

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR EN TRANSFORMACIÓN S-6 *Villa Amalia*,
DEL PLAN GENERAL DE TORREVIEJA (ALICANTE)

TOMO I: RESUMEN EJECUTIVO



PROMOTOR: Lorca familia, S.L. INSARA

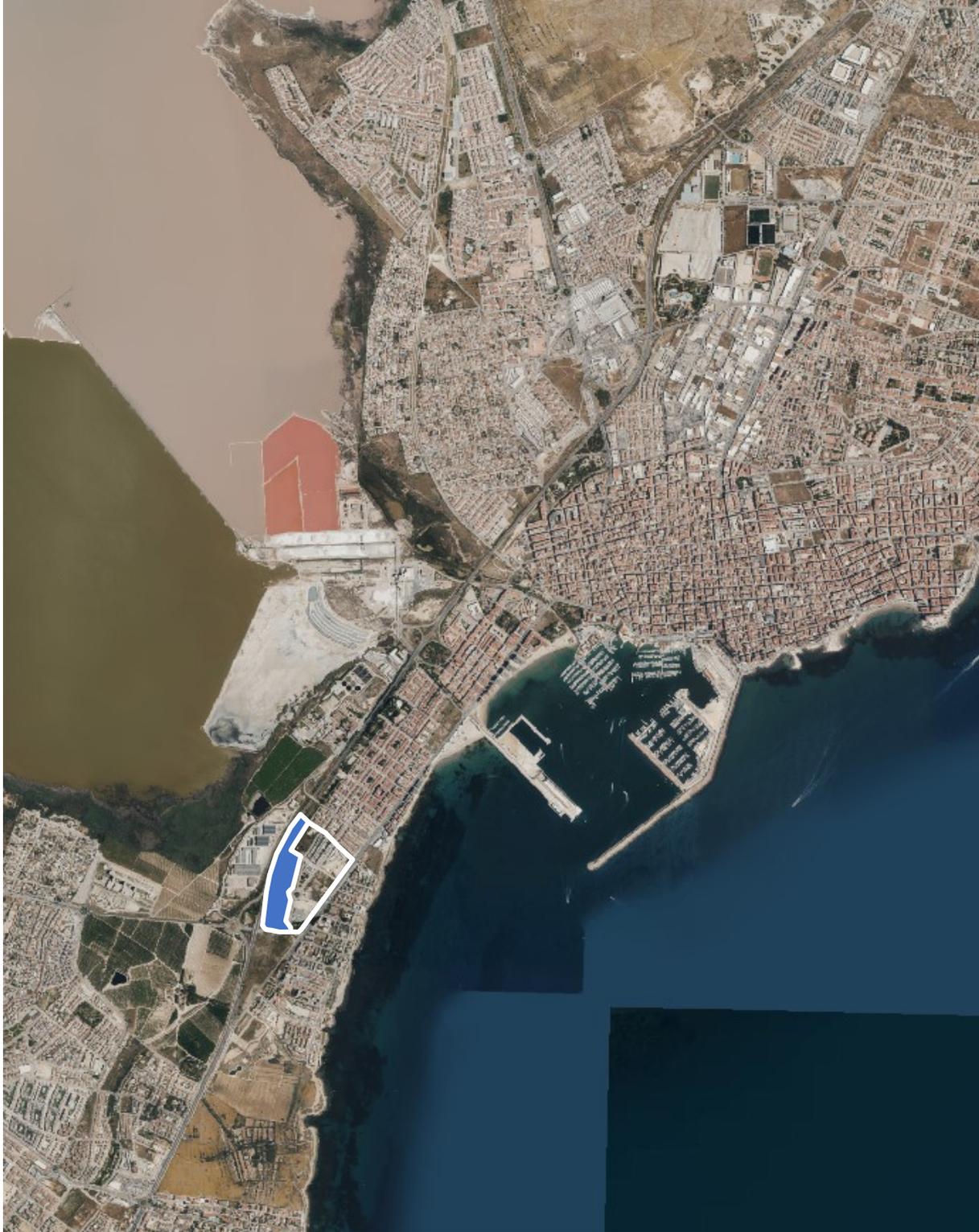
Enero de 2024







Directores del Equipo redactor,
Alejandro Arca Naveiro
Pilar Sastre Ramos
María Sastre Ramos
Arquitectos y Urbanistas



ÍNDICE GENERAL DEL CONTENIDO DEL PROYECTO

TOMO I: RESUMEN EJECUTIVO

TOMO II: MEMORIA Y NORMAS URBANÍSTICAS

1. **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**
2. **DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL QUE RESULTAN MODIFICADOS, ANTES Y DESPUÉS DE INTRODUCIR LAS MODIFICACIONES**
3. **ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN. PLAN DE ETAPAS. PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA**
4. **ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**
5. **MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA**
6. **INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA, Y POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIFOBIA**
7. **INFORME EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD**
8. **NORMAS URBANÍSTICAS**

TOMO III: ANEXOS A LA MEMORIA

TOMO IV: PLANOS

TOMO V: DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO



ÍNDICE DEL TOMO I

0.	<u>RESUMEN EJECUTIVO</u>	--7
0.1	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE	--8
0.2	ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN	--9
0.3	PLANOS	
	I.3 ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTABLECIDA EN EL PLAN PARCIAL QUE SE MODIFICA	
	OP.3 MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL SUELO QUE SE ESTABLECE EN EL SECTOR S-6	
	OP.6 IMAGEN FINAL INDICATIVA DE LA TRANSFORMACIÓN QUE SE ESTABLECE	



0. RESUMEN EJECUTIVO

Establece el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (el “**RDL 7/2015**”), en su artículo 25.3, la exigencia de introducir en la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística y sus alteraciones lo que la Ley llama un “**resumen ejecutivo**”.

Artículo 25. Publicidad y eficacia de la gestión pública urbanística

(...)

3.- *En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

El precepto se refiere a la tramitación y aprobación de cualquier tipo de instrumento de ordenación que se exponga al público, sea de planeamiento general, de desarrollo, o de sus modificaciones, entre los que se encuentra esta Modificación del Plan Parcial del sector S-6 Villa Amalia, de Estepona (el “**PPs6**”).

Lo que exige es en realidad un plano en el que se han de delimitar gráficamente los ámbitos territoriales en los que se modifica la ordenación vigente y en el que exponga el alcance de la alteración.

La exigencia introduce transparencia en el procedimiento de aprobación del planeamiento o su modificación, al facilitar la localización y comprensión del contenido de los cambios a los ciudadanos, en general. También facilita la realización del informe del proyecto que han de hacer los Técnicos de las Administraciones municipal y autonómica y la comprensión de los Órganos que lo aprueban.

El presente documento de Modificación del PPs6, cumple el requisito legal.



0.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

El ámbito territorial de la Modificación se extiende al sector S-6 *Villa Amalia*, delimitado en el Plan General, y ordenado pormenorizadamente a través del Plan Parcial que mereció la aprobación definitiva en noviembre de 2005.

Sin embargo, solo se introduce la alteración de alguna de las determinaciones de la ordenación pormenorizada vigente en determinadas parcelas del sector, **(i)** de uso residencial: R-1 a 5, **(ii)** de uso zona verde, SJL-1 a 3, **(iii)** la zona verde de protección de la carretera, y **(iv)** una parte de la red viaria secundaria.

Adicionalmente, la Modificación del PPs6 incide sobre la parcela TBA-2, cuya calificación se estableció como *Zona terciaria Hostelería*, si bien esta modificación a los únicos efectos de resolver la incoherencia de las normas urbanísticas del Plan Parcial, **(i)** entre lo establecido en el artículo 3,E.1, que justifica la introducción del uso en esta parcela de complejos hoteleros, hoteles, apartahoteles y apartamentos turísticos hasta un máximo de 1.666 m²e, precisamente la superficie edificable asignada a la parcela, y **(ii)** el artículo 4.3 en el que se establece el uso fundamental hostelero y terciario complementario.

En el resto del sector, la ordenación pormenorizada establecida en el Plan Parcial no se modifica, sobre la que no se incide de cualquier modo.

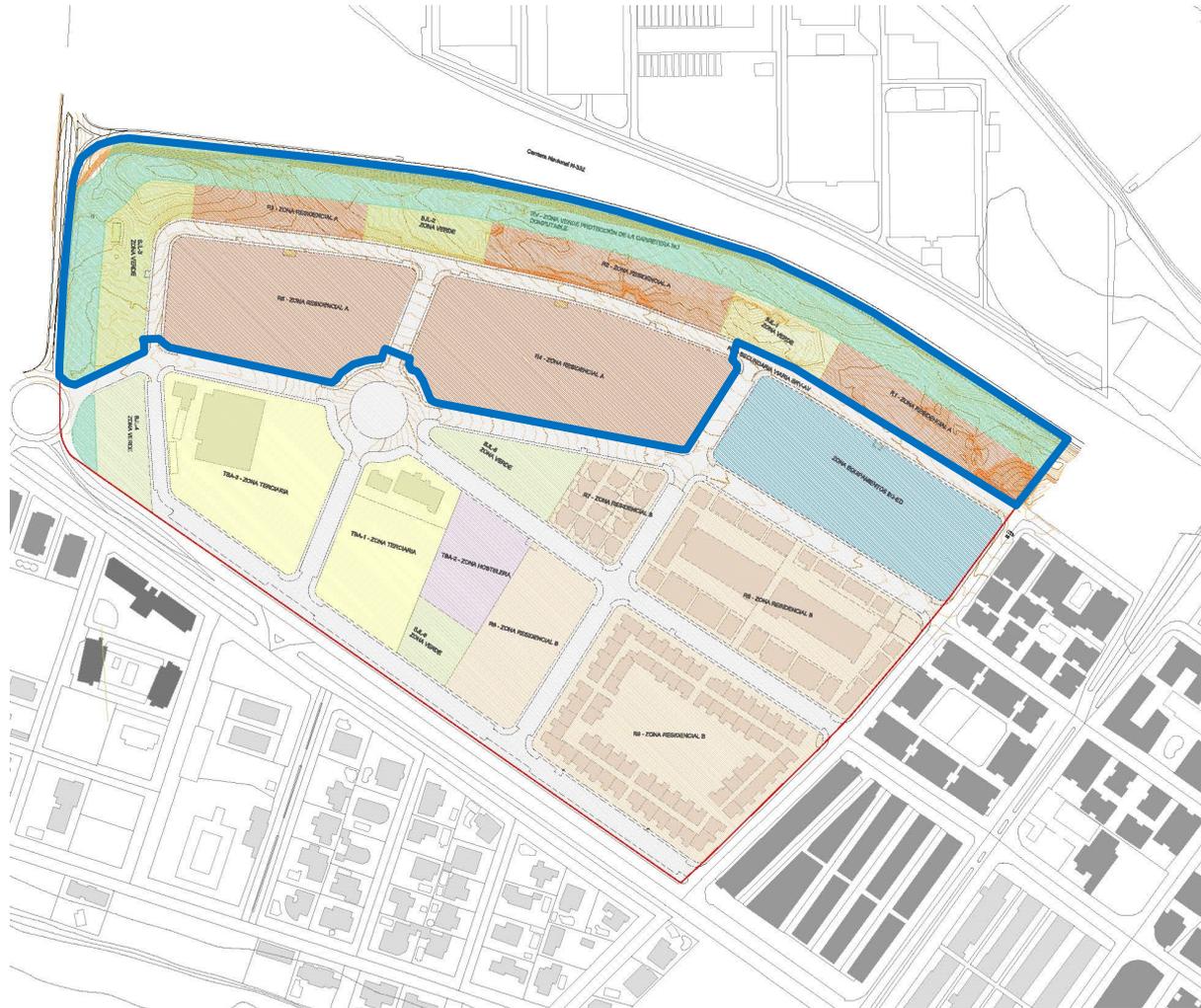
Los límites la parte del sector en la que se introduce el cambio de la calificación del suelo son los siguientes,

- Al Norte, limita con la zona verde situada entre la carretera N-332 y la calle del Mar Menor, en el suelo urbano consolidado,
- Al Este, limita con la parcela EQ-ED, calificada para una dotación de carácter educativo, y con la calle de Urbano Arregui, ambas en el sector S-6, hasta la rotonda de la Veleta en la carretera CV-95,
- Al Sur, limita con el borde del sector, situado a su vez en el borde de la carretera CV-95, y



- Al Oeste, limita con el borde del sector, a su vez, el borde de la carretera N-332 en su situación actual, antes de la Duplicación.

Con trazo **color azul** se ha delimitado en el siguiente esquema la parte del sector en la que se introduce el cambio de la calificación del suelo.



0.2 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

El Plan Parcial del sector S-6 *Villa Amalia* fue aprobado con carácter definitivo por resolución de 3 de noviembre de 2005, del Conseller de Territorio y Vivienda de la Comunitat Valenciana, publicado en el BOP de Alicante nº 63, de fecha 16 de marzo de 2006, páginas



77 a 84 (el “PPs6” o el “Plan Parcial”). La publicación incluyó, además, el contenido normativo del Plan Parcial.

El PPs6 consta del propio Plan Parcial, documento de Homologación a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística –que consta de memoria, ficha de planeamiento y gestión, y planos- y Estudio de Impacto Ambiental.

Los parámetros de la homologación son,

- Superficie total: 201.693 m²s, que incluye la superficie de 185.503 m²s del propio sector, más otros 16.190 m²s correspondientes a una red pública primaria exterior localizada en el paraje Lo Albentosa, adscrita al sector para su obtención para el dominio y uso públicos.
- Intensidad máxima edificatoria: 0,35 m²e/m²s, aplicable sobre el suelo del sector sin incluir la red exterior.
- Superficie máxima edificable: 64.926 m²e,
 - ✓ Residencial: ≥ 55.471 m²e,
 - ✓ Terciario: ≤ 9.455 m²e.
- Densidad máxima de viviendas: 50 viv/ha.
- Número máximo de viviendas: 925.
- Uso característico: residencial.
(64.926 – 9.455) m²e = 55.471 m²e
- Usos compatibles: terciario, hotelero y otros usos compatibles con el fundamental.
- Uso incompatible: industrial.
- Determinaciones para la gestión,
 - ✓ Se define un área de reparto única que incluye el sector más la red primaria exterior,
 - ✓ Aprovechamiento tipo: 0,34 m²e/m²s,
 - ✓ Coeficiente de ponderación único igual a la unidad para todos los usos admitidos,



- ✓ Se delimita una Unidad de Ejecución coincidente con el sector, a la que se adscribe para su obtención para el dominio y uso públicos el suelo de la red primaria exterior,
- Se define una zona verde de protección de la carretera N-332 en el borde Oeste del sector, de superficie 19.441 m²s, no computable como dotación del sector.
- El suelo calificado para equipamiento público de destinará a una dotación educativo-cultural.
- El acceso al sector se producirá a través de una rotonda sobre la carretera autonómica CV-95.
- Se grafían y se describen los puntos de entronque con la red municipal existente de agua potable y con la EDAR municipal.
- El sector no se encuentra en una zona inundable, de acuerdo con el documento del PATRICOVA.



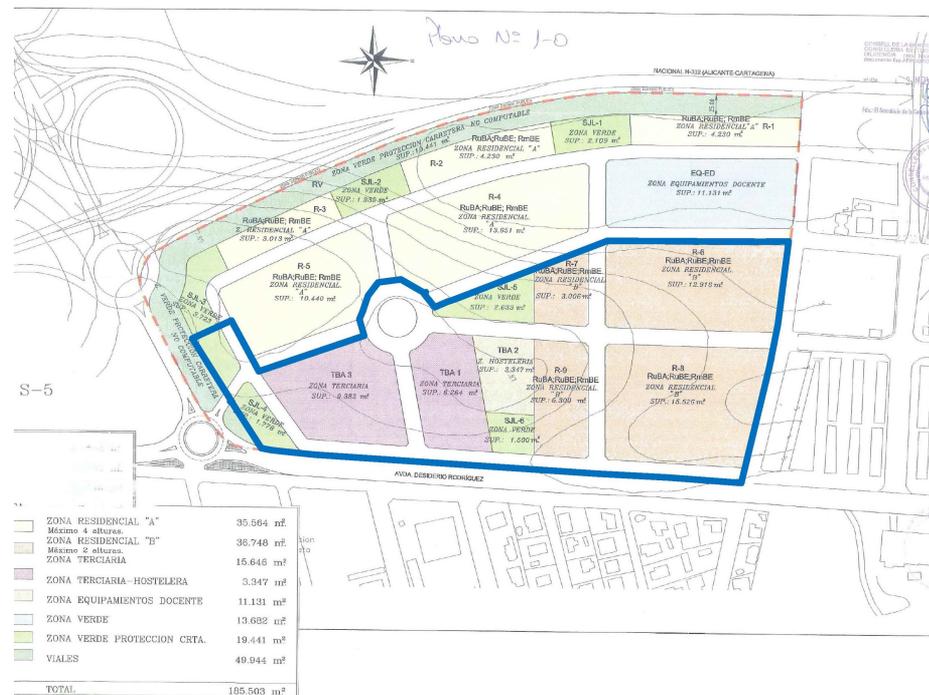
La ordenación pormenorizada del sector establecida en el Plan Parcial aprobado definitivamente se representa en la anterior imagen, e incluye: **(i)** zonas de uso residencial R-1 a R-5, Zona Residencial A, para edificaciones de un máximo de dos (B+I) plantas,



situadas en la parte más al Oeste del sector, **(ii)** zonas de uso residencial R-6 a R-9, Zona Residencial B, para edificaciones de un máximo de cuatro (B+III) plantas, situadas en la parte central y Este del sector, hasta la avenida de Desiderio Rodríguez, **(iii)** zonas TB-1 a TB-3, Zona Terciaria, para usos terciarios y hoteleros, situadas al Sur del sector con frente a la avenida de Desiderio Rodríguez, e **(iv)** intercaladas entre ellas y en el borde del sector se dispone **(v)** la zona de protección de la carretera (RV), **(vi)** zonas verdes y áreas de juego de la red secundaria (S JL), **(vii)** zona de equipamientos para uso docente (EQ) y **(viii)** la red secundaria viaria (SRV-AV). La **(ix)** zona verde de la red primaria (P JL) se corresponde con la red exterior, que no se identifica en este esquema.

Posteriormente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se obtuvo la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución única, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en su sesión celebrada el 28 de abril de 2008, cuya publicación se insertó en el DO de la Comunitat Valenciana nº 5786, de fecha 17 de junio de 2008.

Con fecha 22 de agosto de 2008 se aprobó el proyecto de Reparcelación, que figura inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1 de Torrevieja.



El certificado final de ejecución de las obras e instalaciones correspondientes a la FASE 1 de urbanización de la Unidad de Ejecución, identificada en el anterior esquema, se emitió el 2 de julio de 2010 por los Ingenieros directores de obra. La recepción de las obras de urbanización de la FASE 1 se aprobó por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en su sesión de 28 de octubre de 2011. Las obras de urbanización correspondientes a la FASE 2, el resto de la Unidad, están en ejecución muy avanzada, si bien aún no concluidas ni recepcionadas.

En informe de 22 de noviembre de 2010, la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunitat Valenciana, se pronunció con carácter desfavorable al proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución única del sector S-6; también, con fecha 17 de septiembre de 2010, se desestimó el recurso de reposición presentado contra el citado informe.

La Demarcación de Carreteras solicitó en octubre de 2018 que se aportase la siguiente documentación, para obtener informe favorable al proyecto de Urbanización: **(i)** planos en los que se grafíe el dominio público de la carretera N-332 y las limitaciones a la propiedad en sus márgenes, **(ii)** línea límite de edificación, **(iii)** estudio hidrológico y de drenaje, independiente del correspondiente de la carretera, **(iv)** estudio acústico y, en su caso, medidas que garanticen los límites de calidad acústica en el sector, y **(v)** descripción y definición de los servicios de urbanización del sector.

A partir de la situación descrita, se introducen en el PPs6 las siguientes modificaciones.

1. Se modifica la calificación del suelo de la zona de protección de la carretera N-332, situada en el límite Oeste del sector, que pasa de,
 - Zona verde de protección de la carretera, no computable,a,
 - **Red viaria de la red principal (dominio público de las carreteras N-322 y CV-95) y zona verde de protección de la carretera.**
2. Se modifica la calificación del suelo de las parcelas R-1 a 3, situadas en la zona Oeste del sector, que pasan de,
 - Zona residencial A (PB +I), en la que se admite:



- ✓ RuBA, residencial unitario bloque adosado,
 - ✓ RuBE, residencial unitario bloque exento, y
 - ✓ RmBE, residencial múltiple bloque exento,
- a,
- **Zona verde de protección, infraestructura hidráulica y zona verde.**
3. Se modifica la calificación del suelo de las parcelas SJL-1 a 3, situadas en la zona Oeste del sector, que pasan de,
- Zona verde de la red secundaria,
- a,
- **Zona verde, zona verde de protección de la carretera e infraestructura hidráulica.**
4. Se modifica la calificación del suelo de las parcelas R-4 y 5, situadas en la zona central del sector y vacantes, que pasan de,
- Zona residencial A (PB +I), en la que se admite:
 - ✓ RuBA, residencial unitario bloque adosado,
 - ✓ RuBE, residencial unitario bloque exento, y
 - ✓ RmBE, residencial múltiple bloque exento,
- a,
- **Zona residencial B (PB +VII), limitada a la tipología RmBE, residencial múltiple bloque exento**, en la que se admite:
 - ✓ Bloque lineal (BL): edificación exenta que no ocupa toda la superficie de la parcela, constituyendo bloques prismáticos de dominante horizontal o agrupaciones de las mismas, en posición retranqueada de la alineación oficial.
 - ✓ Bloque torre (BT): edificación que adopta formas prismáticas simples o compuestas de dominante vertical, con reducida ocupación de suelo.
5. Se reajusta la calificación del suelo de esta parcela, situada en la zona central del sector, al Este de la calle del Maestro Quino, que pasa de,



- Zona terciaria-hostelera,
- a,
- **Zona terciaria-hotelerera, para el desarrollo de hoteles y alojamientos turísticos.**

En esta zona se podrán desarrollar y llevar a cabo los usos previstos en el PPs6: complejos hoteleros, hoteles, apartahoteles y apartamentos turísticos, con el alcance y la dimensión allí establecidos.

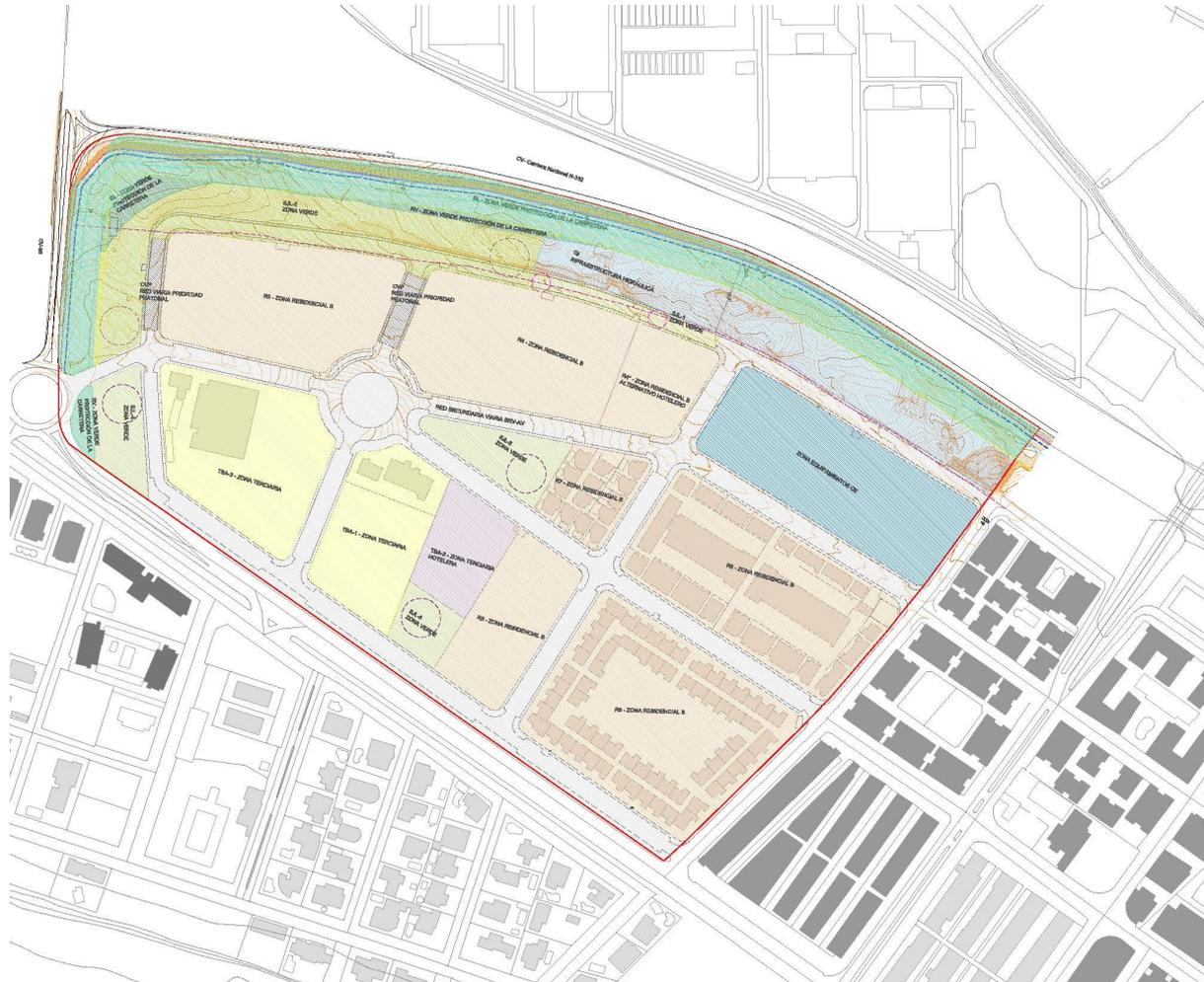
6. No se modifica ni el aprovechamiento urbanístico, ni la superficie edificable ni el número máximo de viviendas en el sector

En efecto, según se señala en el siguiente cuadro, referido a las parcelas en las que se introduce la modificación.

CONCEPTO	PARCELA	PPs6	MODIFICACIÓN		
Superficie edificable -m ² e-	R-1 a 3	8.804	27.283	0	27.283
	R-4	10.471		11.606,00	
	R-4(*)	-		3.855,00	
	R-5	8.008		11.822,00	
Aprovechamiento urbanístico -m ² eRES-	R-1 a 3	8.804	27.283	0	27.283
	R-4	10.471		11.606,00	
	R-4(*)	-		3.855,00	
	R-5	8.008		11.822,00	
Número de viviendas -nº-	R-1 a 3	146	455	0	455
	R-4	175		194	
	R-4(*)	-		64	
	R-5	134		197	

7. En el resto de las parcelas no se alteran las determinaciones del vigente PPs6.
8. La ordenación pormenorizada del sector resultante de las modificaciones señaladas, se ilustra en siguiente esquema.





La Modificación del PPs6 establece las medidas que permiten adecuar la zonificación de los usos homogéneos, a los niveles de ruido máximos admitidos.

Se analiza en el proyecto el impacto normativo que la nueva ordenación prevista puede provocar en,

- La igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres,
- La identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual,
- Que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y



- El impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia.

Y se concluye que el impacto de la actuación desde la perspectiva de género, la familia y la infancia será positivo. En materia de orientación sexual, identidad o expresión de género, la Modificación del PPs6 no produce cualquier impacto, es por tanto neutro.

La Modificación del PPs6 garantiza el cumplimiento de la legislación que concurre en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en el desarrollo de sus previsiones, y en las actuaciones que se lleven a cabo por Entidades públicas o privadas, así como por personas físicas.

Las siguientes imágenes contribuyen al correcto entendimiento de la propuesta.



El paseo arbolado del borde Oeste, entre las viviendas y la carretera N-322. Al fondo, a la izquierda, se sitúa la Desaladora de Torrevieja.





La prolongación de las calles Johannes Kepler y de Nicolás Copérnico, de prioridad peatonal y acceso restringido.



La calle de Galileo Galilei transformada en paseo peatonal y zona verde, en el borde Oeste.



Consta el **TOMO I: RESUMEN EJECUTIVO DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-6 Villa Amalia**, de DIECINUEVE (19) PÁGINAS, más los planos I.3 *ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTABLECIDA EN EL PLAN PARCIAL QUE SE MODIFICA*, OP.3 *MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL SUELO QUE SE ESTABLECE EN EL SECTOR S-6* y OP.6 *IMAGEN FINAL INDICATIVA DE LA TRANSFORMACIÓN QUE SE ESTABLECE*.

Con los documentos que se han incluido en este **PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL**, se considera suficientemente definido para que pueda ser tramitado hasta su aprobación definitiva y publicación.

El Proyecto de Modificación de Elementos nº 1 del Plan Parcial del sector S-6 *Villa Amalia* se completa con el **TOMO II: MEMORIA Y NORMAS URBANÍSTICAS**, **TOMO III: ANEXOS A LA MEMORIA**, **TOMO IV: PLANOS** y **TOMO V: DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**.

Torre vieja, enero de 2024

Alejandro Arca Naveiro

Pilar Sastre Ramos

María Sastre Ramos

Arquitectos y Urbanistas

