA CADA 10 PLAZAS*
RESTAURANTE		*1 PLAZA CADA 3 PLAZAS*
ESPECTÁCULOS		*1 PLAZA CADA 4 PLAZAS*
INSTALACIONES DEPORTIVAS		*1 PLAZA CADA 5 PLAZAS*
IGLESIAS		*1 PLAZA CADA 5 PLAZAS*
ASISTENCIA HOSPITALARIA	*1 PLAZA CADA 1 CAMA*	*20 CAMAS*
OTROS USOS NO	*1 PLAZA CADA 50 M2*	*1 PLAZA CADA 50 M2*

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 57

DEFINIDOS	*CONSTRUIDOS*	*CONSTRUIDOS*

Nota: Para los aparcamientos públicos podrá considerarse la simultaneidad estableciendo el índice de reducción adecuado cuando exista proximidad entre ellos y se prevea un desfase entre las horas de funcionamiento. Los estándares establecidos se cumplirán sin perjuicio de lo establecido en otras normativas. No será obligatorio realizar más de dos plantas de sótano para cumplir con los estándares establecidos en la tabla anterior. Esta obligación afecta a la totalidad de la planta destinada a aparcamientos; es decir no se puede alternar dos usos diferentes en una planta destinada a aparcamientos.

Los aparcamientos deberán cumplir las condiciones que exija la normativa sectorial aplicable.

Se excluyen así mismo de esta obligación los edificios comprendidos entre las calles Paseo Marítimo, Concepción, Ramón Gallud y María Parodi, según la modificación del P.G.O.U. nº 1 que por motivos de interés general acreditado en su expediente fue aprobada definitivamente por la CTU en sesión celebrada en 29-3-89.

4.11. Nueva regulación de las condiciones de usos. Artículo 74.3.

Además de los usos integrados establecidos en los arts. 54.3 y 74.2 se admitirá la tolerancia de otros usos o actividades secundarias respecto del uso fundamental residencial (RES), siguiendo las siguientes condiciones: Se aplica el criterio general de coordinación establecido en las matrices de compatibilidad, para todas las posiciones relativas (INTcomún, INTindepend, ADD, ASL). Se excluyen en todo caso el uso extractivo y agropecuario (EXA). Las

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 57

tolerancias de uso autorizadas en cada zona de uso fundamental determinado no superarán nunca la cantidad del 50% del aprovechamiento básico, para que no se modifique el uso global asignado por el PGOU. En el caso del casco urbano zona 1, todo él constituye un sector de uso fundamental Residencial. Idem para el casco urbano zona 2. En ningún caso se podrán superar los límites del aprovechamiento básico establecido.

5. Regulación de la implantación de infraestructuras en zonas verdes públicas.

5.1. Marco jurídico al que debe adaptarse el nuevo artículo.

La regulación de las zonas del anexo IV del TRLOTUP.

El punto 3 de este anexo indica las siguientes condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas.

“

4.1. Las zonas verdes deberán:

a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 por ciento de su superficie. Su posición será la que preste mejor servicio a la población residente y usaría estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquélla.

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 57

b) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no podrán computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, con los límites de superficie mínima definidos en el apartado III.3.2.b. excepto el diámetro de círculo inscribible, que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 25 metros exigidos con carácter general.

c) Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una solo planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total. En todo caso, de acuerdo con la legislación de carreteras, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde.

d) Su emplazamiento evitará aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

4.2. …
4.3. …
4.4. …
4.5. …

“

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 57

5.2. Tipo de infraestructuras que se pueden implantar en zona verde públicas.

- Infraestructuras de la red de saneamiento y agua potable. Estas infraestructuras podrán ubicarse en zona verde siempre y cuando se ubiquen bajo rasante. La implantación de dichas infraestructuras requiere de medidas correctoras sobre los aspectos que puedan afectar al disfrute por el público de dicha zona y que a continuación se enumeran:

  a) Aspectos olfativos. Deben ser espacios estancos y las instalaciones deben estar perfectamente selladas, para evitar la salida de malos olores.

  b) Aspectos acústicos. Deben estar dotadas de aislamiento acústico para evitar la propagación de ruido al exterior.

  c) Aspectos de accesibilidad. Si la infraestructura a implantar incluye algún elemento que debe estar sobre rasante, su ejecución debe ir acompañada de medidas correctoras para no afectar a la accesibilidad de la zona verde donde se encuentra.

  d) Aspectos estructurales. La cubrición de las infraestructuras que se encuentran bajo rasante debe cumplir con el documento básico de seguridad estructural del CTE.

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 57

- Infraestructuras que son parte del Sistema Urbano de Drenaje Sostenible, SUDS, del Municipio. Siguiendo con las directrices recogidas en la “Guía de aplicación del PATRICOVA”, dichas infraestructuras pueden ser:

a) Estructuras de laminación en zona inundable. La implantación de estas infraestructuras en zona verde pública requiere de un sistema de drenaje y evacuación que eviten el estancamiento de agua de un máximo de 24h.

b) Redes de drenaje urbanas. Estas redes incluyen sistemas de evacuación de aguas separativas y tanques de tormenta o depósitos de retención. Estos últimos son depósitos normalmente cubiertos donde se recogen las aguas para una primera decantación antes de su vertido. Dichas infraestructuras deben estar bajo rasante, y estar dotadas de las siguientes medidas compensatorias.

b.1. Aspectos olfativos. Deben ser espacios estancos y las instalaciones deben estar perfectamente selladas, para evitar la salida de malos olores.

b.2. Aspectos acústicos. Deben estar dotadas de aislamiento acústico para evitar la propagación de ruido al exterior.

b.3. Aspectos de accesibilidad. Si la infraestructura a implantar incluye algún elemento que debe estar sobre rasante, su ejecución debe

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 57

ir acompañada de medidas correctoras para no afectar a la accesibilidad de la zona verde donde se encuentra.

b.4. Aspectos estructurales.
La cubrición de las infraestructuras que se encuentran bajo rasante debe cumplir con el documento básico de seguridad estructural del CTE.

5.3. Carácter urbanístico de las instalaciones de la red de pluviales.

La red de pluviales diseñadas para evitar los peligros de inundación en el municipio, son elementos de la ordenación estructural.

Las zonas verdes públicas de la ordenación pormenorizada que se vean afectadas por alguna infraestructura de la red de pluviales pasarán directamente a ser un elemento de la ordenación estructural.

La superficie de las zonas verdes públicas no se puede disminuir por la implantación de una infraestructura de la red de pluviales y en el caso contrario, debe hacerse una compensación para evitar la disminución del índice general de zona verde del municipio.

5.4. Se añade apartado en el artículo 16 del PGOU.

c) Zonas verdes donde existe alguna infraestructura urbana. La implantación de dichas infraestructuras debe regirse por aspectos de integración paisajística y de compatibilidad con el uso público en las condiciones propias de las zonas verdes.

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 57

Para el cumplimiento de dichas premisas, se requiere de la tramitación de un proyecto obras de la propia infraestructura que debe ir acompañado de un proyecto de urbanización de la totalidad de la zona verde. El diseño de la zona verde debe enfocarse, principalmente, en la integración de la infraestructura urbana como un elemento de la zona ajardinada para compatibilizarlo con el uso público.

5.5. Se modifica el artículo 66.

Los espacios libres urbanizados. Los espacios libres resultantes de las urbanizaciones que no comprenden zonas pavimentadas o deportivas se trataran con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas de estar, esparcimiento y juego de niños.

Se evitará la dispersión de las zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras y parterres ajardinados, concentrándolas en superficies que puedan ser utilizadas por el público, habitables y con suficiente arbolado para cumplir su función de acuerdo con el clima de la población, logrando así zonas de reposo y recreo. El arbolado de alineación en las aceras de las calles se plantará a una distancia mínima de siete metros, debiendo aplicarse este tipo de plantación en las aceras cuya anchura mínima sea de 3,50 mts., con objeto de permitir el desarrollo normal de los árboles. Serán de fuste recto hasta una altura de tres metros, en donde se iniciará su copa.

En la elección de las especies de jardín se procurará que sea adecuadas al clima de la población evitándose el empleo de

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 57

especies que, por su inadaptación al clima produzcan su sobre coste en la conservación de la misma. Las zonas de plantación de jardines serán de libre composición en cuanto a su traza, especies y tamaños de la misma combinándose convenientemente las especies resinosas con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas, si las hubiere. El tamaño mínimo de los árboles ha de ser dos metros de altura para las especies de hojas perenne y de 16 a 18 cm de perímetro de tronco a un metro del suelo de la raíz en las especies de hoja caduca.

En la constitución del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo tales como alumbrado, sistema de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles, casetas para el personal obrero de conservación, así como cuantas construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.

En el alumbrado de parques y jardines se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fuste y tipos de luminaria, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas. La iluminación será igual o superior a siete lux en servicio y la uniformidad será superior a 0,2.

La máxima pendiente del jardín será del 30% y en los paseos del 10%. Se establecerán instalaciones de riego para un consumo mínimo diario de 20 m3 por hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, en la proporción mínima de uno por cada cuatro hectáreas.

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 57

Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados. En los paseos de tránsito para cruzar el jardín deberán preverse pavimentaciones a base de una capa de aglomerado asfáltico.

Deberán preverse fuentes de agua potable, que deberán estar dotadas de desagüe con objeto de evitar el encharcamiento de las zonas perimetrales a la misma. Deberá establecerse un mínimo de una por hectárea. La dotación de bancos deberá alcanzar un mínimo de quince unidades por hectárea.

La dotación de juegos infantiles deberá establecerse con un mínimo de cinco aparatos por hectárea. Ante la dificultad que presenta la conservación de este tipo de elementos del jardín contra tratamientos inadecuados, deberán proyectarse de forma que estudiados para el recreo y expansión de los niños puedan resistir sin deterioro otros previsibles usos.

Deberá proyectarse una caseta para los operarios del jardín.

Estará dotada de los departamentos necesarios para cumplir su función, disponiendo de un departamento para herramientas otros para el vestuario del personal obrero el cual deberá estar dotado de taquillas y bancos suficientes para cumplir con la función para la que han de estar dimensionados, y aseos con servicio de duchas, inodoras, y lavabos, en número suficiente de acuerdo con el personal obrero que pueda recoger el parque. Estos servicios estudiados para una dotación de dos obreros por hectárea deberán quedar ubicados en sitios donde no alteren la estética del jardín.

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 57

Se podrán implantar infraestructuras municipales en las zonas verdes públicas con las siguientes condiciones.

- Infraestructuras de la red de saneamiento y agua potable. Estas infraestructuras podrán ubicarse en zona verde siempre y cuando se ubiquen bajo rasante. La implantación de dichas infraestructuras requiere de medidas correctoras sobre los aspectos que puedan afectar al disfrute por el público de dicha zona y que a continuación se enumeran:

  a) Aspectos olfativos. Deben ser espacios estancos y las instalaciones deben estar perfectamente selladas, para evitar la salida de malos olores.

  b) Aspectos acústicos. Deben estar dotadas de aislamiento acústico para evitar la propagación de ruido al exterior.

  c) Aspectos de accesibilidad. Si la infraestructura a implantar incluye algún elemento que debe estar sobre rasante, su ejecución debe ir acompañada de medidas correctoras para no afectar a la accesibilidad de la zona verde donde se encuentra.

  d) Aspectos estructurales. La cubrición de las infraestructuras que se encuentran bajo rasante debe cumplir con el documento básico de seguridad estructural del CTE.

- Infraestructuras que son parte del Sistema Urbano de Drenaje Sostenible, SUDS, del Municipio. Siguiendo con las

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 57

directrices recogidas en la “Guía de aplicación del PATRICOVA”, dichas infraestructuras pueden ser:

a) Estructuras de laminación en zona inundable. La implantación de estas infraestructuras en zona verde pública requiere de un sistema de drenaje y evacuación que eviten el estancamiento de agua de un máximo de 24h.

b) Redes de drenaje urbanas. Estas redes incluyen sistemas de evacuación de aguas separativas y tanques de tormenta o depósitos de retención. Estos últimos son depósitos normalmente cubiertos donde se recogen las aguas para una primera decantación antes de su vertido. Dichas infraestructuras deben estar bajo rasante, y estar dotadas de las siguientes medidas compensatorias.

b.1. Aspectos olfativos. Deben ser espacios estancos y las instalaciones deben estar perfectamente selladas, para evitar la salida de malos olores.

b.2. Aspectos acústicos. Deben estar dotadas de aislamiento acústico para evitar la propagación de ruido al exterior.

b.3. Aspectos de accesibilidad. Si la infraestructura a implantar incluye algún elemento que debe estar sobre rasante, su ejecución debe ir acompañada de medidas

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 57

correctoras para no afectar a la accesibilidad de la zona verde donde se encuentra.

b.4. Aspectos estructurales. La cubrición de las infraestructuras que se encuentran bajo rasante debe cumplir con el documento básico de seguridad estructural del CTE.

6. Modificaciones de los artículos del PGOU afectados por la modificación 106.

6.1. Añadir párrafo al punto 2 del artículo 11.

Punto 2 del artículo 11. La edificación excepcional en el suelo no urbanizable. Régimen extraordinario.

En el espacio definido como parque natural sólo se permitirán las actuaciones aisladas expresamente previstas en los planes especiales de protección natural de cada ámbito específico a partir de la firmeza de su acto de aprobación, en cuyo caso se considerarán legalmente justificadas las condiciones de adecuación a la naturaleza y destino del medio y el carácter de utilidad pública o interés social de la instalación.

Se prohíbe la vivienda familiar de cualquier tipología arquitectónica o de uso. No obstante, y dada la realidad edificatoria existente, los pequeños conjuntos de viviendas existentes se respetarán hasta el

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 57

término de su vida útil, considerándose como edificaciones fuera de ordenación.

Dentro de este caso se encuentra la ordenación de las costas que se efectuará por planes especiales de protección de costas.
Los Planes Especiales de Protección de Costas, comprenden las zonas clasificadas como Suelo No Urbanizable lindantes con la zona marítimo-terrestre.

El Plan Especial tiene como objetivo básico y fundamental la protección de la costa, preservándola de cualquier edificación, quedando su régimen de suelo adscrito, en cualquier caso, a las previsiones de lo dispuesto por los artículos aplicables de la legislación urbanística.

Para su tratamiento se descompone en tres zonas homogéneas a ordenar con sus respectivos Planes Especiales, a saber:
a). y b). Las Calas, Lo Ferrís, zona delimitada en los Planos P.O.1.1. Estructura Territorial y P.O.2.1. Usos del Suelo.
Objetivo: Preservar sus condiciones paisajísticas y ambientales mediante la ordenación turística y paisajística de la zona en base a sus condiciones ambientales.

Se deberá integrar los usos permitidos con el carácter paisajístico, realizando un estudio adecuado de vistas y ambientes.

La reserva de plazas de aparcamientos para los usos existentes conforme al criterio definido en el anexo IV del TRLOTU, se podrá reducir en un 30% para preservar las condiciones paisajísticas y ambientales del entorno. La minoración de la

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 57

reserva de aparcamiento se destinará a las plazas de aparcamiento para medios de transporte de movilidad personal (bicicletas y patinetes). Esta última se podrá disminuir en un 50% en el caso de que exista una parada de autobús a una distancia menor de 200m.

c). Terrenos comprendidos dentro de la Zona Marítimo-Terrestre y no incluidos en las dos zonas anteriores.

Son terrenos de uso y dominio público, y están sujetos a las Normas Sectoriales de aplicación.

6.2. <u>Añadir apartado d) al punto 1 del artículo 16.</u>

Punto 1 del artículo 16. Sistemas de espacios libres. Naturaleza y objeto.

“

Artículo 16.1. Naturaleza y objeto.

Está constituido por una serie de espacios de ocio activo o pasivo, que incluye los parques y jardines netamente urbanos. Distinguimos los siguientes tipos:

a) Parques y jardines urbanos, que admiten la siguiente clasificación funcional:

- Áreas ajardinadas de descanso y contemplación.
- Áreas de juegos de niños y parque de aventuras.
- Áreas deportivas y juegos de adultos.

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 57

En el caso de parques de cierta importancia podrá admitirse edificaciones de carácter cultural, docente o deportivo en correspondencia con cada uno de os tipos citados con las siguientes limitaciones:

- Superficie mínima del parque: 10.000 m².
- Cobertura máxima: 5 %.
- Altura máxima: 2 plantas.

b) Parque litoral, constituido por la Zona Marítimo Terrestre establecida en la Ley de Costas así como sus áreas de influencia que se amplían con carácter de Espacio Libre de Uso Público para crear un espacio continuo de transición con la costa y playas. El tratamiento de estas áreas deberá efectuarse mediante Plan Especial de mejora o conservación del medio natural bajo competencias urbanísticas concurrentes.

c) Parque natural, constituido por el conjunto de los espacios naturales protegidos considerados como parte del Suelo No Urbanizable.

d) Zonas verdes donde existe alguna infraestructura urbana. La implantación de dichas infraestructuras debe regirse por aspectos de integración paisajística y de compatibilidad con el uso público en las condiciones propias de las zonas verdes. Para el cumplimiento de dichas premisas, se requiere de la tramitación de un proyecto obras de la propia infraestructura que debe ir acompañado de un proyecto de urbanización de la totalidad de la zona verde. El diseño de la zona verde debe

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 57

enfocarse, principalmente, en la integración de la infraestructura urbana como un elemento de la zona ajardinada para compatibilizarlo con el uso público.

6.3. <u>Nueva redacción del apartado a) del punto 1 del artículo 44.</u>

Punto 1 del artículo 44. Condiciones Mínimas de Parcelación. La Parcela Edificable.

A los efectos previstos en la Ley respecto de la parcelación, tendrán consideración de parcela edificable aquellas superficies del Suelo Urbano aptas para la edificación que cumplan las siguientes condiciones físicas:

a) La parcela es edificable para el uso residencial cuando las dimensiones de la parcela permitan la implantación de una edificación que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad vigente. Si por el contrario las dimensiones de parcela no permiten la implantación de una edificación de uso residencial que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad, se podrá implantar el uso terciario siempre y cuando se cumpla la normativa de accesibilidad.

b) Delimitación perimetral de la parcela, con señalamiento de alineaciones y rasantes en todas sus fachadas a la vía pública.

6.4. <u>Nueva redacción del apartado del artículo 53.3.1.</u>

Artículo 53.3.1. Condiciones de edificabilidad. Indicadores y parámetros. Aprovechamiento básico u ordinario.

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 57

Se regula en función de:

Índice de techo (T), indicador básico de edificabilidad que se computa en metros cuadrados de edificación cubierta y cerrada por cada metro cuadrado de solar (m2/m2); Se incluye en su cálculo la mitad de las superficies de uso privativo construidas en espacios exteriores (galerías, terrazas, balcones, tendederos y similares) hasta un máximo total de 10% sobre la superficie útil cerrada. Este indicador se tendrá en cuenta en todos los casos de compensación de aprovechamientos (reordenación y reparcelación). Para su aplicación práctica, este indicador (T) se descompone en los siguientes parámetros:

a) Elevación o número total de plantas edificadas, incluida la planta baja y semisótanos destinados a usos que impliquen aprovechamiento real.; salvo que se destinasen a los aprovechamientos marginales que posteriormente se definen.

b) Cobertura, u ocupación del solar en porcentaje del mismo por la proyección de las plantas altas del edificio, o envolvente de sus proyecciones. Se considera que la proyección de balcones y terrazas abiertas y porches cubiertos es computable al 50% a efectos del índice de cobertura.

c) Retranqueos, es la distancia entre la edificación o parte de ella a su linde, calle u otra edificación, según el caso.

   Entendiéndose que, dentro de la franja de dicho retranqueo, no podrá ubicarse ningún elemento constructivo tal como escaleras cubiertas o no, galerías, tendederos, balcones, etc.

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 57

Se podrá ocupar la zona de retranqueos cuando la edificación sea subterránea y sobre rasante con las siguientes limitaciones en función del uso:

Edificación subterránea.

Uso residencial.

En tipologías arquitectónicas colectiva o comunitarias podrá ocuparse la zona de retranqueos para el cumplimiento del estándar de aparcamientos vinculados a la edificación, siempre que su ubicación sea en sótano cuyo techo no supere la altura sobre la rasante de 1,20m en las zonas 1 y 2 del casco urbano y la rasante en el resto de zonas de suelo urbano, y sin perjuicio de lo establecido en aquellas áreas ordenadas mediante planeamiento de desarrollo.

Uso terciario

Podrá ocuparse la zona de retranqueos únicamente para la dotación de plazas de aparcamiento conforme se estipula en el art. 73.3. siempre que cumplan con las condiciones establecidas para el uso residencial.

Uso dotacional.

Podrá ocuparse la zona de retranqueos únicamente para el cumplimiento de las necesidades requeridas para la implantación de la dotación siempre y cuando se destinen a almacén o aparcamiento y

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 57

cumplan con las condiciones establecidas para el uso residencial.

Para el caso de solares en el que toda la edificabilidad esté destinada al uso residencial eventual en la modalidad de hoteles con categoría igual o superior a tres estrellas el cómputo de la edificabilidad se realizará como sigue:

Se computará la totalidad de la edificabilidad de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas hasta una treinta por ciento de la superficie útil total.

No computarán aquellos espacios que promuevan la diversificación turísticos y las demás zonas comunes generales propias de los establecimientos tales como salones, comedores, cafeterías, en concreto, no computará el resto de usos terciarios no hoteleros hasta un máximo de tres por ciento de la superficie construida total, entendiendo que sólo podrá destinarse, en la parcela, a uso terciario no hotelero dicho porcentaje

Solo se podrá ocupar la zona de retranqueos cuando la edificación sea subterránea con las siguientes limitaciones en función del uso:

Edificación sobre rasante

Uso residencia

En las tipologías edificatorias AS, AP, AL, podrá ocuparse la zona de retranqueos por estructuras fijas cuyo objeto sea la protección solar. Dicha

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 57

estructura debe reunir las siguientes condiciones.

- **La cubrición de dicha estructura será mediante elementos textiles ó tipo cañizo.**
- **No se permite el cierre perimetral.**
- **Bajo dicha cubrición no se podrán crear espacios vivideros.**
- **La estructura estará dotada de un sistema de recogida de pluviales que evite el vertido a parcelas colindantes ó a calle pública.**

Uso terciario.

Se podrá ocupar la zona de retranqueo por estructuras cuyo objeto sea la protección solar. Dicha estructura debe reunir las siguientes condiciones.

- **La cubrición de dicha estructura será mediante elementos textiles o elementos que no cumplan con la condición de fija según el apartado c) del artículo 55.4.**

- **Se permite el cierre perimetral que no cumpla la condición de fija según el apartado c) del artículo 55.4.**

- **El espacio bajo la estructura no puede ser una ampliación del espacio interior, debe mantener el carácter de espacio exterior.**

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 57

Uso dotacional.

- **Podrá ocuparse la zona de retranqueos en las condiciones establecidas por la normativa específica del dotacional que vaya a implantarse.**

Nueva redacción del apartado c) del artículo 55.3.2.

Artículo 55.3.2.b). Condiciones de composición. Composición estética. Estética ambiental. Escala aparente.

…

Admitiéndose superiormente hasta una planta más, retranqueada a 45º (100%) respecto del plano de fachada real, para completar la total elevación autorizada.

Las alturas de la edificación quedan reflejadas en el plano de ordenación establecido al efecto P.O.3 E: 1/2.000.

Para la coronación del edificio en el forjado de la cubierta de la planta ático se podrá prolongar la estructura hasta el plano vertical de paralelo a la alineación oficial de la edificación pase por el punto medido del segmento que determine el vuelo máximo permitido de la misma. Dicha prolongación de la estructura poseerá huecos en un porcentaje no inferior al 70% que no podrá ser cerrados por elemento alguno y la justificación del cumplimiento de dicho porcentaje deberá incluirse en el proyecto. La terminación de dicho elemento se realizará conforme al lenguaje arquitectónico empleado para la edificación.

En el caso de que no exista una estructura de coronación del edificio que reúna las condiciones indicadas en el párrafo

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 57

anterior, los propietarios de la planta ático de un edificio podrán ocupar la zona de retranqueo por una estructura para protegerse del sol y del viento con las siguientes condiciones:

1. **La estructura debe ser fija y debe llegar hasta la línea de fachada siempre y cuando tenga la misma altura que el forjado de cubierta del ático y esté hueca en un porcentaje no inferior al 70%.**

2. **La estructura fija podrá ser cubierta con elementos textiles ó de tipo cañizo siempre y cuando no cumplan con la consideración de instalación fija que se recoge en el apartado c) del artículo 55.4 del PGOU. La cubrición de dicha estructura no puede crear espacios vivideros.**

   Apartado c) del artículo 55.4 del PGOU.
   "Se considerarán instalaciones fijas aquellas que no puedan ser desmontadas en el preciso instante de la inspección sin destrucción de sus sistemas de anclaje o sujeción".

3. **La estructura que ocupe la zona de retranqueo en la planta ático y que cumpla con las condicione anteriores, podrá ser cerrada perimetralmente por cortinas de vidrio ó elementos textiles, siempre que no tengan la consideración de instalación fija que se recoge en el apartado c) del artículo 55.4 del PGOU. El cierre perimetral de dicha estructura no puede crear espacios vivideros.**

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 57

Modificación apartado b) del artículo 55.3.3.

Artículo 55.3.3.b). Condiciones de composición. Composición estética. Estética libre. Composición urbanística.

Deberá evitarse el cercado de los terrenos vinculados a la edificación, recurriendo a sistemas de deslinde menos aparente o bien simbólico. De efectuarse vallado se preferirán los setos vivos o fórmulas tradicionales como empalizadas, aparejos concertados o cambios de nivel, etc., cuya altura no interrumpa las visuales, por simple decoro. **A estos efectos la topografía del terreno solo podrá modificarse cuando no suponga una alteración de su morfología o de su estabilidad, prohibiéndose, en general, los muros de contención y cercados opacos de altura superior a 2,00 m.**

Nueva redacción del artículo 66.

Artículo 66. Los espacios libres urbanizados

Los espacios libres urbanizados. Los espacios libres resultantes de las urbanizaciones que no comprenden zonas pavimentadas o deportivas se trataran con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas de estar, esparcimiento y juego de niños.

Se evitará la dispersión de las zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras y parterres ajardinados, concentrándolas en superficies que puedan ser utilizadas por el público, habitables y con suficiente arbolado para cumplir su función de acuerdo con el clima de la población, logrando así zonas de reposo y recreo. El arbolado de alineación en las aceras de las

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 57

calles se plantará a una distancia mínima de siete metros, debiendo aplicarse este tipo de plantación en las aceras cuya anchura mínima sea de 3,50 mts., con objeto de permitir el desarrollo normal de los árboles. Serán de fuste recto hasta una altura de tres metros, en donde se iniciará su copa.

En la elección de las especies de jardín se procurará que sea adecuadas al clima de la población evitándose el empleo de especies que, por su inadaptación al clima produzcan su sobre coste en la conservación de la misma. Las zonas de plantación de jardines serán de libre composición en cuanto a su traza, especies y tamaños de la misma combinándose convenientemente las especies resinosas con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas, si las hubiere. El tamaño mínimo de los árboles ha de ser dos metros de altura para las especies de hojas perenne y de 16 a 18 cm de perímetro de tronco a un metro del suelo de la raíz en las especies de hoja caduca.

En la constitución del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo tales como alumbrado, sistema de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles, casetas para el personal obrero de conservación, así como cuantas construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.

En el alumbrado de parques y jardines se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fuste y tipos de luminaria, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas. La iluminación será igual o superior a siete lux en servicio y la uniformidad será superior a 0,2.

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 57

La máxima pendiente del jardín será del 30% y en los paseos del 10%. Se establecerán instalaciones de riego para un consumo mínimo diario de 20 m3 por hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, en la proporción mínima de uno por cada cuatro hectáreas.

Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados. En los paseos de tránsito para cruzar el jardín deberán preverse pavimentaciones a base de una capa de aglomerado asfáltico.

Deberán preverse fuentes de agua potable, que deberán estar dotadas de desagüe con objeto de evitar el encharcamiento de las zonas perimetrales a la misma. Deberá establecerse un mínimo de una por hectárea. La dotación de bancos deberá alcanzar un mínimo de quince unidades por hectárea.

La dotación de juegos infantiles deberá establecerse con un mínimo de cinco aparatos por hectárea. Ante la dificultad que presenta la conservación de este tipo de elementos del jardín contra tratamientos inadecuados, deberán proyectarse de forma que estudiados para el recreo y expansión de los niños puedan resistir sin deterioro otros previsibles usos.

Deberá proyectarse una caseta para los operarios del jardín.

Estará dotada de los departamentos necesarios para cumplir su función, disponiendo de un departamento para herramientas otros para el vestuario del personal obrero el cual deberá estar dotado de

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 57

taquillas y bancos suficientes para cumplir con la función para la que han de estar dimensionados, y aseos con servicio de duchas, inodoras, y lavabos, en número suficiente de acuerdo con el personal obrero que pueda recoger el parque. Estos servicios estudiados para una dotación de dos obreros por hectárea deberán quedar ubicados en sitios donde no alteren la estética del jardín.

Se podrán implantar infraestructuras municipales en las zonas verdes públicas con las siguientes condiciones.

- **Infraestructuras de la red de saneamiento y agua potable. Estas infraestructuras podrán ubicarse en zona verde siempre y cuando se ubiquen bajo rasante. La implantación de dichas infraestructuras requiere de medidas correctoras sobre los aspectos que puedan afectar al disfrute por el público de dicha zona y que a continuación se enumeran:**

  a) Aspectos olfativos. Deben ser espacios estancos y las instalaciones deben estar perfectamente selladas, para evitar la salida de malos olores.

  b) Aspectos acústicos. Deben estar dotadas de aislamiento acústico para evitar la propagación de ruido al exterior.

  c) Aspectos de accesibilidad. Si la infraestructura a implantar incluye algún elemento que debe estar sobre rasante, su ejecución debe ir acompañada de medidas correctoras para no afectar a la accesibilidad de la zona verde donde se encuentra.

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 57

d) Aspectos estructurales. La cubrición de las infraestructuras que se encuentran bajo rasante debe cumplir con el documento básico de seguridad estructural del CTE.

- **Infraestructuras que son parte del Sistema Urbano de Drenaje Sostenible, SUDS, del Municipio. Siguiendo con las directrices recogidas en la "Guía de aplicación del PATRICOVA", dichas infraestructuras pueden ser:**

a) Estructuras de laminación en zona inundable. La implantación de estas infraestructuras en zona verde pública requiere de un sistema de drenaje y evacuación que eviten el estancamiento de agua de un máximo de 24h.

b) Redes de drenaje urbanas. Estas redes incluyen sistemas de evacuación de aguas separativas y tanques de tormenta o depósitos de retención. Estos últimos son depósitos normalmente cubiertos donde se recogen las aguas para una primera decantación antes de su vertido. Dichas infraestructuras deben estar bajo rasante, y estar dotadas de las siguientes medidas compensatorias.

b.1. Aspectos olfativos. Deben ser espacios estancos y las instalaciones deben estar perfectamente selladas, para evitar la salida de malos olores.

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 57

b.2. Aspectos acústicos. Deben estar dotadas de aislamiento acústico para evitar la propagación de ruido al exterior.

b.3. Aspectos de accesibilidad. Si la infraestructura a implantar incluye algún elemento que debe estar sobre rasante, su ejecución debe ir acompañada de medidas correctoras para no afectar a la accesibilidad de la zona verde donde se encuentra.

b.4. Aspectos estructurales. La cubrición de las infraestructuras que se encuentran bajo rasante debe cumplir con el documento básico de seguridad estructural del CTE.

<u>Nueva redacción del artículo 72.2.</u>

Artículo 72.2. Condiciones del solar. Parcela mínima.

En el área considerada, la parcela mínima se ajustará a la parcela catastral.

Las condiciones para que una parcela sea edificable son las siguientes:

a) La parcela se debe ajustar a las alineaciones del PGOU.

b) **La parcela es edificable para el uso residencial cuando las dimensiones de la parcela permitan la implantación de una edificación que cumpla la normativa de habitabilidad y**

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 57

accesibilidad vigente. Si por el contrario las dimensiones de parcela no permiten la implantación de una edificación de uso residencial que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad, se podrá implantar el uso terciario siempre y cuando se cumpla la normativa de accesibilidad.

Se elimina el apartado b) del artículo 73.2.

Artículo 73.2. Condiciones de edificabilidad. Aprovechamiento básico.

Se modifica el punto 3 del artículo 73.

Artículo 73.3. Condiciones de edificabilidad. Aprovechamiento extraordinario.

La reserva de plazas de aparcamiento diferencia entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos ó en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante.

USOS URBANO	PRIVADOS	PÚBLICOS
RESIDENCIAL COLECTIVO	1 PLAZA CADA 1,25 VIV.	1 PLAZA CADA 5 VIV.
RESIDENCIAL INDIVIDUAL	1 PLAZA CADA 1,00 VIV.	1 PLAZA CADA 3 VIV.
INDUSTRIAL	**1 PLAZA CADA 200 M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN**	**1 PLAZA CADA 100 M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN**
COMERCIAL Y OFICINAS	**1 PLAZA CADA 25 M2 CONSTRUIDOS**	**1 PLAZA CADA 100M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN**

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 57

HOTELERO	1 PLAZA CADA 1,25 PLAZAS	1 PLAZA CADA 10 PLAZAS
RESTAURANTE	**1 PLAZA CADA 50M2 CONSTRUIDOS**	**1 PLAZA CADA 100M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN**
ESPECTÁCULOS	**1 PLAZA CADA 25M2 CONSTRUIDOS**	**1 PLAZA CADA 100M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN**
INSTALACIONES DEPORTIVAS		1 PLAZA CADA 5 PLAZAS*
IGLESIAS		1 PLAZA CADA 5 PLAZAS*
ASISTENCIA HOSPITALARIA	1 PLAZA CADA 1 CAMA	20 CAMAS*
OTROS USOS NO DEFINIDOS	**1 PLAZA CADA 100 M2 CONSTRUIDOS**	**1 PLAZA CADA 100M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN**

*** La reserva de aparcamiento debe ser la más restrictiva entre la estipulada en el apartado c) de la adaptación del anexo IV del TRLOTUP en el uso terciario y el cuadro del PGOU.**

Nota: Para los aparcamientos públicos podrá considerarse la simultaneidad estableciendo el índice de reducción adecuado cuando exista proximidad entre ellos y se prevea un desfase entre las horas de funcionamiento. Los estándares establecidos se cumplirán sin perjuicio de lo establecido en otras normativas.

No será obligatorio realizar más de dos plantas de sótano para cumplir con los estándares establecidos en la tabla anterior.

Esta obligación afecta a la totalidad de la planta destinada a aparcamientos; es decir no se puede alternar dos usos diferentes en una planta destinada a aparcamientos.

Los aparcamientos deberán cumplir las condiciones que exija la normativa sectorial aplicable.

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 57

Se excluyen así mismo de esta obligación los edificios comprendidos entre las calles Paseo Marítimo, Concepción, Ramón Gallud y María Parodi, según la modificación del P.G.O.U. nº 1 que por motivos de interés general acreditado en su expediente fue aprobada definitivamente por la CTU en sesión celebrada en 29-3-89.

Norma general. Adaptación al anexo IV del TRLOTUP.

a) Reserva de plazas de aparcamiento en el uso residencial.

Con carácter general se reservará un mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento privadas por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante, pudiendo minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas ó un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII del TRLOTUP.

En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento por medios de transporte no motorizados ó con transporte público.

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 57

La reserva de plazas de aparcamiento según el criterio recogido en la tabla del PGOU, es menos restrictiva que la norma general del TRLOTUP que se ha recogido en el párrafo anterior. La diferencia entre ambas debe ser suplementada con reserva de plazas de aparcamiento para vehículos de movilidad personal.

b) <u>Reserva de plazas de aparcamiento en el uso terciario.</u>

La reserva mínima de plazas de aparcamiento público será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, ó fracción, de edificabilidad terciaria. Se admite que estén en parcelas privadas siempre que las plazas de aparcamiento sean de uso público, entendiendo por tales aquellas plazas situadas en aparcamiento accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio sea o no gratuito su uso.

La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:

b.1. Para usos comerciales o recreativos, una plaza cada 25 metros cuadrados construidos.
b.2. Para usos hosteleros y similares, una plaza por cada 50 metros construidos.
b.3. Para otros usos terciarios distintos a los anteriores regulados, se debe adoptar la reserva más restrictiva

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 57

entre la establecida en el PGOU ó bien una plaza por cada 100 metros construidos

b.4. En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en lo que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza por cada 40 metros cuadrados construidos

Se podrá minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido.
En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.

c) <u>Reserva de plazas de aparcamiento en el uso industrial.</u>

Con carácter general la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de una plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 57

industrial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada. Se podrá minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido. En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.

Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante resolución motivada de la conselleria competente en ordenación del territorio, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de industria, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.

<u>Norma particular.</u>

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 57

a) **<u>Reserva de plazas de aparcamiento en el uso terciario con sala de exposición de baja afluencia de público, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, etc.</u>**

Aplicación del criterio del apartado 5.4 del anexo IV del TRLOTUP, se establece el siguiente criterio de minoración en la reserva de aparcamiento para vehículos de cuatro ruedas.

- **Minoración en un 40% de la reserva de aparcamiento de vehículos de cuatro ruedas. Dicho porcentaje es la diferencia entre la ocupación de un establecimiento comercial (3 m2/persona) y la ocupación del área de venta en la que se prevé poca afluencia de público (5 m2/persona). Sendos valores se obtienen del CT-DB-SI.**

- **La minoración de la reserva de aparcamiento se destinará a las plazas de aparcamiento para medios de transporte de movilidad personal (bicicletas y patinetes). Esta se podrá disminuir en un 50% en el caso de que exista una parada de autobús a una distancia menor de 200m.**

b) **<u>Reserva de plazas de aparcamiento en el uso terciario ubicado en suelo no urbanizable pendientes de ordenación por plan especial de protección de Costas.</u>**

En las zonas reguladas por el artículo 11.2. del PGOU, con el objetivo de preservar sus condiciones paisajísticas y ambientales, el estándar de aparcamiento para vehículos de cuatro ruedas será reducido al 30%. La minoración de la reserva

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 57

de aparcamiento se destinará a las plazas de aparcamiento para medios de transporte de movilidad personal (bicicletas y patinetes). Esta se podrá disminuir en un 50% en el caso de que exista una parada de autobús a una distancia menor de 200m.

<u>Modificación artículo 74.3 del PGOU.</u>

Artículo 74.3. Condiciones de uso. Regulaciones generales.

Además de los usos integrados establecidos en los arts. 54.3 y 74.2 se admitirá la tolerancia de otros usos o actividades secundarias respecto del uso fundamental residencial (RES), siguiendo las siguientes condiciones: Se aplica el criterio general de coordinación establecido en las matrices de compatibilidad, para todas las posiciones relativas (INTcomún, INTindepend, ADD, ASL). Se excluyen en todo caso el uso extractivo y agropecuario (EXA). Las tolerancias de uso autorizadas en cada zona de uso fundamental determinado no superarán nunca la cantidad del 50% del aprovechamiento básico, para que no se modifique el uso global asignado por el PGOU, salvo para el caso de Administrativo Público, en el que dicho porcentaje podrá ser hasta del 100%. En el caso del casco urbano zona 1, todo él constituye un sector de uso fundamental Residencial. Idem para el casco urbano zona 2. En ningún caso se podrán superar los límites del aprovechamiento básico establecido.

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 57

AYUNTAMIENTO DE
TORREVIEJA
Urbanismo y Ordenación
del Territorio

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Cód. Validación: 37YJPMCAASPWQMWDEN34KQ22G
Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 57