

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN “CALAS BLANCAS” MEDIANTE PLAN DE REFORMA INTERIOR

EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 “CALAS BLANCAS”
DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA
(ARTS. 52.1 Y 124.1 TRLOTUP)

BORRADOR DE PLAN



SITUACIÓN:

MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES: EMBARCACIÓN CARMEN FLORES,
PROLONGACIÓN CALLE LOS EMILIOS Y CALLE JOSÉ PEREZ GÓMEZ

PROMOTORES:

NUEVO MADRID, S.A.
INNOVATEC ML CONSULTORIA Y GESTIÓN, S.L.

EQUIPO REDACTOR:

JBOIX
MCR

VERSIÓN / FECHA:

V.02 / JUN 2022

I.- MEMORIA INFORMATIVA	3
I.1. Antecedentes:	3
I.2. Objeto:	7
I.3. Ámbito y estructura de la propiedad:	10
I.4. Legislación aplicable:	11
I.5. Planeamiento vigente:	13
I.6. Planeamiento en tramitación:	14
II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA	15
II.1. Justificación de la actuación.	15
II.2. Determinaciones del PRI Modificativo:	19
II.3. No afectación de la Ordenación Estructural	20
II.4. Modificación de la Ordenación Pormenorizada:	21
II.5. Parámetros urbanísticos de la actuación.	26
II.6. Aprovechamiento urbanístico:	26
II.7. Estándar de calidad urbana con incremento de densidad edificatoria:	32
II.8. Estándares urbanísticos:	34
II.9. Gestión Urbanística.	38
II.10. Procedimiento y competencia.	38
II.11. Repercusiones sobre el documento de Plan General:	40
II.11. Planos:	40
ESTUDIO DE PERSPECTIVA DE GÉNERO Y DE EDAD.	41
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	43
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA + ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA	44
ANEXO I.- CERTIFICACIONES CATASTRALES	45
ANEXO II – PLAN PARCIAL “CALAS BLANCAS” 1974	46

I.- MEMORIA INFORMATIVA

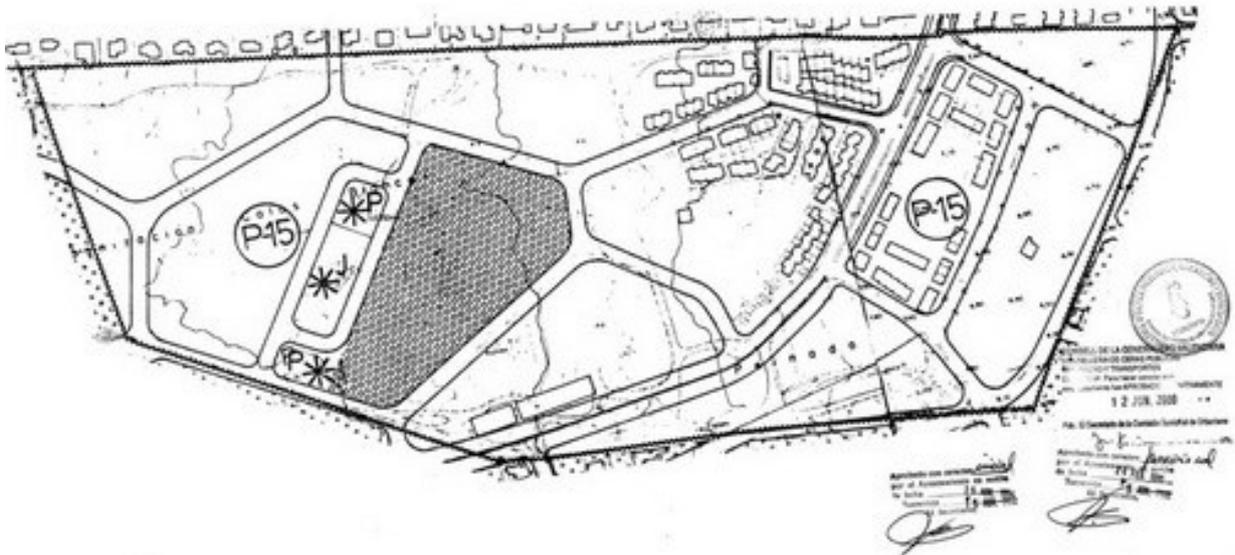
I.1. Antecedentes:

Iniciado mediante solicitud de fecha 23/06/2020 (V.01), habiendo sido promulgado el **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 (TRLOTUP) que consolida e integra en un texto único las modificaciones incorporadas, ha quedado derogada la LOTUP.

Atendiendo al estado procedimental inicial en el que se encuentra actualmente el presente expediente y atendiendo a los cambios legislativos producidos en la regulación de las Actuaciones de Dotación, se requiere adaptar la redacción de los proyectos presentados conforme al citado Decreto Legislativo 1/2021 atendiendo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de esta norma.

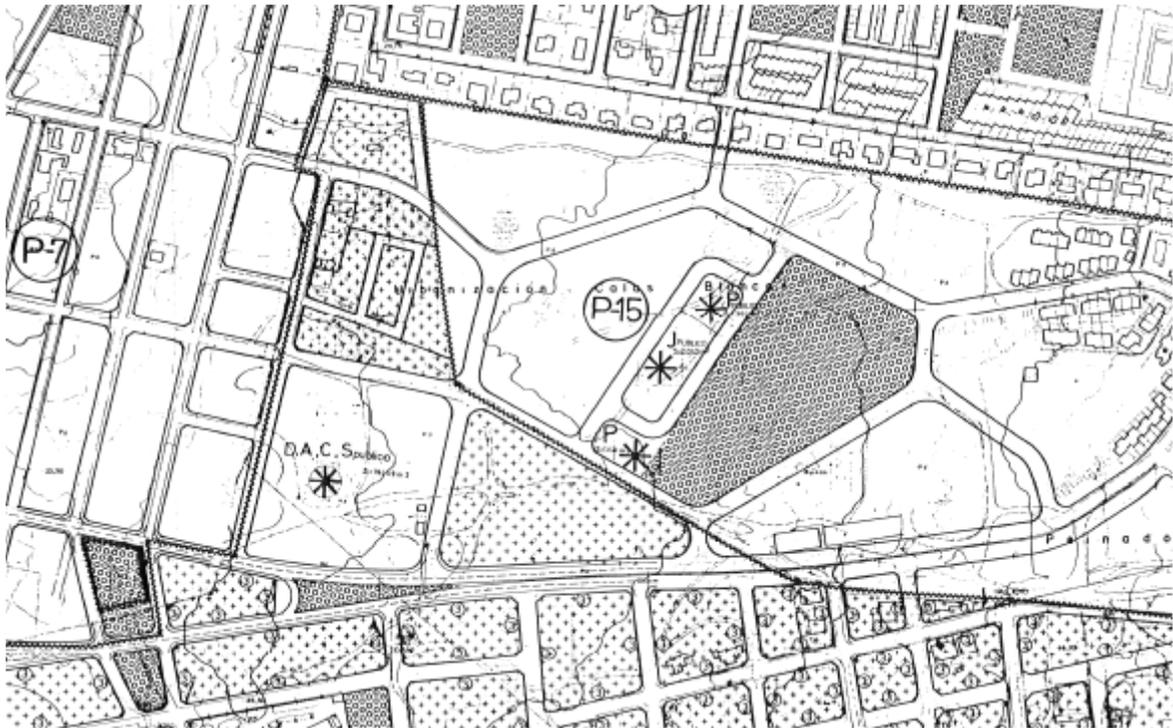
El ámbito propuesto como objeto de reforma interior se encuentra dentro del antiguo Plan Parcial nº 15 "Calas Blancas" que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante en sesión de fecha 20/09/1974.

La Comisión Municipal Permanente, acordó en sesiones de fechas 3/02/1984 y 17/02/1984 la aprobación del Proyecto de Compensación y las condiciones de aprovechamiento del plan parcial Calas Blancas respectivamente. El Plan Parcial "Calas Blancas" calificaba el ámbito de actuación propuesto como suelo dotacional privado de uso deportivo (zona 3 de las ordenanzas del Plan Parcial) y lo reconocía como una única parcela con una superficie asignada de 11.706,47 m².



El Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja fue aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1986 modificándose con su promulgación la ordenación que había sido establecida por el Plan Parcial:

- o Así, con el Plan General se eliminó cualquier referencia a la calificación dotacional deportiva privada y además se trazó un nuevo vial que dividía la parcela original en dos partes, prolongando la calle Los Emilios con el fin de establecer una mejor conexión viaria en la zona.
- o Asimismo, el Plan General, en un error involuntario, alteró el límite oeste del sector Calas Blancas, superponiéndose una franja de terreno que ocupó una superficie aproximada de 1.952,64 m²s destinada a uso y aprovechamiento residencial (ajenos a la propiedad) y una superficie aproximada de 155,61 m² destinados al precitado vial de prolongación.



El vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del t.m. de Torrevieja, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada el día 12 de Junio de 2000, ha mantenido inalteradas las condiciones urbanísticas del Plan General, confirmando la delimitación de los terrenos como **suelo urbano consolidado** tanto por la edificación como por la urbanización, sin estar sujetos éstos a ningún tipo de planeamiento diferido o de figura de gestión urbanística.

Las alteraciones producidas en el año 1986 con el Plan General y su invariabilidad en el tiempo, produjeron de hecho una petrificación del estado de los terrenos, declarándose por la propiedad en varias ocasiones la inviabilidad del uso originalmente previsto como zona deportiva privada, toda vez que también se produjo de facto una ocupación de parte de la propiedad original que tuvo como destino prolongar el actual vial de prolongación de la calle Los Emilios y materializar un aprovechamiento de usos residenciales por parte de terceros sobre la franja de terrenos que se habían superpuesto sobre el linde oeste del Plan Parcial original.

La extrema dificultad de desarrollar los terrenos mediante la iniciativa particular se comprobó durante los años 2011 a 2013 en que se barajó la posibilidad de incluir en el uso de la parcela deportiva el uso hotelero con la finalidad de construir un C.A.R., siendo que nunca llegó a perfeccionarse dicha propuesta ante la falta de oferta privada suficiente para estos usos en la zona sobre una parcela que había quedado dividida en dos partes con la ejecución de la prolongación de la calle Los Emilios .

La situación urbanística en que han quedado las parcelas no es clara, ya que los parámetros urbanísticos del Plan Parcial 15 Calas Blancas se mantienen en las normas urbanísticas sin variación como suelo dotacional deportivo privado, pero sin embargo, a nivel de cartografía las parcelas tienen un tratamiento residencial (RES-2) con ocasión de la modificación operada por el Plan General en el año 1986.

Los terrenos están calificados actualmente por el Plan General, como suelo urbano (plano de Ordenación PO.26, con la nomenclatura (P-15) con trama de Núcleos Residenciales y viario correspondiente a las prolongaciones de las calles Los Emilios y Embarcación Carmen Flores.

Los terrenos destinados a viario tras el Plan General están calificados como PVR (red primaria de viario) de Torre vieja Calle Los Emilios y calle de prolongación Embarcación Carmen Flores a trazar en el borde izquierdo de la parcela como SVR (red secundaria de viario), siendo la titularidad de ambos viales privada al no haber sido objeto de cesión.

Los promotores de la presente Actuación de Dotación mediante Plan de Reforma Interior son las mercantiles NUEVO MADRID, S.A. con C.I.F. nº A-28.004.745 y domicilio en Madrid, Avda. General Perón, 16, 1º A, representada por don Juan Antonio de la Herranz Luzárraga; e INNOVATEC ML CONSULTORIA Y GESTIÓN, S.L., con C.I.F nº B-53.907.242 y domicilio en Benejúzar, Calle José García nº 30, representada por don Manuel Antonio Pertusa Cases; como propietarias de los solares sobre los que se actúa.

I.2. Objeto:

Conforme a los antecedentes expuestos, además de que la parcela original no queda en una situación urbanística clara, se detectan los siguientes puntos sobre los que procedería actuar:

- o Existe una importante dicotomía en la calificación de los usos de la parcela entre las previsiones originalmente dispuestas por el Plan Parcial de 1974 y la modificación operada con el Plan General de Ordenación Urbana de 1986.
- o Existe un déficit de gestión sobre la cesión de los terrenos dotacionales que con la promulgación del Plan General han de destinarse al sistema viario y en los que algunos ya se encuentran ejecutados y abiertos al uso público, pero no han sido todavía obtenidos por el Ayuntamiento de sus propietarios.
- o Existe un déficit de gestión con la superposición de suelos residenciales sobre el linde oeste del sector y que fueron destinados a aprovechamiento residencial por parte de terceros, generando un déficit de superficie sobre la parcela E-2.
- o La propiedad ha declarado la inviabilidad económica de destinar las parcelas al uso deportivo privado que originalmente estaba previsto, denominándose por la actual normativa como “uso terciario especial” pero careciendo de atractivo para los operadores privados, por su ubicación y por la existencia en Torrevieja de un excelente conjunto de instalaciones deportivas públicas.
- o Existe la necesidad de culminar la urbanización de la zona y en concreto urbanizar la prolongación de la C/. Embarcación Carmen Flores que fue prevista en el noroeste del ámbito por el PGOU; culminar la urbanización de la C./ Prolongación Los Emilios y el resto de parcela que queda en el sur del ámbito que fue escindida con ocasión de la ejecución de la calle Los Emilios, que actualmente cuentan con una urbanización deficitaria.

Se plantea a la Administración actuante la presente Actuación de Dotación para reestablecer la seguridad jurídica de los terrenos, culminar la urbanización y la gestión de este ámbito urbano intentando para ello aunar la voluntad administrativa para que se resuelvan y consoliden las cesiones y modificaciones producidas de hecho y de derecho sobre la parcela original; junto con el legítimo interés privado de poder materializar una edificación residencial sobre la parcela que haga viable la Actuación.

El presente Plan de Reforma Interior modificativo tiene por objeto reducir el suelo del cuestionado uso deportivo privado previsto originariamente por el Plan Parcial dado que, en lo que respecta a la naturaleza de esta calificación ya fue desechada por el Ayuntamiento para esa zona al promulgar el posterior Plan General de Ordenación Urbana que procedió a cartografiar la parcela calificándola con un

uso residencial RES-2, toda vez que tras la promulgación de la Ley 1/2019 que modifica la Ley 5/2014, estos usos deben ser considerados “terciarios especiales”.

Con la presente Actuación de Dotación mediante PRI modificativo del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Torrevieja, se pretende **modificar la Calificación pormenorizada actual** de Equipamiento Privado Deportivo a Residencial con incremento de aprovechamiento y densidad, debido al entorno en el que se ubica, la mejor funcionalidad de usos y los cambios en las necesidades dotacionales públicas que se han detectado.

La Actuación de Dotación también tiene por objeto **incrementar las dotaciones públicas de zona verde, espacios libres y de equipamientos** del presente ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad y densidad propuestas sobre la parcela, homogeneizándola a su entorno, sin que para ello se requiera la reforma o renovación de la urbanización, tan solo completar la nueva trama viaria que el PGOU contempló sobre la parcela. Se trata, por tanto, de una actuación de carácter aislado que afecta a dos fincas registrales y parcelas catastrales privadas como terrenos individualizados con un mismo uso y funcionalidad en origen y que fueron alteradas con ocasión del PGOU que quedaron consolidadas con el tiempo transcurrido. Existe, por tanto, una vinculación directa entre el incremento de edificabilidad a proyectar exclusivamente sobre la parcela catastral nº 8 de la manzana 44716 y la cesión del resto de superficie para su destino dotacional viario, de nuevas zonas verdes, espacios libres y equipamientos públicos.

Para ello la operación urbanística planteada por la Propiedad desarrolla una **Actuación de Dotación** de las previstas en el **artículo 7.1 b)** del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), en relación con el **art. 74.1.b)** del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio TRLOTUP, viable mediante el cumplimiento de los deberes y demás determinaciones urbanísticas legalmente exigidas, como más adelante se justifica.

La actuación pretendida no solo conlleva un **cambio de usos**, sino que al objeto de hacer viable el destino final para uso residencial, requiere **incrementar la edificabilidad y densidad de la parcela** dentro de los límites normativos homogéneos de la zona en la que se ubica, lo que, a su vez, conlleva, conforme al art. 7.1.b) TRLS15, **incrementar las dotaciones públicas** de forma proporcional a aquél incremento, junto con el resto de obligaciones establecidas por la norma autonómica. Dichas actuaciones se llevan a cabo en suelos con la categoría de suelo urbano consolidado.

A la vista queda por el tiempo transcurrido -más de 45 años desde que se aprobó el Plan Parcial “Calas Blancas” y más de 33 años desde que se aprobó el PGOU-, que en la actualidad los usos privados

deportivo-recreativos (los “terciarios especiales” previstos para la parcela) sigue sin materializarse y su desarrollo carece de interés.

En relación con lo anterior, puede observarse que la regulación pormenorizada de usos del Plan Parcial 1974 y las modificaciones operadas con el Plan General actualmente suponen un obstáculo real a la total ejecución urbana de la zona, lo que ha motivado la presente Actuación. Esta situación de abandono y deterioro de equipamientos privados derivados de planeamientos antiguos no es excepcional y así el legislador valenciano, sensible a la realidad de muchos de estos suelos, entre los que se incluye el presente, ha optado con la Ley 1/2019, incorporada al vigente texto en el **art. 37 TRLOTUP** en calificarlos como “**usos terciarios especiales**” poniéndolos en relación con las actuaciones de renovación urbana como la presente.

El objetivo de ordenación de reforma interior es el siguiente:

- Proponer un **cambio de uso del suelo** terciario especial (dotacional deportivo privado) que se corresponde con la parcela original de 11.706,47 m² prevista en el Plan Parcial Calas Blancas del año 1974, actualmente suelo urbano, admitiendo en dichos terrenos los usos, densidades y tipologías propias del área homogénea residencial en la que se ubica.
- Como resultado de la transformación urbanística quedarían definidos los siguientes espacios:
 - Una parcela residencial privada con una superficie 3.834,00 m²s.
 - Una parcela de equipamiento público de 1.034,00 m²s.
 - Una parcela de zona verde pública de 1.388,75 m²s.
 - Un viario de prioridad peatonal de 881,66 m²s.
 - Un viario de tránsito de 1.121,15 m²s (prol. C/. Los Emilios) de ejecución parcial.
 - Un viario de tránsito de 918,90 m²s (prol. C/. Embarcación Carmen Flores) de ejecución total.

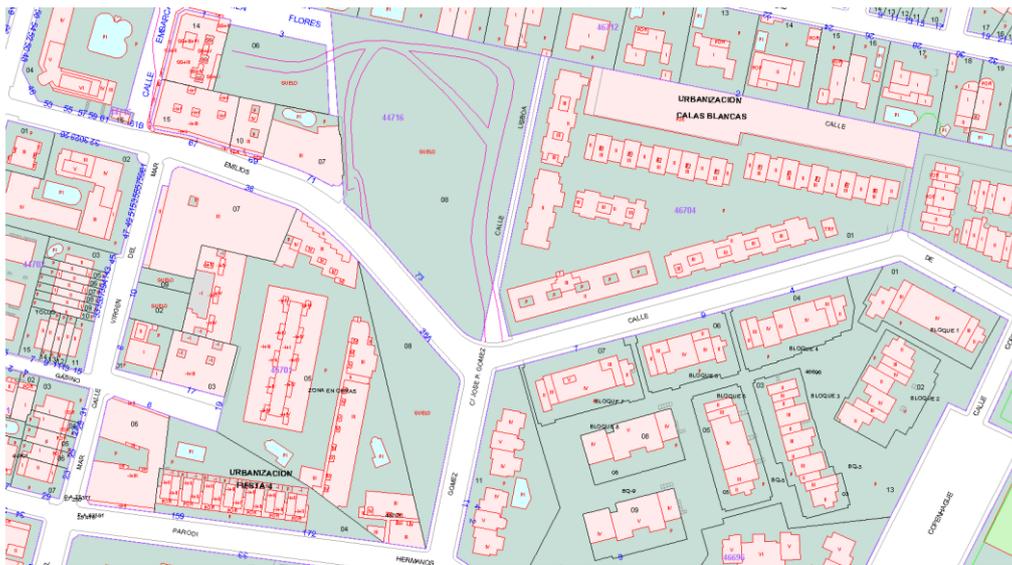
En definitiva, se planifica y ordena la **cesión de suelo y ejecución de nuevas dotaciones públicas, completando la urbanización** de la prolongación de la calle Embarcación Carmen Flores, generando una nueva zona verde y un nuevo equipamiento público y edificando la parcela residencial resultante, pudiendo con ello renovar el ámbito y ofrecer una imagen definitiva de “**ciudad terminada**”.

I.3. Ámbito y estructura de la propiedad:

El ámbito de ordenación de la Actuación de Dotación mediante Plan de Reforma Interior modificativo viene configurado según levantamiento topográfico efectuado en su día por la propiedad en mayo de 2017, y descripción catastral, por las siguientes superficies:

Superficie parcela 8/manzana catastral 44716	5.749,36 m ²
Superficie parcela 8/manzana catastral 45701	1.388,75 m ²
Superficie prolongación C/. Embarcación Carmen Flores	918,90 m ²
Superficie prolongación C/. Los Emilios	1.121,15 m ²
SUPERFICIE TOTAL	9.730,48 m²

Se encuentra delimitado: al norte, por manzanas residenciales del Plan Parcial 9 “Los Ángeles”; al este, por manzanas residenciales de los polígonos 1 y 2 del Plan Parcial 15 “Calas Blancas”; al oeste, por manzanas residenciales del Plan Parcial 7 “Nueva Torre vieja”; y, al sur, por el suelo urbano, consolidado por edificación residencial.



La estructura de la propiedad del ámbito afectado por la Modificación afecta exclusivamente a las propiedades de las mercantiles promotoras NUEVO MADRID, S.A. e INNOVATEC ML CONSULTORIA Y GESTIÓN, S.L., teniendo por tanto la disponibilidad civil del 100% de los terrenos.

Propietario	Parcela catastral	Sup. afectada	Finca registral
NUEVO MADRID	4471608YH0047S0001XG	6.392 m ² s	Nº 78.019
NUEVO MAD / INNOVATEC	PROLONG C/ LOS EMILIOS C/ JOSÉ GÓMEZ	1.778,48 m ² s	
INNOVATEC	4570108YH0047S0001SG	1.560,00 m ² s	Nº 78.021
		9.730,48 m ² s	

I.4. Legislación aplicable:

Esta Actuación de Dotación mediante Plan de Reforma Interior modificativo se ha redactado de conformidad con las condiciones legales aplicables por el **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, BOE nº 261, de 31 de octubre).

En fecha 25 de julio de 2014, fue aprobada, por las Cortes Valencianas, la **Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana** (en adelante LOTUP), publicada en el DOCV nº 7329 de fecha 31 de julio de 2014, y cuya entrada en vigor se produjo el día 20 de agosto de 2014. La LOTUP adapta los procedimientos normativos de Evaluación Ambiental Estratégica a los preceptos legales establecidos en la LEA. El presente documento ha sido redactado conforme a la redacción dada a la LOTUP por la vigente Modificación operada por la Ley 3/2020, de 30 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.

Durante la vigencia de la LOTUP se introdujeron importantes reformas en el texto originario, las modificaciones incorporadas desde su entrada en vigor, de una forma esquemática se corresponden con:

1) La Ley 10/2015 de 29 de diciembre, de medidas de la Generalitat 2016, que introdujo modificaciones en la tramitación de los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica, en materia de reparcelación, en cuanto a la declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada y sobre las reglas para determinar las sanciones urbanísticas.

2) La Ley 13/2016 de 29 de diciembre, de medidas de la Generalitat 2017, que introdujo en cuanto a ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas, sobre la gestión de las redes de servicios construidas por el urbanizados y sufragadas por los propietarios, en materia de órdenes de ejecución de obras de conservación y sobre las actividades que requieran declaración de interés comunitario.

3) La Ley 21/2017 de 28 de diciembre, de medidas de la Generalitat 2018, sobre el plazo para resolver el procedimiento de resolución de adjudicación de los programas de actuación integrada y en cuanto a la aplicación del plazo de caducidad de los documentos de alcance a los Planes en tramitación.

4) La Ley 1/2019, de 5 de febrero que efectúa una profunda revisión de la LOTUP, al suponer más de ciento ochenta modificaciones o adiciones del texto vigente hasta ese momento. Reforma de alcance general que afecta al propio objeto y al mismo concepto de desarrollo territorial y urbanístico sostenible y que lleva a la modificación de los estándares urbanísticos y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico público y se diferencia un régimen específico para las actuaciones de regeneración urbana, a reforzar la función y el control público sobre los procesos de empleo del territorio, a la búsqueda de soluciones sobre situaciones con un impacto negativo desde un punto de vista territorial, paisajístico y

ambiental, así como modificaciones en el régimen del suelo no urbanizable, al tiempo que crea y regula la Agencia Valenciana de Protección del Territorio

5) La Ley 3/2019, de 18 de febrero, de Servicios Sociales Inclusivos de la Comunitat Valenciana, que establece que los planes municipales ordenarán las reservas de dotaciones públicas y la obtención del suelo necesario para implantarlas, atendiendo a la planificación sectorial en materia sanitaria, educativa, asistencial, administrativa y de infraestructuras, y que modifica las personas e instituciones participantes en la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas.

6) La Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de medidas de la Generalitat 2020, que introduce el concepto de paisaje de relevancia regional, introduce criterios en cuanto a la ocupación racional del suelo, establece nuevos objetos para los planes de acción territorial, altera los porcentajes de edificabilidad para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, introduce nuevas previsiones en materia de tramitación de los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica, en cuanto a técnicas operativas de gestión de suelo, modifica las previsiones efectuadas en cuanto a la expropiación rogada y el procedimiento de tasación conjunta, revisa la regulación de la programación y ejecución de la actuación urbanística, introduce modificaciones en la gestión de la edificación y la rehabilitación, modifica el régimen general establecido para la gestión territorial en el suelo no urbanizable, así como, en el marco de la disciplina urbanística, la actividad administrativa de control y la protección de la legalidad urbanística.

7) El Decreto-ley 14/2020, de 7 de agosto, que deroga la exención de la declaración de interés comunitario en suelo no urbanizable común de las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica, previo informe favorable en materia de paisaje y ordenación del territorio y de consideración como interés económico estratégico por las Consellerías competentes en medio ambiente, territorio y economía.

8) La Ley 3/2020, de 30 de diciembre, de medidas de la Generalitat 2021, que establece la posibilidad de que los estudios de paisaje podrán tramitarse de forma independiente y se aprobarán por resolución de la dirección general competente en materia de paisaje, modifica los criterios para la ordenación del sistema rural, revisa, en el marco de la ordenación pormenorizada, las previsiones relativas a la red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana, limita a las personas interesadas las consultas a las administraciones públicas afectadas en cuanto a evaluación ambiental y territorial estratégica, revisa las garantías que han de prestarse en el proceso urbanizador, modifica las modalidades de participación de los propietarios en el régimen de edificación y rehabilitación forzosa, introduce nuevas previsiones en el régimen del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable sin programa de actuación e introduce, entre las actuaciones sujetas a declaración responsable, la puesta en servicio de centros de transformación de energía eléctrica de media tensión, siempre que hubieran sido autorizados con anterioridad, revisa la regulación de actuaciones de transformación urbanística y de

edificación y rehabilitación en suelo urbano, revisa el régimen de constitución de complejos inmobiliarios, introduce modificaciones en el régimen del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable sin programa de actuación...

En la actualidad se encuentra vigente el promulgado el **Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP)** que consolida e integra en un texto único las modificaciones incorporadas, derogando la LOTUP. **El presente documento ha sido redactado conforme al citado Decreto Legislativo 1/2021.**

El **planeamiento vigente en Torrevieja**, nacido del Plan General de Ordenación Urbana de 1986, su posterior desarrollo y los cambios normativos operados por la Ley 6/1994 LRAU, se corresponde con el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada el día 12 de Junio de 2000 y que ha mantenido inalteradas las condiciones urbanísticas del Plan General, confirmando la delimitación de los terrenos como suelo urbano consolidado tanto por la edificación como por la urbanización, sin estar sujetos éstos a ningún tipo de planeamiento diferido o de figura de gestión urbanística

Por tanto, sobre estas tres normas jurídicas se integra el marco legal aplicable para desarrollar una Actuación de Dotación de las previstas en el artículo 7.1 b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con el art. 74.1.b) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, y el TRPGOU de Torrevieja.

I.5. Planeamiento vigente:

Tal y como ya se ha señalado en el apartado 1, el planeamiento local vigente en el ámbito de actuación viene conformado por el **Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana** de Torrevieja, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada el día 12 de Junio de 2000.

El Plan General recoge las determinaciones del **Plan Parcial 15 "Calas Blancas"** del siguiente modo:

<p>"PLAN PARCIAL Nº 15. CALAS BLANCAS</p> <p>Sector: Calas Blancas.</p> <p>Superficie: 217.284 m².</p> <p>Planeamiento: plan parcial.</p> <p>Fecha Aprob. Definitiva: 20 de septiembre de 1974.</p> <p>Proyecto de Urbanización: aprobado.</p> <p>Proyecto de Compensación: aprobado.</p> <p>Aprovechamiento Tipo: 0'75 m²/m² u.c.</p>

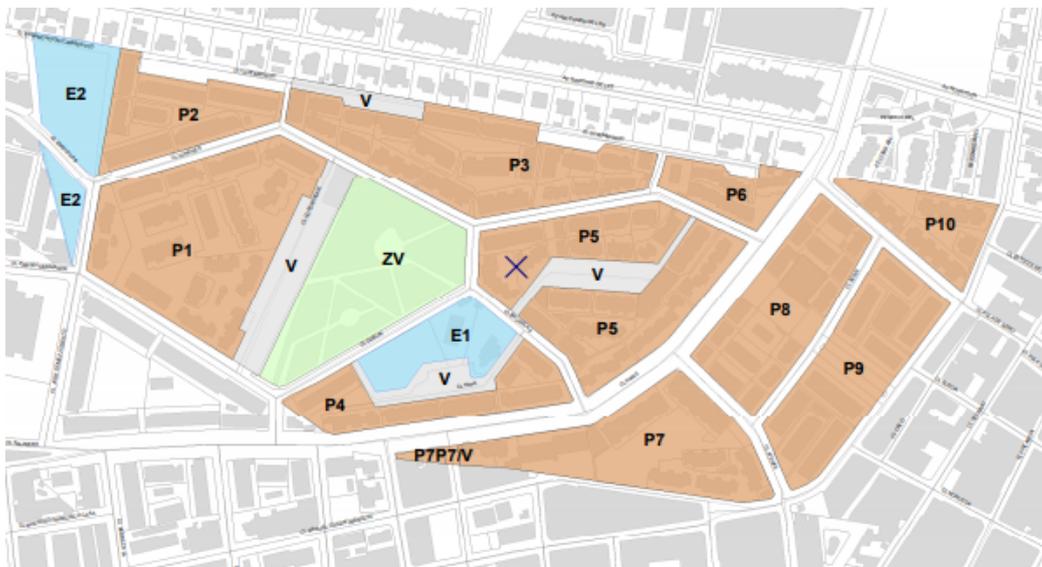
Urbanización consolidada en más de las dos terceras partes, respetando todas las determinaciones del correspondiente Plan Parcial.

Otras condiciones particulares:

Urbanización consolidada tanto por la edificación como por la urbanización cumpliendo todos los requisitos del artículo 78 de la Ley del Suelo.”

I.6. Planeamiento en tramitación:

Actualmente no existe ningún instrumento de planeamiento general en tramitación. No obstante, en este apartado merece la pena reseñar el Texto Refundido del PGOU del año 2016 elaborado por el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento a efectos informativos (PPP) y que, como documento de trabajo, sirve de ayuda.



II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.1. Justificación de la actuación.

La presente Modificación del Plan de Reforma Interior tiene por objeto realizar una operación de regeneración sobre el medio urbano del ámbito delimitado mediante una **Actuación de Dotación sobre el medio urbano**, mediante la previsión de nuevos suelos dotacionales y el porcentaje público de plusvalías derivadas de la atribución de un incremento de aprovechamiento consistente en un cambio de uso respecto del asignado actualmente por el planeamiento, junto con un aumento de edificabilidad y de densidad.

El presente documento de Borrador de Plan se presenta conjuntamente con el Documento Inicial Estratégico, con un Estudio de Integración Paisajística y con los Estudios de Viabilidad y Sostenibilidad Económica y de Impacto de Género y Edad, todo ello al objeto de conformar adecuadamente la **solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica** según previene el **art. 52.1 TRLOTUP**.

Afecta a las parcelas anteriormente descritas proponiendo un **cambio de uso** del suelo terciario especial privado con calificación QD (deportivo-recreativo) y generando nuevos usos públicos (viario, viario peatonal, equipamiento público, zona verde) y una nueva manzana residencial con las mismas características de aprovechamiento que establece el Plan Parcial 15 "Calas Blancas" de 0,75 m²/m²s y las condiciones edificatorias permitidas por el TRPGOU para la zona de Casco Urbano pudiendo con ello edificar la parcela y ofrecer una imagen definitiva de **ciudad terminada** mediante la correspondiente actuación aislada.

La Ley 1/2019 modificó la LOTUP en el sentido de introducir criterios de utilización del suelo en el sentido previsto por el legislador estatal, esto es, optar por la vía de la actuación de las regeneraciones, renovaciones y rehabilitaciones urbanas como un modelo de ciudad sostenible, de forma que el **art. 3 TRLOTUP** prevé que el desarrollo territorial y urbanístico sostenible es lo que garantiza la ordenación equilibrada del territorio, para distribuir de manera armónica las actividades residenciales y productivas de la población, así como los servicios y equipamientos, con los criterios de garantizar la salud y la calidad de vida de las personas, facilitando el acceso a una vivienda digna y de coste asequible, la prevención de riesgos, la conservación de los recursos naturales y la preservación de la flora y fauna natural y del paisaje, de forma que, para ello, dicho artículo 3 señala que se satisfarán las demandas adecuadas y suficientes de suelo, de manera compatible con los anteriores objetivos, orientándolas de manera que **se potencien asentamientos compactos, se minimice la ocupación de nuevos suelos**, y se dé preferencia a la

rehabilitación de edificios, la mejora de los espacios públicos urbanos y el reciclado de espacios ya urbanizados.

En similares términos se pronuncia la redacción del **art. 7.2 TRLOTUP**, al incidir en que la planificación territorial y urbanística:

a) Debe 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 espaciales de los varios usos o actividades, todo con el fin de reducir la generación de desplazamientos.

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

El art. 35 TRLOTUP, referente a las determinaciones de la ordenación pormenorizada, incide en su vigente redacción en la necesidad de identificar en el suelo urbano los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento, así como la delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el **art. 76 TRLOTUP** y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

La Modificación de las determinaciones urbanísticas que inicialmente fueron dispuestas por el Plan Parcial "Calas blancas" y, posteriormente incorporadas al Plan General de 1986, mantenidas con la vigente Homologación y Texto Refundido del año 2000, tiene por objeto desarrollar una Actuación de Dotación en la que se plantea reducir el ámbito de la manzana privada, cambiar su uso, incrementar la edificabilidad y densidad de la misma y en correspondencia generar nuevas dotaciones públicas y cesiones dotacionales, junto con la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación.

Las Actuaciones sobre el medio urbano son aquellas definidas por la ley del Estado sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas delimitadas como tales en la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento urbanístico (art. 76.1 TRLOTUP). La presente Modificación del TRPGOU mediante PRI se conceptúa como una actuación de transformación urbanística en suelo urbano, haciendo referencia a un proceso en el que se ve envuelto el suelo a los efectos de su régimen urbanístico permitiendo, mediante el cumplimiento de los deberes legales previstos, el paso de una situación urbanística a otra (modificación de usos con incremento de aprovechamiento urbanístico lucrativo e incremento de edificabilidad).

Conforme dispone el **art. 73.4 TRLOTUP**, es una actuación sobre el medio urbano aquella definida por la Ley estatal de suelo de renovación urbana, delimitada, en su caso, por un programa de actuación aislada que la desarrolle:

“Las actuaciones sobre el medio urbano son aquellas definidas por la ley del Estado sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, delimitadas como tales en la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en la presente ley o en el programa de actuación aislada o integrada que las desarrollen. Las actuaciones sobre el medio urbano tendrán la consideración de actuación integrada o actuación aislada de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y con los criterios de elección entre una y otra regulados en el artículo siguiente.”

El **art. 74.5 TRLOTUP** dispone que:

“5. Los documentos de planeamiento seguirán los siguientes criterios para incluir terrenos en una actuación integrada o en una actuación aislada:

a) En las manzanas con urbanización preexistente completa, procede la actuación aislada, salvo cuando concurren las circunstancias que aconsejen la formulación de un plan de reforma interior para realizar una actuación de renovación o regeneración sobre el medio urbano.

Y el citado **art. 7.1.b) TRLS15** define las actuaciones de dotación como un subtipo de actuaciones de transformación urbanística:

“Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”

El **art. 76.1 LOTUP** desarrolla la figura de los Planes de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana:

1. *El plan de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana establecerá la ordenación de la trama urbana, identificando dentro de su ámbito las parcelas aisladas en las que se mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y, en su caso, las parcelas edificables y dotacionales sometidas al régimen de las actuaciones de dotación por causa de la atribución de un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente otorgado, así como, y si fuera procedente, la delimitación de aquellas actuaciones integradas; se señalarán los aprovechamientos urbanísticos, usos y edificabilidades que atribuye a cada parcela, así como los parámetros de ocupación y alturas máximas correspondientes.*”

Las determinaciones de la presente Modificación de P.R.I. son coherentes con el vigente planeamiento general y **no modifican la Ordenación Estructural** establecida en el mismo en cuanto a los usos y densidades propuestos.

Se propone incrementar el aprovechamiento lucrativo de la nueva edificabilidad Residencial que sustituye a la dotacional privada, incrementando el índice de edificabilidad existente en la parcela de 0,20 m²t/m²s (1.910,00 m² construidos) y estableciendo un índice de edificabilidad mayor de 0,75 m²t/m²s (7.297,86 m² construidos). Asimismo, determina los coeficientes correctores que corresponden entre los usos y su valoración a efectos de determinar la equidistribución operada por el excedente de aprovechamiento, la participación pública en las plusvalías generadas y establecer el cumplimiento de los estándares urbanísticos que le son exigibles.

Los Planes de Reforma Interior ordenan pormenorizadamente ámbitos de actuación sobre el medio urbano (art. 40.1 TRLOTUP) y establecen los ámbitos a desarrollar mediante actuaciones aisladas allí donde no se precisan actuaciones integradas (art. 40.2 TRLOTUP).

La **Ordenación Pormenorizada** se establece como desarrollo de la ordenación estructural y entre sus determinaciones se contiene la delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano de las actuaciones aisladas que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido (art. 35.1.i) TRLOTUP).

Se establece el régimen de inclusión de los terrenos residenciales sin edificar de la parcela resultante conforme a su consideración de **Actuación Aislada** de acuerdo con los criterios regulados en los arts. 35.1.i) y 76.1 TRLOTUP al tratarse de dos manzanas de suelo urbano con urbanización

preexistente completa, sin perjuicio de la renovación urbana producida en cuanto a los usos previstos, densidad, edificabilidad y tipología edificatoria del presente PRI Modificativo.

En función de las características del ámbito, la presente Actuación de Dotación aborda los siguientes **objetivos (Anexo X.b TRLOTUP)**:

- 1.º La colmatación de los espacios intersticiales infrautilizados o sin uso alguno, con preferencia a la ocupación de nuevas áreas sin urbanizar.
- 2.º La mejora de la eficiencia energética de los edificios.
- 3.º La supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación de los espacios públicos y edificios a las necesidades de las personas mayores o en situación de discapacidad.
- 6.º La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos de los espacios urbanos.
- 7.º La mejora de los espacios libres a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.
- 10.º La integración de las perspectivas de género y de edad.

II.2. Determinaciones del PRI Modificativo:

Las determinaciones de la Modificación del Plan de Reforma Interior se adecuan a las condiciones exigidas por el artículo 40.1 TRLOTUP en concordancia con las determinaciones para los ámbitos de actuación sobre el medio urbano de los arts. 35.1.i) y 76 LOTUP, **delimitando un ámbito de reforma interior** con las siguientes características:

- El punto de partida es un **suelo urbano y urbanizado** que cuenta con la condición de solar de conformidad con el art. 28.3 TRLOTUP y concordante art. 21.3.a) del TRLSRU, al estar legalmente integrado en la malla urbana y haber sido urbanizado en su día conforme al correspondiente instrumento de ordenación (PP “Calas Blancas” 1974).
- Se modifica el TRPGOU vigente y proponer un cambio de uso del suelo con calificación terciaria especial “deportivo-recreativo” privado (QD) **desechando este uso obsoleto** previsto en el plan parcial de 1974 cuya ejecución no ha sido viable en 45 años desde que se previó.

- Se distribuye sobre el ámbito de actuación el incremento dotacional derivado del incremento de aprovechamiento urbanístico generando una **nueva Zona Verde** destinada a Jardín (VJ) con una superficie de **1.388,75 m²s**.
- Se distribuye sobre el ámbito de actuación el incremento dotacional derivado del incremento de aprovechamiento urbanístico generando **nuevo Equipamiento Dotacional** (QM), cuyo uso específico queda al criterio municipal, con una superficie de **1.034,00 m²s**.
- **Se incrementa la edificabilidad y densidad de la parcela resultante** con los nuevos usos asignados. La edificabilidad de la parcela destinada a uso RE residencial se incrementa en 4.371,24 m²t estableciendo un índice de edificabilidad de 0,75 m²t/ m²s (7.297,86 m² construidos) y se reduce la superficie privada a 3.834,00 m²s.
- Se requiere **renovar y completar la urbanización** de la parcela ejecutando el vial de prolongación de la Calle Embarcación Carmen Flores que creó ex novo el Plan General de 1986, urbanizándolo hasta su conexión con el viario ya ejecutado de la prolongación de la calle Los Emilios que se encuentra totalmente urbanizada.
- Se determinan los deberes y condiciones de **cesión de suelo dotacional y de participación pública en las plusvalías** previstas
- **Se observan los estándares urbanísticos exigibles** en la medida de las posibilidades que permite actuar sobre una trama de suelo urbano consolidada. Al actuar sobre una zona consolidada, el volumen atribuido a la parcela no redundará en detrimento del mejor cumplimiento de los estándares legales de dotaciones públicas al generar ex novo nuevas dotaciones en equilibrio con el incremento de edificabilidad propuesto.
- Todos los terrenos incluidos en el P.R.I. –que se constriñen a los suelos privados iniciales– mantienen su condición de suelo urbano y solar, por lo que, en coherencia con su clasificación y calificación, quedarán sujetos al régimen de las **actuaciones aisladas**.
- Con la nueva ordenación propuesta no hay edificaciones existentes incompatibles ni fuera de ordenación en el ámbito, lo que **reduce al nivel mínimo la incidencia del Plan sobre la población**.

II.3. No afectación de la Ordenación Estructural

Las determinaciones de la Ordenación Estructural vienen definidas en el art. 21 TRLOTUP, sin que la presente Actuación de Dotación afecte a ninguna de ellas al limitarse a determinaciones de cambio de uso no global, densidad, edificabilidad y tipología edificatoria sobre suelo urbano.

En este apartado es reseñable destacar que de conformidad con lo dispuesto por el **art. 35.1.i) TRLOTUP** nos encontramos ante una actuación urbanística incluida expresamente en las determinaciones de la ordenación pormenorizada:

i) *La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. **En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas** en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y **aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.***”

II.4. Modificación de la Ordenación Pormenorizada:

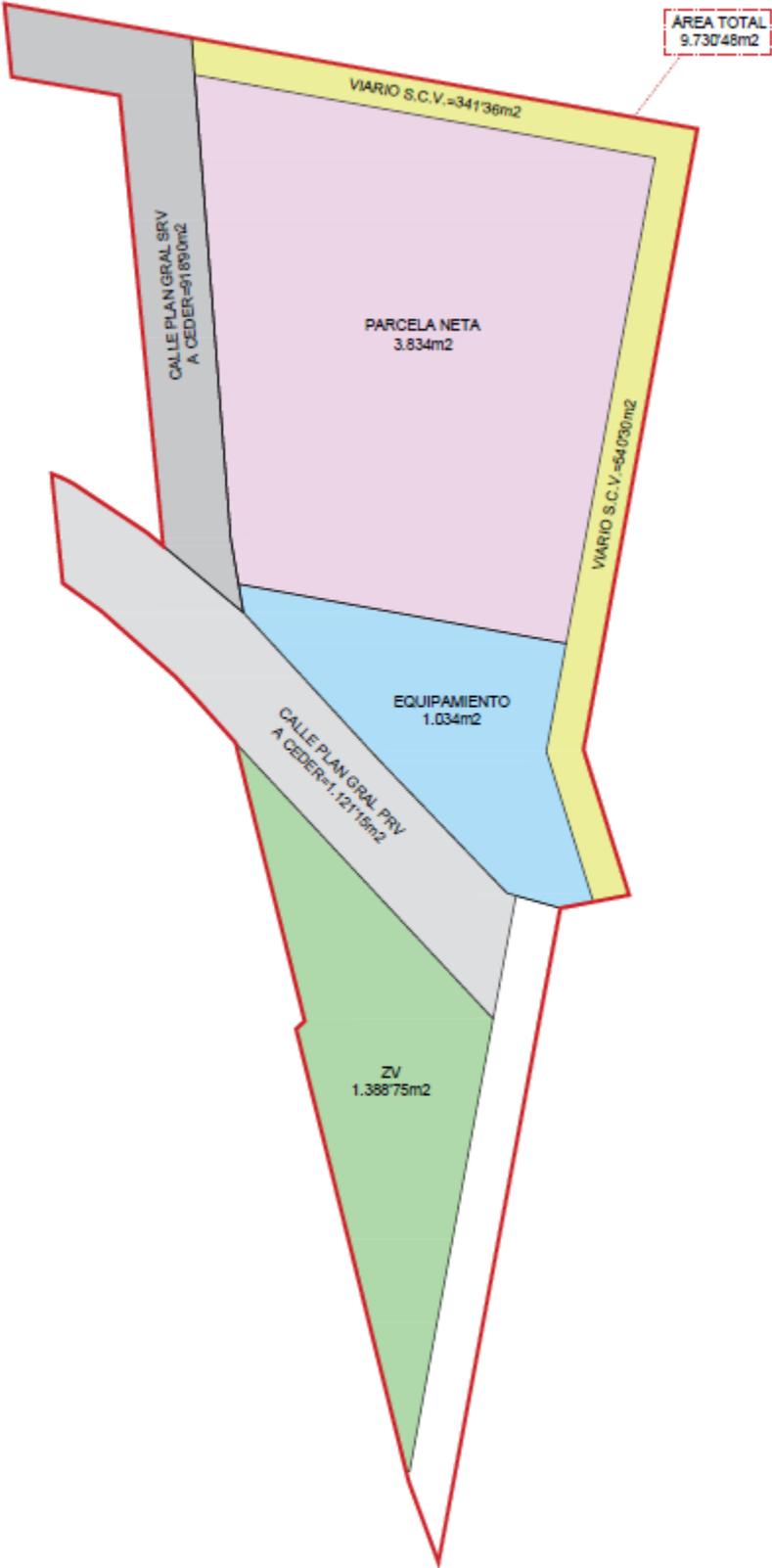
Reconocida legalmente la posibilidad de modificación del planeamiento, se dan los criterios precisos para que aquella potestad modificativa pueda ser utilizada, y quedan acreditados la concurrencia de todos ellos, de tal manera que la modificación no obedece a criterios arbitrarios o caprichosos, sino a la adecuación a la realidad socio-económica de la zona, a corregir la falta de incentivo por parte del planeamiento actual en cuanto a la regulación de la actividad económica privada en el territorio.

El planeamiento actual, a todas luces, heredero de una concepción urbanística caduca (Plan Parcial “Calas Blancas” de 1974) que no preveía la suficiente cesión de espacios dotacionales públicos, sino que establecía equipamientos recreativos privados, hoy en día desfasados, estaba excesivamente centrado en la concepción privada del territorio y el suelo y a lo largo de estos 45 años ha quedado demostrado que actualmente supone un obstáculo real a la dinamización de espacios de uso y actividad -tanto públicos como privados- en la zona de actuación.

La reducción del suelo destinado al equipamiento complementario privado deportivo-recreativo,– que debiera calificarse como terciario especial conforme al art. 37 TRLOTUP– obedece, en lo que respecta al uso Residencial propuesto, a que el uso vigente ha sido desechado por obsoleto por los residentes en la zona, a lo que ha de añadirse el importante desarrollo dotacional deportivo de carácter público que ha venido implantando el Ayuntamiento de Torrevieja durante la última década, configurando una relevante red de instalaciones deportivas públicas, altamente tecnificadas que cubre las necesidades de dicho uso por parte de la población.

En lo que respecta al nuevo uso previsto está claramente encaminado a colmatar la demanda residencial sin consumir nuevos suelos, reconvirtiendo los terrenos existentes infrutilizados y

permitiendo generar nuevos espacios públicos dotacionales (equipamientos y jardines) que sí obedecen a la demanda social demandada en el casco urbano torrevejense y en las necesidades diarias de la población residente en la zona.



Modificación de los usos con inclusión del uso residencial (RE):

La Modificación pretende facilitar la gestión del Plan, permitiendo y posibilitando la edificación de la propiedad existente en la manzana, admitiendo los usos permitidos por el Plan Parcial.

Parámetro	Plan Parcial Calas Blancas	Modificación propuesta
Zona	Zona 3	Zona 1
Usos	Equipamiento complementario deportivo y de servicios recreativos (terciario de espectáculos)	Residencial (RE)
Tipología	<p>El tipo de edificación para esta zona será el de edificación en bloques (BQ). Altura máxima = 2 plantas (7,00 m.) Separación de linderos no menor que la altura con un mín. de 5 m. Separación entre bloques no menor 5 m. Longitud máxima de bloque 50 m Altura mín entre plantas 3 m.</p>	<p>El tipo de edificación para esta zona será el de edificación en bloques BL / BT (art. 48.1 NN.UU.) Retranqueos perimetral mínimo: 5 m. Fondo máximo en planta baja: 25 m. Aclaraciones: a) Se consideran fachadas principales del bloque aquellas que cuentan con cualquier hueco de iluminación y ventilación de la pieza principal de la vivienda (estar-comedor). En caso de otros usos, cualquier fachada con huecos de iluminación y ventilación tendrá la consideración de principal. b) Se considera fachada secundaria aquella que presente huecos de iluminación y ventilación de piezas secundarias de la vivienda. c) Se consideran testeros los muros de cerramiento de la edificación que no presenten huecos de iluminación y ventilación. d) Se fijan las siguientes distancias mínimas entre las fachadas de los bloques lineales y cualquier otro elemento constructivo: - Distancia mínima entre fachadas principales y cualquier otro elemento 6 m y 2/3 h. - Distancia mínima entre fachadas secundarias y otros elementos 3 m y 1/3 h. e) Los testeros podrán adosarse previo compromiso notarial de los afectados. En cualquier caso se atenderán los requisitos expuestos sobre la proporción de los bloques compuestos resultantes en planta.</p>

		f) Los proyectos que se presenten para la obtención de licencia deberán prever además de las obras de edificación previstas, las de urbanización y jardinería interna de la totalidad de la parcela que no pueda ser ocupada por la edificación.
Parcela mínima	Según plano de ordenación (11.706,47 m)	500 m ²
Ocupación	5%	50% en BL / 30% en BT
Altura máxima	7 metros	6 plantas en BL / 9 plantas en BT. Podrán sobrepasar esta altura máxima las cubiertas cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, chimeneas, cajas de escalera para acceder a la cubierta y depósitos de agua. La altura máxima de estos elementos no sobrepasará en ningún caso los 2,50 metros.
Aprovechamiento	0,5 m ³ /m ² por la superficie	0,75 m ² t/m ² s
Usos	Únicamente instalaciones deportivas así como las de vestuarios y duchas, bares, restaurantes, club social, etc., con prohibición de vivienda.	Los alojamientos turísticos en cualquiera de sus tipos y los de residencia permanente, así como los propiamente comerciales de consumo habitual (supermercados, alimentación, bazares, estancos, farmacias, peluquerías, bares, restaurantes, boutiques)

La tipología prevista es la de Edificación de Bloques BQ definida en el artículo 48.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas del suelo urbano del TRPGOU. La composición, e incluso alturas, son libres con las limitaciones anteriormente descritas y que derivan de las ordenanzas particulares que para la zona 1 se ha previsto conforme al entorno en el que se ubica la parcela, sin perjuicio de lo que al respecto puedan disponer las ordenanzas complementarias.

Modificación de la edificabilidad y densidad de la parcela:

La **parcela inicial de 11.706,47 m²** (reducida a 9.730,48 m² tras la ejecución del Plan Parcial con alineación errónea) reduce su superficie a 3.834,00 m² de superficie.

La parcela resultante del cambio de ordenación incrementa la edificabilidad de la nueva configuración de la manzana que sustituye a la configuración existente **incrementando** el índice de edificabilidad bruta para los usos RE a **0,75 m²t/m²** de conformidad con el aprovechamiento tipo designado para el sector por el Plan Parcial 15, sobre la parcela E-2 existente con la configuración física actual de superficie de 9.730,48 m².

Parámetro	Plan Parcial "Calas Blancas"	Modificación propuesta
Índice de edificabilidad bruta	0,25 m ² t/ m ² s (0,5 m ³ c/m ² s)	0,75 m ² t/ m ² s
Superficie de parcela bruta	11.706,47 m ² s	9.730,48 m ² s
Edificabilidad total	2.926,62 m ² construidos	7.297,86 m ² construidos
Superficie de parcela neta	11.706,47 m ² s	3.834,00 m ² s
Índice de edificabilidad neta	0,25 m ² t/ m ² s (0,5 m ³ c/m ² s)	1,9034 m ² t/ m ² s

II.5. Parámetros urbanísticos de la actuación.

Superficie de la manzana		9.730,48 m²	
Superficie del ámbito de actuación		9.730,48 m²	100 %
	Manzana residencial privada (RE)	3.834,00 m ²	39,40 %
	Equipamiento dotacional múltiple (QM)	1.034,00 m ²	10,63 %
	Zona Verde Jardín (VJ)	1.388,75 m ²	14,27 %
	Viario de prioridad peatonal (CVP)	881,66 m ²	9,06 %
	Viario prol. c/. Los Emilios (CV+CA)	1.121,15 m ²	26,64 %
	Viario prol. c/. Emb. Carmen Flores (CV+CA)	918,90 m ²	
	Viario C/ José Pérez Gómez	552,32 m ²	
Edificabilidad Bruta (EB)		7.297,86 m²t	
Edificabilidad Residencial (ER)		7.297,86 m ² t	
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)		0,75 m²s/m²t	
Edificabilidad Neta (EN)		1,9034 m ² t/ m ² s	
Ocupación máxima		50% / 30% (BL/BT)	
Altura máxima		6 p / 9 p (BL/BT)	

II.6. Aprovechamiento urbanístico¹:

A efectos de lo dispuesto en los arts. 76.7 y 81 LOTUP, la satisfacción de los deberes de participación pública en las plusvalías previstas en el plan de reforma interior de la presente Actuación de Dotación, que quedará sometida al régimen de actuaciones aisladas, requiere expresar la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, así como determinar el porcentaje de excedente de aprovechamiento derivado del incremento de edificabilidad propuesto.

- Ponderación entre usos:

Dispone el artículo 37.1 TRLOTUP que “Los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial tendrán el carácter de uso terciario.”

Al desecharse el uso terciario especial y sustituirlo por un uso residencial, procede en primer término homogeneizar mediante un coeficiente corrector la equivalencia entre ambos usos. Ante la insuficiencia de criterios de mercado que permitan establecer objetivamente una homogeneización de usos, se ha optado por adoptar los criterios de homogeneización previstos en el **Real Decreto 1020/1993**

¹ Estas estimaciones, por la fase ambiental inicial en que nos encontramos, deben quedar condicionadas en función del resultado definitivo que arroje el Informe Ambiental y la Versión Definitiva de la memoria de viabilidad económica y el Plan de Reforma Interior.

de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, (B.O.E. 22 de julio 1993) en los que, partiendo de un coeficiente 1.10 asignado al uso residencial plurifamiliar con dos fachadas, se aplica un factor de corrección de 0,80 respecto de otros usos destinados a “fábricas y espectáculos (incluso deportivos)”.

Así, en segundo término, al tener una valoración superior el uso residencial (RE) que el terciario especial recreativo-deportivo privado (QD), se realiza una aplicación de estos parámetros de homogeneización sobre el aprovechamiento existente en la parcela a efectos de establecer con objetividad el mayor valor económico, traducido en incremento equivalente del aprovechamiento inicialmente previsto:

Uso	Coficiente	Uso homogeneizado	Resultado
Residencial plurifamiliar	1,10	$2.926,62 \text{ m}^2\text{t} \times 1,10 = 3.219,28 \text{ m}^2\text{t}$	
Recreativo-deportivo privado	0,80	$2.926,62 \text{ m}^2\text{t} \times 0,80 = 2.341,30 \text{ m}^2\text{t}$	
			+ 877,98 m²t

- Determinación del porcentaje de excedente de aprovechamiento urbanístico:

El art. 82.1.b) TRLOTUP dispone que “En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, **será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento** que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.

Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, **el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse** por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, **o mediante compensación económica de igual valor**, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.”

Y, atendiendo al uso Residencial al que se propone destinar la parcela y su condición de suelo urbano y urbanizado, sin perjuicio del resultado que arroje la memoria de viabilidad económica, **se**

propone establecer un porcentaje de participación pública del 10% resultante del porcentaje general del 10%. Porcentaje de cesión que, en este momento inicial del Plan (en borrador) entendemos que sirve para ponderar las diferencias de valor existente en las actuaciones urbanísticas con destino residencial respecto del destino dotacional privado o terciario especial existente.

- Valoración del aprovechamiento urbanístico:

La orden ECO Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras establece que los métodos técnicos de valoración utilizables son: a) el Método del coste; b) El método de comparación; c) el Método de actualización de rentas y d) El Método residual. Que permiten obtener el valor de mercado, el valor hipotecario y el valor de reemplazamiento.

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo establece en su art. 22 la valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

“1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo: VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo. E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo. VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios: a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

Nos encontramos ante un uso residencial plurifamiliar en el que los valores comparativos en el mercado arrojan un Valor en Venta del metro cuadrado de edificación equivalente al valor VPRG de **1.394,72.-€²** dispuesto conforme a la D. Tª 2ª Decreto 191/2013 del Consell, como el precio máximo en venta de vivienda protegida de régimen general establecido por la Generalitat Valenciana.

Para determinar el valor de construcción (Vc) se recurre al Módulo Básico de Edificación MBE (€/m² construido) publicado por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) vigente desde abril de 2022 **MBE = 734 €/m²** y que, adaptado al tipo de edificación de referencia (abierta, entre 3 y 8 plantas, entre 20 y 80 viviendas, superficie útil entre 45 y 70 m² y calidades medias), arroja un Coste Unitario de Ejecución de **770,70 €/m²c**.

$$Vrs = (Vv/1,4) - Vc \text{ CUE} = (1.394,72\text{€/m}^2\text{t}/1,4) - 770,70 \text{ €/m}^2\text{c} = \mathbf{225,5286 \text{ €/m}^2\text{t}}$$

En consecuencia, y a efectos del presente documento de borrador de Plan se ha fijado un valor de 225,5286 €/m²t sobre el que establecer los derechos y obligaciones de contenido económico de la Actuación.

- Estimación de costes de urbanización de la Actuación:

La Actuación de dotación propuesta requiere complementariamente las siguientes actuaciones de urbanización:

- a) Ejecución de la urbanización del vial de prolongación de la C/. Embarcación Carmen Flores, con una longitud de 115,25 metros y una sección de vial de 10 metros.
- b) Ejecución de la urbanización “blanda” del nuevo vial de preferencia peatonal previsto en los límites norte y este de la parcela, con una longitud de 172,00 m y una sección de vial de 5 metros.

² El estudio de mercado expuesto en el Estudio de Viabilidad Económica arroja un valor unitario homogéneo medio de 1.366,09.-€/m² muy similar –incluso inferior- a los valores previstos por el Decreto 191/2013 a pesar del tiempo transcurrido desde su promulgación y actualización.

c) Ejecución de la urbanización de la zona verde jardín con una superficie de 1.388,75 m².

d) Culminación de la urbanización parcial existente en la prolongación de la C/. Los Emilios.

A efectos de realizar un cálculo inicial del coste nos remitimos a los módulos de urbanización publicados por el IVE para determinar el Coste Unitario de Ejecución de urbanización de los viales y de la zona verde respectivamente, así como la tabla de costes según uso de los Colegios de Arquitectos Territorial de Alicante y Murcia:

a.- Urbanización de prolongación de C/Embarcación Carmen Flores 90.618,68 €.

b.- Urbanización de prolongación de C/Los Emilios 70.778,03 €.

c.- Ejecución de zona verde (Sup. 1.559,73 m²) 103.269,72 €.

d.- Ejecución de vial peatonal (Sup. 870,79 m²) 69.105,89 €.

TOTAL PEM 333.772,32 €

GG+BI (19%) 63.416,74 €

TOTAL PEC 397.189,06 €

En conclusión, la estimación total de costes de urbanización, a efectos de establecer las obligaciones derivadas de la actuación, ascienden a **397.189,06.-€**.

- Propuesta compensatoria del aprovechamiento urbanístico:

Parámetro	Modificación propuesta
Superficie	9.730,48 m ² s
IEB	0,75 m ² t / m ² s
Edificabilidad inicial	2.926,62 m ² t
Edificabilidad final	7.297,86 m ² t
Incremento de edificabilidad	4.371,24 m ² t
Excedente de aprovechamiento	10% s/ 4.371,24 m²t = 437,12 m²t
Uso	Residencial plurifamiliar
Vrs	225,5286 €/m ² t
Incremento de valor por cambio de usos	Equivalente a + 877,98 m ² t
Incremento de valor de la Actuación de Dotación	<ul style="list-style-type: none"> • 4.371,24 m²t x 225,5286 €/m²t = 985.839,6374.-€ • 877,98 m²t x 225,5286 €/m²t = 198.009,6002.-€ 985.839,6374 + 198.009,6002= 1.183.849,95.-€
Valor de la Actuación	Incremento valor – Cu = 1.183.849,95 € - 397.189,06.-€ = 786.660,18 €

Participación pública en las plusvalías generadas	Excedente de aprovechamiento	437,12 m²t × 225,5286 €/m ² t = 98.583,0616 €	118.384,0216 €
	Cambio de uso	10% s/ 198.009,6002.-€ = 19.800,96 €	

Tratándose de una Actuación de Dotación destinada a la implantación de usos residenciales permanentes pero con clara vocación turística, se propone al órgano municipal que, conforme al **art. 82.1.b) TRLOTUP**, se compense económicamente el aprovechamiento excedentario con destino al Patrimonio Municipal del Suelo (98.583,0616 €); a ello, se debe añadir la compensación económica derivada del cambio de uso sobre el aprovechamiento preexistente (19.800,96 €).

II.7. Estándar de calidad urbana con incremento de densidad edificatoria:

El apartado 4º del art. 36 TRLOTUP prevé que en suelo urbano, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en la subzona de ordenación pormenorizada o en el área homogénea por usos y tipologías ya supere el metro cuadrado edificable por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no puede aumentar la edificabilidad residencial aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior.

El área homogénea de la Actuación de Dotación puede venir referida:

- a) Bien al propio ámbito del antiguo Plan Parcial 15 “Calas Blancas” que establece una densidad media de **0,75 m²t/m²s < 1 m²t/m²s**.
- b) O también, tratándose de suelo urbano del Plan General, delimitando un área de suelo en la que se ha desarrollado una ejecución homogénea de edificaciones. En este caso se ha obtenido una densidad media de **1,38 m²t/m²s > 1 m²t/m²s**.

Sin perjuicio de cumplir con el anterior límite del párrafo primero, dicho art. 36.4 prevé que en actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana, por razones justificadas en la memoria de viabilidad económica y siempre que sea compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito en el que se planteen, puede incrementarse la edificabilidad respecto al planeamiento anterior, en los siguientes términos:

- “a) En unidades de ejecución, el índice de edificabilidad bruta residencial de la unidad de ejecución no puede superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad bruta residencial de la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, sin que en ningún caso pueda superar el máximo de 2 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.*
- b) En parcelas urbanas o solares, el índice de edificabilidad neta residencial de la parcela no puede superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad neta residencial medio de las parcelas urbanas o solares ubicados en la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente.*
- c) En los supuestos previstos en las dos letras anteriores, la densidad de viviendas resultante no puede superar en más de un 50 % la densidad de viviendas media del ámbito de referencia utilizado, con el límite del duplo de la establecida en el apartado 3 del art. 36 LOTUP.”*

Situación vigente	Art. 36.4 TRLOTUP	Modificación propuesta
217.284 m ²	Superficie	215.383,40 m ²
205.824 m ² + 11.706,47	Superficie de actuación	205.824 m ² + 9.730,48 m ²
0'75 m ² t/m ²	Aprovechamiento Tipo	0'75 m ² t/m ²
154.368 m ² t + 2.926,61 m ² t	Edificabilidad	154.368 m ² t + 7.297,86 m ² t
0,75 m ² t/m ²	IE Área homogénea “a”	0,7848 m ² t/m ²
1,38 m ² t/m ²	IE Área homogénea “b”	(85.168 m ² t + 7.297,86 m ² t) 1,2947 m ² t/m ²

	(61.690 m ² + 9730,48 m ²)	
71,06 viv./ha. (alta)	Densidad (art. 27 LOTUP)	75,00 viv./ha. (alta)
	Incremento poblacional	180 habitantes

- El IE $0,7848 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2 / 0,75 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2 = 1,0464 < 1,5$ y se cumple el estándar de calidad del apartado a),
- El IE $1,2947 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2 / 1,380,75 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2 = 1,0464 < 1,5$ y se cumple el estándar de calidad del apartado a),
- La densidad $75,00 \text{ viv./ha} / 71,06 \text{ viv./ha} = 1,0554 < 1,5$ y se cumple el estándar de calidad del apartado c).

En ambos supuestos el Documento Inicial Estratégico, el Estudio de Integración Paisajística y la Memoria de Viabilidad Económica conjuntamente justifican la racionalidad, la calidad y la integración paisajística de la transformación planteada sobre la ciudad existente, siendo que además, indistintamente de la consideración que se efectúe de lo que ha de considerarse “área homogénea”, ambos criterios arrojan un incremento de edificabilidad inferior al límite del 50% dispuesto por la citada norma.



II.8. Estándares urbanísticos:

Cómputo y justificación de estándares:

Señala el **art. 67.3 TRLOTUP** que las nuevas soluciones propuestas al modificar la ordenación deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de la Ley.

El **apartado 8 del Anexo IV** de la Ley regula las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación.

La presente Actuación de Dotación mediante P.R.I. no altera el uso dominante del original Plan Parcial "Calas Blancas" PP-15 (uso residencial), por lo que en el ámbito objeto de Dotación se cumplen todos los estándares exigidos para el suelo urbano, al no modificarse el uso global del ámbito y respetar los estándares del Plan General de Ordenación Urbana del año 1986 que incorporó todas las determinaciones del citado PP-15. En relación a la red primaria de dotaciones, no se alteran las dimensiones ni la ubicación de las dotaciones públicas de red primaria dado que en el ámbito de actuación no se incluye ninguna de ellas.

Esta Actuación de Dotación conlleva intrínsecamente que se haya previsto el incremento de superficies de suelo dotacional público que corresponden a la actuación urbanística de conformidad con lo dispuesto por el art. 36.4.d) en consonancia con el art. 67.3 y el Anexo IV, apartado 8 TRLOTUP, y, dado que se está actuando sobre un uso residencial, han sido calculadas en función de la nueva edificabilidad propuesta 7.297,86 m²t incluyendo para dicho cómputo tanto el cambio de uso terciario especial a residencial (2.926,62 m²t) como el nuevo aprovechamiento que se genera con la AD (4.242,93 m²t).

"Anexo IV.III.4: Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial

4.1 La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.

4.2 De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.

4.3 En los jardines, deberá disponerse un área específica de juego de niños por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines.

4.4 La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas

podrán estar situadas sobre o bajo rasante. Se exigirá, como mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante.

4.5 A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso, si bien, la reserva de zonas verdes públicas derivada de la edificabilidad terciaria e industrial será de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de dichos usos. Esta reserva es adicional a la establecida en los apartados 4.1 y 4.2 anteriores.

4.6 La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos y su superficie mínima no están sujetos a estándares genéricos. La distribución de los usos de acuerdo con el criterio de ciudad cuidadora, priorizando las necesidades cotidianas y diversas del conjunto de la comunidad, será la prioridad para su distribución. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y su posición relativa en el entorno urbano y territorial, aunque los planes podrán optar por una genérica calificación como equipamiento de uso múltiple (QM) cuando convenga posponer la definición del uso específico de la dotación a un momento posterior a la gestión del plan.

4.7 Los estándares dotacionales definidos en los apartados anteriores serán de cumplimiento obligatorio en la redacción de planes parciales. En los sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana, en los que se dota de ordenación al sector, se podrán minorar estos estándares en proporción al grado de consolidación por la edificación, aplicando un porcentaje de minoración de estándares igual al porcentaje de consolidación por la edificación en la ordenación propuesta. En todo caso, podrán computarse como espacios libres de relación social y en la proporción adecuada a tal efecto, los viarios de prioridad peatonal que cumplan las dimensiones de los espacios libres que se prevean en la ordenación y que se justifiquen en un estudio de movilidad que acompañe al instrumento de ordenación correspondiente. **Si el sector, o el ámbito de actuación más reducido sobre el que se plantea una actuación de reforma interior, ya tienen ordenación definida, se aplicarán los estándares exigidos a las modificaciones de planeamiento en el apartado III.8 del presente anexo.**

“Anexo IV.III.8. Modificaciones de planes:

8.1 Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

8.2 Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación. Esta exigencia no será aplicable en los supuestos a que se refiere el artículo 76 bis, apartado a.

8.3 Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá complementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.”

“Art. 36.4.d): El incremento de suelo dotacional público que exija un incremento de edificabilidad, se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.3 de este texto refundido y en su anexo IV, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, en lo relativo al cálculo del estándar dotacional global, y **con carácter general se realizará en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.**

Viario:

La Actuación de Dotación planteada **regulariza la superficie viaria que el Plan General generó modificando la ordenación original del Plan Parcial 15.**

No estando sometido el viario a ningún estándar mínimo de superficie (art. 35.1.b) y 36 TRLOTUP), no obstante sí debe computarse a los efectos de cumplimiento con el incremento dotacional

dado que los terrenos destinados a la prolongación de las calles “Los Emilios” y “Embarcación Carmen Flores” a pesar de haber sido incorporadas por el Plan General a la red viaria, siguen formando parte de las fincas registrales nº 78.019 y nº 78.021 y nunca fueron objeto de obtención por parte de la Administración a sus propietarios.

Se incrementar la superficie viaria destinada a calles (QV+QA) +2.040,05 m²s.

Equipamiento:

La Actuación de Dotación propuesta modifica la red secundaria de equipamientos **incorporando una superficie superior al 5%** de la superficie del ámbito (si bien no está sujeta a estándar genérico) con calificación dotacional múltiple (QM) en función de las necesidades municipales que la Administración tenga por conveniente, con una superficie + **1.034,00 m²s (QM)** ubicado en el centro del ámbito, con acceso desde la calle Los Emilios.

Aparcamientos:

El Estándar del art. 60 del TRPGOU requiere 1 plaza por cada 1,25 viviendas y 1 plaza aparcamiento público por 5 viviendas. En la presente Actuación, con una previsión de 73 viviendas, 13 habitantes equivalentes (2,5 por vivienda) se han previsto **45 plazas públicas y 90 plazas privadas**, ambas por encima del estándar.

Al tratarse de una actuación con un ámbito superficial tan reducido y consolidado se ha optado por dar preferencia a la cesión dotacional de la zona verde, el equipamiento y el vial peatonal frente al “consumo” de espacio destinado a aparcamiento. Las plazas requeridas se encuentran debidamente justificadas en el correspondiente Plano de Ordenación sobre el que se establece la disposición del aparcamiento sobre la superficie de viario y su integración en la parcela privada, existiendo previsión suficiente para ello.

Zonas Verdes:

El apartado 8.3 del citado Anexo dispone que debe suplementarse la dotación de parque público de red primaria conforme al incremento poblacional previsto (5 m²/hab)

Es evidente que la presente modificación, por el reducido ámbito de 9.730,48 m² sobre los que opera, no puede suplementar la dotación de parque público de red primaria por cuanto que ésta, conforme señala el apartado III.3.2.c) del Anexo IV TRLOTUP requiere de al menos una superficie mínima de 2,5 hectáreas (25.000 m²) que ya supera la superficie del propio ámbito.

Consecuentemente ante dicha imposibilidad debe procederse conforme continúa regulando el citado apartado 8.3 que señala que se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines. Dado el grado de consolidación de la zona de casco urbano sobre la que se está actuando no existe superficie hábil para ello, por lo que únicamente resta suplementar la zona verde con jardines.

Así, la zona verde generada ex novo con la Actuación de Dotación propuesta, cumpliría superando la superficie mínima de 1.000 metros cuadrados.

- o Se exigen según dicho estándar $5 \text{ m}^2 \times 183 \text{ habitantes} = \underline{915 \text{ m}^2 \text{ de JV}}$.

La Actuación de Dotación propuesta requiere también incrementar la red secundaria de zonas verdes incorporando 15 m^2 por cada 100 m^2 t.

- o Se exige, según dicho estándar $15 \text{ m}^2 \times (7.297,86 \text{ m}^2/100) = \underline{1.094,68 \text{ m}^2 \text{ de JV}}$.

Vemos que el estándar conjunto de zona verde requeriría $2.009,68 \text{ m}^2$ de superficie.

La Actuación de Dotación propuesta incorpora a la red secundaria de zonas verdes una superficie **+ 1.388,75 m²s (JV)** condicionada por la ordenación viaria que fue predefinida por el Plan General y define con ello un nuevo elemento de infraestructura verde urbana no estructural que genera un nuevo espacio libre que sirve como elemento de cohesión con el resto de la red de equipamientos públicos y zonas verdes ubicadas en la zona.

Esta previsión de una nueva zona verde, condicionada por el viario, requiere **complementar en 620,93 m² el estándar global de espacios libre**, a cuyo efecto, se incorpora para su cómputo y de conformidad con lo dispuesto por el apartado 4.7 del citado Anexo la nueva superficie de **viario peatonal + 881,66 m² (CVP)** que sirve para conectar debidamente los equipamientos existentes y previstos, así como facilitar el itinerario peatonal de los vecinos ante un entramado urbano caracterizado por un trazado de calles irregulares que dan como resultado manzanas poligonales irregulares y un encuentro peatonal que sin la presente actuación sería complicado de resolver.



El estándar global de dotaciones de, al menos, 35 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados potencialmente edificables, queda así debidamente cumplimentado: **3.304,41 m² > 2.554,25 m²**. Con un mínimo de 15 de aquellos destinados a espacios libres.

II.9. Gestión Urbanística.

Las modificaciones que se pretenden introducir no producen cambios en la gestión urbanística vigente al afectar a una parcela inicial de suelo urbano cuyo resultado será la configuración de una única parcela edificable junto con el resto de terrenos públicos cedidos.

La parcela residencial, una vez aprobado el instrumento de planeamiento (PRI) conformará un **solar** en el que, al amparo de los arts. 76.1 y 174.3 TRLOTUP, podrá edificarse por sus propietarios mediante la/s correspondiente/s **licencia/s de obras** tras la aprobación del del preceptivo Programa de Actuación Integrada.

II.10. Procedimiento y competencia.

Conforme dispone el artículo 45 TRLOTUP que establece los procedimientos de elaboración y aprobación de los planes y programas” única y exclusivamente existen tres variantes de procedimientos: Planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria (art. 45.1 TRLOTUP), simplificada (art. 45.2 TRLOTUP) y Actuaciones territoriales estratégicas con procedimiento propio (art. 45.3 TRLOTUP).

Entendemos que el art. 174.3 TRLOTUP remite directamente a una tramitación simplificada (art. 45.2 TRLOTUP) si bien, ello no resulta incompatible con la necesidad de realizar, en todo caso, las actuaciones previstas en los arts. 52 y 53 TRLOTUP aun tratándose de una modificación menor del Plan.

1º.- Actuaciones previstas en los arts. 52 y 53 TRLOTUP:

Resultaría necesario **modificar el planeamiento urbanístico vigente** al objeto de establecer la nueva ordenación pormenorizada de la parcela con los nuevos usos residenciales privados y dotacionales públicos de nueva creación y los nuevos parámetros edificatorios (edificabilidad, ocupación, densidad, altura, etc.).

El art. 67 del TRLOTUP regula en su apartado 1 la modificación de los planes, señalando que éstos se modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación.

La Modificación que nos ocupa incide exclusivamente en determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de ordenación pormenorizada (PP-15 “Calas Blancas” de 1974) que no tienen

incidencia ambiental y territorial, por lo que, de conformidad con el apartado 2 del citado precepto se tramitarán conforme a las reglas establecidas en el art. 61 de la norma.

Consecuentemente, conforme dispone el **art. 175.a) 2º TRLOTUP**, consideramos conveniente que, con carácter previo a iniciar la tramitación del Programa de Actuación se realice la evaluación territorial estratégica de la Actuación de Dotación mediante P.R.I.

Para ello, tratándose de una modificación de planeamiento mediante P.R.I. sobre una Actuación de Dotación, conforme dispone el **art. 176.3 TRLOTUP** el procedimiento que se está siguiendo es el establecido en el art. 61 TRLOTUP para los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, como acredita el Documento Inicial Estratégico.

Conforme dispone el art. 61.1 TRLOTUP, se inicia el procedimiento realizando las actuaciones previstas en los arts. 52 y 53 TRLOTUP presentando una **Solicitud de Inicio** que acompaña:

- **Documento Inicial Estratégico.**
- **Borrador de Actuación de Dotación mediante Plan de Reforma Interior.**
- **Estudio de Integración Paisajística.**
- **Estudio de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica**

Como se ha justificado en el DIE, dado que el instrumento de planeamiento urbanístico afectaría única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, de conformidad con el art. 48.c.1 TRLOTUP **será el Ayuntamiento de Torrevieja el Órgano Ambiental** a estos efectos.

2º.- Tramitación del Plan y el Programa de Actuación Aislada (arts. 61 y 176.3 TRLOTUP):

Una vez se haya emitido resolución de informe ambiental y territorial estratégico en sentido favorable a la tramitación del plan (art. 53.2.b) TRLOTUP) se iniciará la tramitación del Programa de Actuación Aislada a ejecutar mediante el **sistema de Gestión por Propietarios** e integrando la versión definitiva del Plan de Reforma Interior junto con una Memoria de Viabilidad Económica y un Informe de Sostenibilidad Económica, proponiendo la aprobación simultánea del Programa junto con el Plan (art. 175.a) 2º TRLOTUP).

En virtud del art. 61 LOTUP, la Modificación propuesta seguirá los siguientes trámites:

- a) Información pública durante un periodo de cuarenta y cinco días con las medidas exigidas por el artículo 55.2 de la ley.
- b) El alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada no afecta a ningún organismo sectorial del que se requiera consulta.

c) Si, como consecuencia del trámite de información pública, se pretendieran introducir cambios sustanciales en la propuesta, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterá a información pública por el plazo de veinte días, acompañada de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno municipal u órgano que corresponda.

e) Tras su aprobación, y antes de su publicación y entrada en vigor, se remitirá una copia del plan a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente para su inscripción en el Registro de Planeamiento Urbanístico, la cual será requisito necesario para su publicación.

II.11. Repercusiones sobre el documento de Plan General:

Resulta innecesario establecer un inventario de edificaciones existentes ni de elementos catalogados pues se trata de una intervención en una parcela privada sobre la que no existe ninguna edificación afectada.

Asimismo, dado que el TRPGOU se remite a la ordenación prevista por el Plan Parcial 15 “Calas Blancas”, la aprobación de los documentos con eficacia normativa que se produzca con la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de esta Actuación de Dotación no afectará ni a las normas ni a los planos del documento de planeamiento general.

II.11. Planos:

- 01.- Situación respecto al Plan General.
- 02.- Situación del ámbito respecto al Plan Parcial 15 Calas Blancas.
- 03.- Ordenación según Plan General.
- 04.- Ordenación según el Plan Parcial 15 Calas Blancas.
- 05.- Ordenación Propuesta.
- 06.- Ordenación Propuesta según usos.
- 07.- Situación de equipamientos en la zona.
- 08.- Distribución de aparcamientos públicos.
- 09.- Infraestructuras y servicios.
- 10.- Cálculo de Índice de Edificabilidad Bruta del área.
- 11.- Georeferencias.

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, el **Anexo XII de la LOTUP** establece acertadamente los criterios y reglas para desarrollar una planificación con perspectiva de género.

Y, en lo que al presente Plan atañe, el **Anexo X LOTUP** establece los criterios y reglas para la planificación de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, siendo destacable el **objetivo nº 10 que aborda la integración de las perspectivas de género y edad en la actuación urbanística.**

Dado el muy limitado ámbito de actuación que nos ocupa, dentro de las posibilidades y alternativas de ordenación planteadas se han adoptado criterios y mecanismos de ordenación sobre la manzana buscando prioritariamente establecer unos estándares sobre la calidad y el diseño urbano de las dotaciones previstas desde una perspectiva de género y de edad:

La perspectiva de género ha sido analizada conforme al documento “SET para introducir la perspectiva de género en el proceso urbano” publicado por la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.

Las medidas adoptadas, dentro de las posibilidades de actuación en una manzana de suelo urbano, se han orientado al apartado de la “percepción de seguridad en el espacio público” con medidas expuestas en el Estudio de Integración Paisajística que afectan al mobiliario urbano y diseño de elementos de vegetación:

- Garantizar una iluminación adecuada y suficiente en las calles circundantes y los espacios públicos creados (mediante luminarias altas), evitando la generación de espacios infrailuminados, asegurando siempre una buena visibilidad.
- La instalación de los elementos urbanos de señalización (en su caso, marquesinas transparentes) y vegetación (prohibición de arbustos bajos) que eviten generar espacios de ocultación.

En el diseño y creación de la zona verde ajardinada y del viario de prioridad peatonal se persigue crear un nuevo espacio público de disfrute, paseo y conexión que sirvan como entorno público de ayuda a la relación entre personas y al recreo.

De conformidad con los arts. 40.3.a.2º y 6.4.b) TRLOTUP, el alcance de las determinaciones de la presente Actuación de Dotación han sido analizadas en el correspondiente **Estudio de Integración Paisajística** que acompaña en Anejo al Documento Inicial Estratégico y Borrador de Plan, habiéndose determinado que la modificación de usos y densidades propuesta no altera sustancialmente el carácter del paisaje existente.

Por su parte, las medidas de integración paisajística propuestas en el Estudio, y analizadas según las perspectivas de igualdad de género, se incorporarán a la parte con eficacia normativa del presente instrumento cuando se redacte el Plan tras la superación de la presente fase de evaluación ambiental.

De conformidad con el art. 40.3.a.5º TRLOTUP, los Planes de Reforma Interior deben incorporar entre sus documentos propios el **estudio de viabilidad económica** y **memoria de sostenibilidad económica** cuando no estuvieran suficientemente detallados en el Plan General Estructural.

En el caso que nos ocupa la presente Actuación de Dotación se incardina dentro del sistema normativo urbanístico municipal como complemento y mejora del TRPGOU del año 2000, razón por la cual no es posible partir de previsiones específicas respecto de la viabilidad económica dada su antigüedad, de ahí que los mismos deban incorporarse al Plan de Reforma Interior y Programa de Actuación Aislada cuando se tramiten.

Se acompaña EVE+ISE que acreditan la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación, si bien adquirirá eficacia en razón de las circunstancias y alcance que resulten del Informe Ambiental y Territorial Estratégico que indique la procedencia de la tramitación del Plan (art. 53.2.b) TRLOTUP).

A destacar que la actuación que se proponen en el borrador de Plan contempla el desarrollo de una actividad Residencial (y en su caso compatible con la actividad turística) sobre una parcela urbana y urbanizada y cuyas obras de urbanización sobre la misma se realizarán íntegramente con financiación privada a cargo de la propiedad por lo que, sin necesidad de entrar al análisis exhaustivo, puede adelantarse la viabilidad económica de la actuación dado que no conllevará ninguna inversión en infraestructuras y equipamientos con cargo a los Presupuestos Municipales, y siendo que los ingresos corrientes derivados de la actuación serán capaces de financiar sobradamente los gastos corrientes que pueda conllevar.

En Torrevieja, Junio de 2022.

MCR URBANISTAS
Abogado

JAVIER BOIX
Arquitecto

ANEXO I.- CERTIFICACIONES CATASTRALES

ANEXO II – PLAN PARCIAL “CALAS BLANCAS” 1974