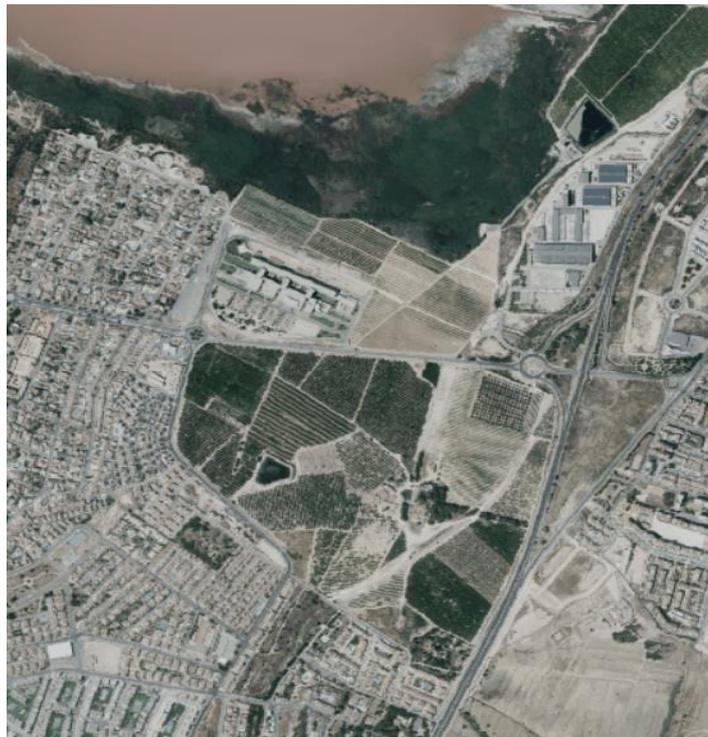


Versión inicial del Plan Parcial de desarrollo del Sector 29 “La Ceñuela”. Art. 55 TRLOTUP



ECOARC
ARQUITECTOS S.L.

SERRANO & ASOCIADOS
URBANISTAS

EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS
LA CEÑUELA, S.L.

Índice

1. Memoria informativa.
 - 1.1. Objeto y ámbito.
 - 1.2. Antecedentes de planeamiento y gestión.
 - 1.3. Planeamiento urbanístico aplicable.
 - 1.4. Legislación urbanística aplicable, derecho transitorio.
 - 1.5. Incidencia de los instrumentos de ordenación del territorio y afecciones sectoriales.
 - 1.5.1. Objetivos y Directrices de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV).
 - 1.5.2. Plan de Acción Territorial Forestal, PATFOR.
 - 1.5.3. Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana, PATRICOVA.
 - 1.5.4. Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana, PATIVEL.
 - 1.5.5. Plan de Acción Territorial de la Comarca de la Vega Baja, PAT Vega Baja (en trámite).
 - 1.5.6. Dominio público viario.
 - 1.5.7. Dominio público marítimo terrestre. Costas.
 - 1.5.8. Espacios protegidos y Red Natura 2000.
 - 1.5.9. Patrimonio.
 - 1.5.10. Infraestructura verde y paisaje.
 - 1.6. Estructura de la propiedad.
 - 1.7. Procedimiento, competencia y efectos.
2. Memoria justificativa.
 - 2.1. Condicionantes, objetivos y directrices del instrumento de planeamiento
 - 2.2. Descripción global. Procedencia y motivación del instrumento.
 - 2.2.1. Adaptación de la ordenación pormenorizada del Sector al sobrevenido PATIVEL.
 - 2.2.2. Justificación de la necesidad del cambio de modelo territorial. Concepto de recalificación.
 - 2.3. Alternativas de ordenación.
 - 2.4. Justificación de la ordenación propuesta.
 - 2.4.1. Parámetros urbanísticos.
 - 2.4.2. Cumplimiento de la ordenación territorial. ETCV, PATIVEL y PAT Vega Baja.
 - 2.4.2.1. Cumplimiento de la ETCV.
 - 2.4.2.2. Cumplimiento del PATIVEL.
 - 2.4.3. Cumplimiento de las determinaciones derivadas de afecciones sectoriales.
 - 2.4.3.1. Carreteras.
 - 2.4.3.2. Costas.
 - 2.4.4. Justificación del cumplimiento de estándares dotacionales de la red secundaria, TRLOTUP.
 - 2.5. Criterios de conexión e integración en el territorio.
 - 2.5.1. Red viaria.
 - 2.5.2. Recursos hídricos.
 - 2.5.3. Evacuación de aguas residuales.
 - 2.5.4. Red de suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones.
 - 2.6. Magnitudes del sector.
3. Documentación con eficacia normativa.
 - 3.1. Fichas urbanísticas.
 - 3.1.1. Ficha de zona.
 - 3.1.2. Ficha de gestión.
 - 3.2. Normas urbanísticas.

4. Planos.
 - A.- Información:
 - i.1 Información y localización.
 - i.2. Topografía.
 - i.3. Catastro.
 - i.4 Afecciones físicas y jurídicas.
 - i.5. Infraestructura Verde.
 - i.6.1 Planeamiento urbanístico aplicable. Clasificación
 - i.6.2. Planeamiento urbanístico aplicable. Zonificación.
 - i.7. Estructura de la propiedad.
 - i.8. Ordenación volumétrica
 - B.- Ordenación:
 - Op.1 Plano parcelario propuesto.
 - Op.2 Red secundaria de dotaciones públicas
 - Op.3. Red viaria. Secciones tipo.
 - Op.4. Plano parcelario. Usos pormenorizados.
 - Op.5. infraestructura Verde.
5. Anejos.
 - 5.1. Estudio de tráfico y capacidad.
 - 5.2. Estudio acústico
 - 5.3. Estudio de hidrología y drenaje.
 - 5.4. Memoria de sostenibilidad y viabilidad económica

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Objeto y ámbito.

El **ámbito** del presente instrumento es el que resulta de la Modificación Puntual del PGOU de Torrevieja para el ámbito denominado Sector 29 “La Ceñuela”, y abarca terrenos localizados al sur del término municipal de Torrevieja, contiguos a las urbanizaciones preexistentes de Los Altos y los Balcones, clasificados como suelo no urbanizable común por el vigente PGOU de Torrevieja, texto refundido aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 12 de junio de 2000 (BOP Alicante 8 de agosto de 2000). El Sector 29 “La Ceñuela” queda encuadrado en la zona costera del término municipal de Torrevieja, al sur, en la comarca del Bajo Segura, que ha experimentado uno de los crecimientos más importantes del eje mediterráneo europeo en los últimos años. Se trata de un municipio de gran población, cuya principal actividad es el turismo residencial, que multiplica su población en época estival, localizada en distintos núcleos de población (Torrevieja núcleo urbano, Los Balcones, Cabo Cervera, El Chaparral, Punta Prima, Las Torretas, y la pedanía de La Mata).

El Sector delimitado en la Modificación Puntual del PGOU de Torrevieja, cuenta con una superficie de 291.644,97 m², incorporando en el mismo los terrenos que fueron objeto del Plan Especial del Hospital de Torrevieja, cedidos anticipadamente por la mercantil proponente de este instrumento como obligación vinculada al desarrollo urbanístico del Sector 29 La Ceñuela. Se propone un área de reparto de 428.596.44 m², conformado por la superficie del sector más las reservas adscritas de dotaciones públicas de la red primaria y secundaria, dentro del suelo no urbanizable de refuerzo litoral del PATIVEL: 84.233,26 m² de dotaciones de la red primaria (51.520,76 m² de zona verde parque público, 11.492,27 m² de equipamiento, y 21.220,23 de red viaria) y 52.718,21 m² de dotaciones de la red secundaria (21.000 m² de zonas verdes y 31.718,21 m² de equipamientos

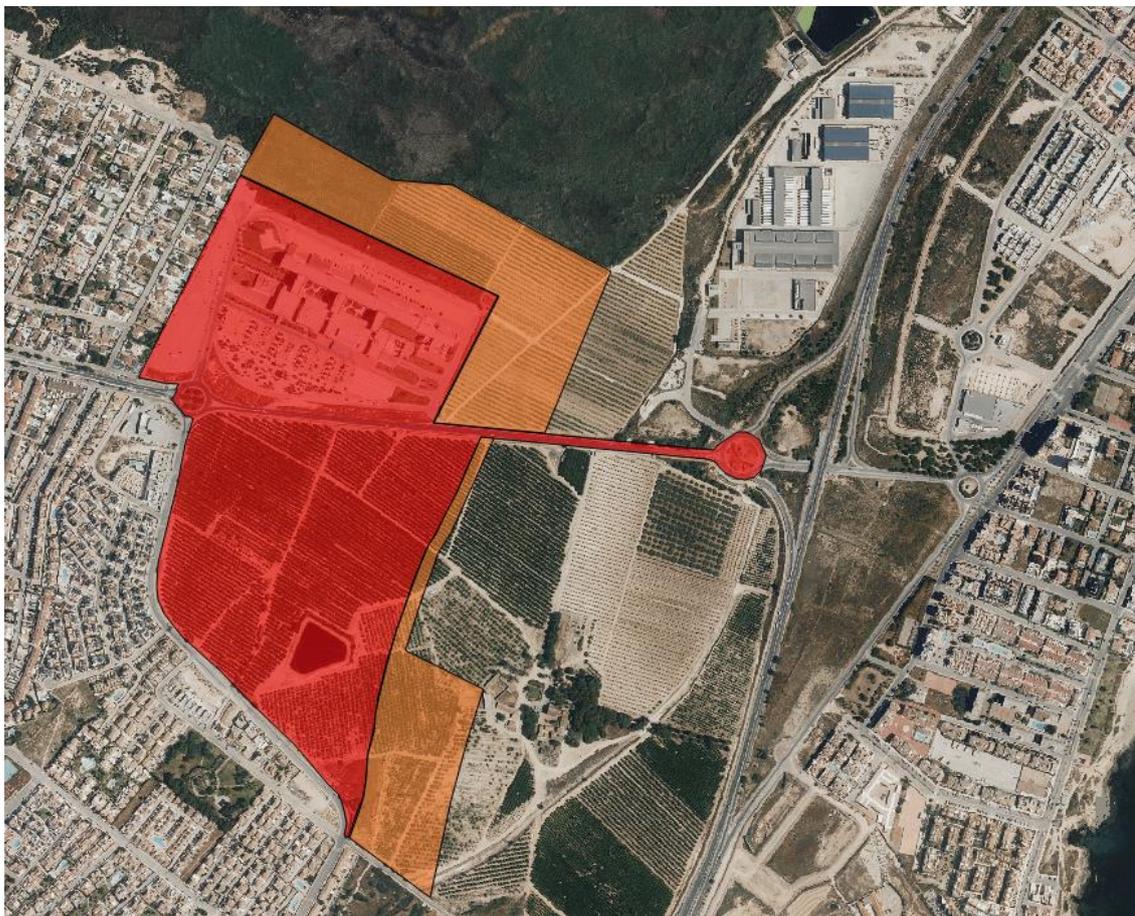


Imagen del Visor GVA. Delimitación del ámbito La Ceñuela. En rojo el límite del sector área de reparto. En naranja, la red de dotaciones públicas adscritas, que forman parte, junto con el sector, del área de reparto.

El presente documento de versión inicial de plan parcial del Sector 29 “La Ceñuela” del PGOU de Torrevieja, tiene por **objeto** el establecimiento y determinación de los parámetros de la ordenación pormenorizada del Sector 29 “La Ceñuela”, a partir de los parámetros de ordenación estructural que resultan de la Modificación Puntual del PGOU que se tramita de forma simultánea, y se redacta al amparo del art. 54 del texto refundido de la Ley 5/2014, de 5 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, en adelante TRLOTUP, para la sustanciación del trámite de participación pública y consultas que reclama el art. 55 del mismo texto legal.

El mismo se postula por la mercantil EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS LA CEÑUELA S.A., Agente Urbanizador del Sector 29 “La Ceñuela” en virtud de **Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Torrevieja de fecha 21 de julio de 2005** y, además, propietaria única de los terrenos inscritos o adscritos al mismo. Y es que, encontrándose el expediente de Homologación y Plan Parcial, del Programa de Actuación Integrada de desarrollo del Sector 29 La Ceñuela en fase de aprobación definitiva ante la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, dependiente de la Generalitat Valenciana, se produjo la entrada en vigor del Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana, PATIVEL, que afecta sensiblemente al ámbito de referencia, lo que supuso la consiguiente necesidad de adaptar la ordenación del sector en trámite, a las determinaciones establecidas en dicho instrumento supramunicipal, obligando así a la repetición del trámite de planeamiento urbanístico correspondiente, en el seno del cual se incardina el presente instrumento.

A través de esta versión inicial de plan, se incorporan los condicionantes impuestos en el Documento de Alcance del Estudio de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico, emitido por Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 25 de mayo de 2023, con las consideraciones que en este documento se recogen. En particular, se da cumplimiento al informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante de fecha 21 de junio de 2021 emitido en el trámite de participación pública y consultas del borrador de plan parcial, que contenía la ordenación estructural y pormenorizada del sector, que determinó la necesidad de formalizar la ordenación de dicho ámbito mediante dos instrumentos de planeamiento a tramitar simultáneamente al amparo del art. 62 TRLOTUP: una modificación puntual del PGOU que establezca la ordenación estructural, y un plan parcial que contenga la ordenación pormenorizada.

1.2. Antecedentes de planeamiento y gestión.

Como se ha dicho, el presente documento de ordenación no opera sobre un ámbito que se desarrolla *ex novo*, sino que tiene se incardina en el procedimiento de retransmisión del planeamiento y programación ya iniciada con anterioridad al sobrevenido PATIVEL, a fin de adaptar la ordenación entonces propuesta a las determinaciones establecidas por éste. Por ello, es imprescindible, en orden a preservar derechos patrimonializados y por razones de Seguridad Jurídica, poner de manifiesto tanto los actos precedentes como los posteriores a la entrada en vigor del citado PATIVEL hasta llegar al presente documento.

1.2.1. El relato de antecedentes del desarrollo debe partir necesariamente de la **cesión anticipada de 100.000m2 de suelo no urbanizable efectuada por la mercantil Explotaciones Agrícolas La Ceñuela, S.L.**, a favor del Ayuntamiento de Torre Vieja, **aprobada por acuerdo de la Comisión de Gobierno, en fecha 19 de julio de 2002**, para la construcción del Hospital de Torre Vieja. Dicha cesión a cuenta fue elevada a escritura pública de fecha 23 de julio de 2002, cuya estipulación tercera expresaba,

*“De conformidad con los términos de la cesión, ésta se considera como **entrega y transmisión a cuenta de las cesiones que en su caso lo interesados tengan que realizar al Ayuntamiento como consecuencia de la aprobación del planeamiento que permita la transformación urbanística de la zona donde se ubican dichos terrenos**”*

Es decir, se pactó de forma expresa entre la mercantil cedente y el Ayuntamiento de Torre Vieja la cesión de terrenos necesarios para edificar el Hospital en el contexto del desarrollo urbanístico del Sector, y así se reflejaba en el acuerdo de la Comisión de Gobierno de 19 julio de 2002,

*“2º.- **Adscribir la cesión de terrenos a que se refiere el precedente apartado 1º, al posterior desarrollo urbanístico del sector delimitado por el resto de la finca y que será objeto del correspondiente convenio urbanístico.***
*3º.- **Considerar esta cesión como entrega a cuenta de las cesiones que en su caso los interesados deban realizar como consecuencia de la aprobación***

del planeamiento que permita la transformación urbanística de la zona donde se ubican los terrenos de cuya cesión se trata (...)



Plano del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja (Plano de Ordenación PO.2) con delimitación (en morado) del Sector 29 “La Ceñuela”.

1.2.2. En coherencia con lo anterior, en fecha **26 de julio de 2002 se suscribió convenio urbanístico¹** entre el Ayuntamiento de Torrevieja y la mercantil Explotaciones Agrarias La Ceñuela, S.L., estableciéndose en su Exponendo Segundo, bajo la rúbrica *“Integración de los terrenos en la modificación a efectuar en el PGOU de Torrevieja”* la reiteración del objetivo principal de la cesión y la integración de la actuación en el posterior desarrollo urbanístico del restante sector. Así, la mercantil ponía a disposición del Ayuntamiento los terrenos necesarios para la implantación de un Hospital, que a día de hoy se encuentra ejecutado y prestando servicio público, y se comprometía a la formulación de los documentos necesarios para el desarrollo urbanístico del Sector (Alternativa Técnica y Programa correspondiente), en el

¹ En Informe del Arquitecto Municipal, núm. 352.U/03, de fecha 1 de abril de 2003, se explicitaba la procedencia de suscribir el citado convenio por la necesidad de crear grandes espacios destinados a infraestructuras, en este caso, para uso público sanitarios y por los condicionantes de carácter plenamente urbano de su perímetro.

marco de la legalidad, y a cambio el Ayuntamiento se comprometía a la tramitación y aprobación de los instrumentos urbanísticos que de conformidad con la entonces vigente LRAU fueran exigibles.

En efecto, el Decreto de Alcaldía de fecha **23 de abril de 2003**, relativo al alcance del convenio sobre los terrenos de La Ceñuela, explica que *“el convenio tiene por objeto la cesión al Ayuntamiento de los terrenos donde se va a ubicar el futuro hospital de Torrevieja y, como contrapartida el Ayuntamiento se compromete a la reclasificación de unos terrenos con un aprovechamiento determinado”*.

1.2.3. Con posterioridad a la suscripción del citado convenio, y como consecuencia de la necesidad de ampliar la variante de la CV-95, **la mercantil cedió dos porciones de terreno de 6.397,18m² y 3.917,82m², respectivamente, colindantes con los 100.000m² antes cedidos**, siendo **aceptadas por acuerdo municipal de 1 de diciembre de 2003**, en el que se consideró una vez más, a **cuenta de las cesiones** que en su caso deban de realizarse como consecuencia de la aprobación del instrumento de planeamiento que permita la transformación urbanística de la zona.

1.2.4. En ese mismo año, 2003, el Ayuntamiento de Torrevieja tramitó, sobre los terrenos objeto de cesión, un Plan Especial para la construcción del Hospital y desdoblamiento de la carretera CV-95. Este plan, que tenía por objeto la reserva de suelo ordenación de usos para permitir la implantación del hospital público en suelo no urbanizable, fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de fecha 29 de junio de 2004, (BOP de Alicante nº 241 de fecha 19 de octubre de 2004)



Plano P2 Zonificación del PE Hospital

1.2.5. De forma simultánea, en el año 2004 la mercantil Explotaciones Agrícolas La Ceñuela, S.L., presentó ante el Ayuntamiento de Torrevieja la correspondiente **Alternativa Técnica de Programa** para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Única del Plan Parcial La Ceñuela. El expediente de **Homologación y Plan Parcial del Sector 29** fue remitido por el Ayuntamiento de Torrevieja, en su condición de órgano promotor, a diversas administraciones sectoriales a fin de que emitiesen los correspondientes informes.



Delimitación del Sector 29 “La Ceñuela”.

1.2.6. El Servicio de Planificación de **Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes** emitió informe en fecha **29 de enero de 2004**, disponiendo que en la documentación aportada se había respetado la zona de protección a la CV-95 y a los accesos tanto al sector como al Hospital de Torrevieja. No obstante, imponía al urbanizador el deber de financiar y construir el desdoblamiento de la CV-95 así como la rotonda de acceso al hospital y la remodelación de la rotonda de enlace con la N-322.

1.2.7. La Conselleria de **Cultura, Educación y Deporte** emite informe, en fecha **2 de febrero de 2004**, en sentido favorable a los efectos patrimoniales, por cuanto que el ámbito de actuación carece de edificios de valor patrimonial.

1.2.8. Asimismo, emitieron informe La Conselleria de Industria, **Comercio y Turismo**, en fecha **12 de febrero de 2004**; la Conselleria de **Cultura, Educación y Deporte**, en fecha **18 de febrero de 2004**; el Servicio Territorial de

Comercio, en fecha **20 de febrero de 2004** y la Conselleria de **Infraestructuras** y Transportes, en fecha **27 de febrero de 2.004**.

1.2.9. El expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector 29 “La Ceñuela” (Expte. 05/0804) fue objeto de sometimiento a **información pública** por Decreto del Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Torrevieja en fecha 13 de mayo de 2004, objeto de publicación posterior en el DOGV núm. 4.778, de 18 de junio de 2004 y en el Diario ABC, de 5 de junio de 2004. No presentándose alegaciones.

1.2.10. En fecha **15 de julio de 2004**, el candidato a urbanizador presentó **Proposición Jurídico-económica** como colofón del Programa, ante el Ayuntamiento de Torrevieja, realizándose la apertura de plicas en fecha 20 de julio de 2004.

1.2.11. En fecha **6 de octubre de 2004**, la **Dirección General de Transportes, Puertos y Costas** de la entonces Conselleria de Infraestructuras y Transportes, **emitió informe favorable** refiriendo que, si bien el ámbito del Plan Parcial invade por su extremo norte la zona de influencia de las Lagunas de La Mata y Torrevieja, dicho porción de suelo se adecua a lo permitido por la Ley de Costas.

1.2.12. Igualmente, la **Unidad de Carreteras en Alicante, Ministerio de Fomento**, **emitió informe favorable en fecha 10 de noviembre de 2004** en relación a la propuesta presentada junto con las modificaciones apuntadas por el Ayuntamiento de Torrevieja en su oficio de fecha 7 de junio de 2004 y las prescripciones señaladas en el mismo (entre ellas, la construcción de una pasarela peatonal y la incorporación en el Proyecto de Urbanización de un estudio que justifique la construcción de la mencionada pasarela...etc.). Prescripciones que fueron atendidas por la entidad Explotaciones Agrícolas La Ceñuela, S.L., mediante la presentación ante el Ayuntamiento de Torrevieja, en

fecha **30 de marzo de 2005**, del Plan Parcial y Expediente de Homologación que incorporaban los requisitos apuntados por las distintas administraciones.

1.2.13. Los trámites anteriormente reseñados, desembocaron en el **Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Torrevieja de fecha 21 de julio de 2005 de aprobación provisional del Programa para el Desarrollo de la Actuación integrada del Sector 29 “La Ceñuela”**, estableciéndose que la aprobación definitiva del Plan Parcial y el Expediente de Homologación, supondría la aprobación definitiva del Programa.

Dicho acuerdo supuso el cierre del expediente de programación con la adjudicación definitiva de la condición legal de urbanizador y la aprobación del programa, contenidos económicos y plazos.

1.2.14. En fecha **13 de marzo de 2006**, al **Confederación Hidrográfica (Expte. Inf-639/2005) del Segura** dirigió comunicación al Ayuntamiento de Torrevieja en la que se ponía de manifiesto la **afección de la actuación urbanística del Plan Parcial del Sector 29 “La Ceñuela”, a un cauce que considera privado** y que atraviesa el sector, por lo que aquella estará sujeta a las limitaciones establecidas en el artículo 5.2 del TRLA. Comunicado que volvió a reiterar la CHS, en fecha **20 de diciembre de 2006**, reproduciendo lo señalado y añadiendo que correspondía a la administración competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo la resolución de los problemas de drenaje relacionados con dicho cauce.

1.2.15. El agente urbanizador, **cumplimentando las modificaciones requeridas por la Corporación Local**, formuló instancia en **13 de febrero de 2007**, aportando la siguiente documentación: duplicado ejemplar del PP del Sector 29 “La Ceñuela”, duplicado ejemplar del Anexo de Homologación, informe de la Entidad de Saneamiento de Aguas Residuales (EPSAR), y dos ejemplares del Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de Impacto Acústico, Estudio de Paisaje y Estudio de Movilidad Urbana. En su consecuencia, el Excmo.

Ayuntamiento de Torrevieja en fecha **31 de enero de 2008** dicta Decreto según el cual **acordó dar por cumplidas las condiciones señaladas en los puntos 8º y 9º del Acuerdo de 21 de julio de 2005.**

1.2.15. Con posterioridad, en fecha **28 de abril de 2008**, el Área de Evaluación Ambiental, perteneciente a la Dirección General de Gestión del Medio Natural (“órgano ambiental”) **requiere al Servicio de Ordenación del Territorio de la Conselleria**, la **presentación** de la siguiente **documentación**: documento de homologación modificativa y expediente administrativo que incluya el certificado del trámite de sometimiento a información pública, las alegaciones presentadas, así como la documentación y observaciones que considere oportunas. Y ello, a causa principal del hecho que fue puesto de manifiesto en el requerimiento de documentación practicado previamente por dicho órgano ambiental en fecha 15 de noviembre de 2005, referido a la **carencia de ciertos documentos debido a su pérdida por cambio del técnico encargado del expediente**. Durante la tramitación administrativa, se emitieron los informes, que se identifican.

1.2.16. En fecha **10 de noviembre de 2008**, la Dirección General de Paisaje emite informe concluyendo que **atendiendo a la fecha de información pública del expediente** de referencia no es necesario que se acompañe al respecto Instrumento de Paisaje.

1.2.17. Con fecha **12 de enero de 2009**, la CHS (núm. ref. INF-639/2005) vuelve a informar el expediente, ratificándose por tercera vez en lo ya señalado en el informe de 20 de diciembre de 2006 respecto a la naturaleza privada del cauce y su drenaje. Asimismo, en fecha **13 de abril de 2010**, la CHS (núm. ref. INF-639/2005) se pronuncia en sentido favorable en relación a la demanda de recursos hídricos previstas para el desarrollo de la actuación urbanística. El informe de la Comisaría de Aguas de 27 de noviembre de 2012 (expte. INF 639/2005) decía así:

“Lo recursos asignados a este municipio para abastecimiento, procedentes de la Mancomunidad de Canales del Taibilla son suficientes para atender la demanda prevista en el Plan Parcial Sector 29; La Ceñuela: 464.048m³.”

1.2.18. En fecha **4 de junio de 2010**, la Dirección General de Gestión del Medio Natural remite al Ayuntamiento de Torrevieja, informe (Expte. 171/2007-AIA) relativo al Estudio Hidrogeológico, señalando que éste deberá cumplimentarse con los extremos indicados en el mismo siendo necesaria también la obtención de informe por parte del Servicio de Biodiversidad respecto a las plantaciones y vegetación que se pretende rebatir en la zona.

1.2.19. Con fecha **3 de agosto de 2010**, Explotaciones Agrícolas La Ceñuela, S.L., formula instancia dirigida a la Corporación Local en la que, a raíz de las deficiencias observadas por la Dirección Territorial en Alicante, **pone de manifiesto a la administración que la compañía interesada presentó ya en fechas 5 de mayo de 2006 y 13 de febrero de 2007, la documentación pertinente a tal fin**. No obstante, en aras de cumplimentar la solicitud formulada por la administración autonómica, en fecha **21 de septiembre de 2010**, procede a **aportar 6 ejemplares de la Homologación Modificativa y Plan Parcial del Sector 29 “La Ceñuela”** en soporte informático.

1.2.20. En fecha **22 de octubre de 2010**, la **Dirección General de Energía** de la entonces Conselleria de Infraestructuras y Transportes, emite informe favorable sobre la suficiencia y calidad del suministro de los recursos energéticos del sector.

1.2.21. En **febrero de 2011**, la **Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante** requiere a la interesada para la subsanación de la documentación técnica presentada, señalando respecto a los informes emitidos que dado el tiempo transcurrido desde su emisión se considera necesario **requerir nuevamente a las administraciones sectoriales** para que informen respecto a la última propuesta presentada. **Propuesta que sólo difiere de la inicialmente aportada en relación al cumplimiento de las exigencias técnicas**, fruto de los

diversos requerimientos realizados por la administración, pero que **en ningún caso supone cambio material respecto a la ordenación y parámetros urbanísticos** del Sector S-29 “La Ceñuela”.

1.2.22. En fecha **28 de febrero de 2011**, la jefatura del **Área de Residuos** de la entonces Dirección de Cambio Climático, emite informe concluyendo que la información relativa a la producción y gestión de los residuos urbanos que se deriven de la urbanización proyectada deberá ser remitida al Consorcio como órgano responsable.

1.2.23. Con fecha **15 de junio de 2011**, la **Dirección General de Comercio** y Consumo de la Conselleria de Industria, Comercio e Innovación emite informe concluyendo que no pone objeciones a la aprobación de la Homologación y PP del Sector 29 “La Ceñuela”, sin perjuicio de adaptar las normas urbanísticas a las exigencias del artículo 32.1 de la Ley 3/2011 de Comercio, de la Comunidad Valenciana.

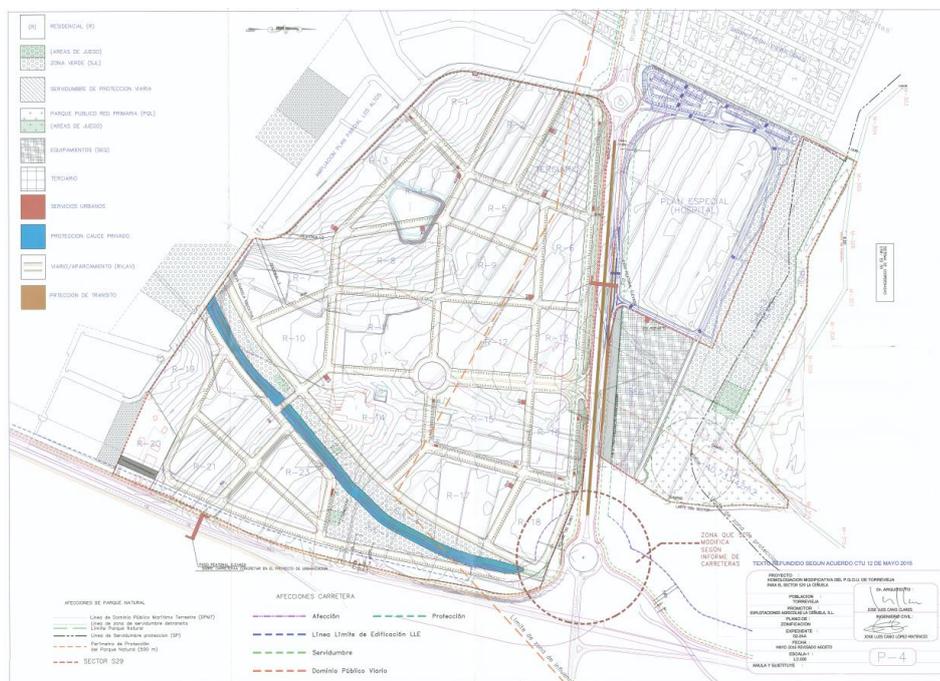
1.2.24. En fecha **10 de febrero de 2012**, el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, emite informe favorable (Expte. IR/2009/134) sobre riesgo de inundación en relación al expediente, concluyendo que en base a la normativa prevista en el plan de acción territorial PATRICOVA, **el sector no se encuentra afectado por riesgo de inundación**.

1.2.25. Con fecha **7 de mayo de 2012**, el Servicio de Protección y Control Integrado de la Contaminación de la Dirección General de Calidad Ambiental emite **informe favorable** en relación al Estudio Acústico aportado condicionado a la incorporación en las fichas de gestión de las actuaciones indicadas en el mismo.

1.2.26. En fecha **24 de mayo de 2012**, el Servicio de Planificación de Carreteras de la Generalitat emite **informe favorable** condicionado también a la

incorporación en las fichas de gestión de las actuaciones señaladas en el mismo, entre otras: duplicación de la CV-95 entre ambas rotondas, ejecución de viales de servicio a ambos lados de la CV-95, ejecución de medidas correctoras respecto al impacto acústico de la carretera, etc.

Se inserta a continuación plano con la solución propuesta por el urbanizador en orden a cumplir con la ejecución del **desdoblamiento de la CV-95** así como **la rotonda de acceso al Hospital** y **la remodelación de la rotonda del Enlace con la N-332**.



Plano 3-0. Sector y otras obligaciones del promotor. Homologación Modificativa del PGOU de Torrevieja para el Sector 29 “La Ceñuela”. Mayo 2016.

1.2.27. Con fecha **27 de noviembre de 2012**, la CHS (INF 639/2005) procede a comunicar de nuevo a la Corporación Local, que **los recursos hídricos previstos son suficientes** para atender a la demanda prevista en el PP Sector 29 “La Ceñuela”. Reiteración innecesaria por cuanto dicha circunstancia fue puesta de manifiesto en anterior informe emitido en fecha 13 de abril de 2010.

1.2.28. En fecha **27 de febrero de 2013**, el Servicio de Infraestructuras y Gestión Patrimonial de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte emite **informe favorable** condicionado, en cuanto a sus competencias en materia educativa, a las consideraciones y precisiones técnicas vertidas en el mismo. Con fecha **8 de julio de 2014**, la citada administración emitió informe favorable (núm. expte. 4/03/05/180) confirmando el anterior, por cumplir con las condiciones y precisiones impuestas en el mismo.

1.2.29. La **Homologación y Plan Parcial fue sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica**, emitiendo la Comisión de Evaluación Ambiental dependiente de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, en fecha **16 de mayo de 2013**, la **Memoria Ambiental favorable** (Expte.35/2013-EAE). Tal y como se recoge en la citada memoria, la documentación aportada justifica la actuación propuesta desde el cumplimiento del acuerdo que permitió la cesión al Ayuntamiento de la parcela con destino a la construcción del actual hospital de Torrevieja, también en el agotamiento del suelo urbanizable de la parte sur del término municipal, la mejora de los accesos y el complemento de la ordenación entre zonas urbanizadas sin solución de continuidad. Anejo 5.1. A continuación se reproduce su apartado. **7. Determinaciones finales, y acuerdo:**

“7. Determinaciones finales.

A continuación se establecen las consideraciones ambientales finales que deben incorporarse al Plan antes de su aprobación definitiva.

Vista la descripción del plan, sus efectos ambientales significativos y las medidas correctoras adoptadas,

SE PROPONE:

1. Dar la conformidad a la Homologación y Plan Parcial del Sector "la Ceñuela" (Torrevieja), realizando las siguientes precisiones que deberá incorporar el Plan:

a) Deberá obtenerse pronunciamiento de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte sobre la conformidad con la normativa de protección del Patrimonio Cultural, previsto en el artículo 11 de la ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

b) Deberá obtenerse informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Segura sobre el cumplimiento del artículo 5 del Texto Refundido de la ley de Aguas en relación con las medidas de protección previstas en el Estudio Hidrogeológico elaborado, relacionadas con el tratamiento del cauce privado que discurre a través del sector.

c) Se dará cumplimiento a los condicionantes establecidos en los siguientes informes:

Informe del Servicio de Ordenación Sostenible del Medio, de fecha 19 de octubre de 2011, relacionados con el proyecto de ajardinamiento y adecuación del uso público previsto.

Informe de la Entidad de Saneamiento de Aguas, de fecha 19 de diciembre de 2005, sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de Torrevieja para admitir los caudales de aguas residuales generados.

Informe del Servicio de Biodiversidad, de fecha 17 de noviembre de 2009, donde se limitan las especies arbóreas a utilizar en la revegetación del cauce privado que discurre por el sector.

Informe del Servicio de Infraestructuras de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, de fecha 27 de febrero de 2013, respecto a la situación de la parcela educativa, condiciones de acceso y limitaciones en el establecimiento de parámetros urbanísticos.

En particular, respecto a la mejora del carril bici y los accesos peatonales para facilitar el cruce de la CV-95, se optará por la elaboración de una nueva propuesta, que deberá obtener la conformidad de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, o bien se trasladará la parcela educativa al otro lado de la CV-95, tal y como recomienda el informe de la citada Conselleria. Si se optara por esta alternativa, la totalidad del ámbito situado al norte de la CV-95, salvo el ocupado por el hospital, se destinará a zona verde o parque público de red primaria. Asimismo, el traslado de la parcela educativa requerirá la modificación del Estudio Acústico y la obtención de informe favorable por parte de la Dirección General de Calidad Ambiental.

Las características de las zonas verdes que, en su caso, se ubiquen en este emplazamiento deberán ser acordes a lo indicado al respecto en el PORN del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante y en el Decreto 15/2006, de 20 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se regula la producción, comercialización y utilización de los materiales forestales de reproducción, debiendo notificar a la Dirección del Parque Natural de las lagunas de la Mata y Torrevieja, previo al inicio de cualquier actuación, sobre la planificación temporal de la ejecución y su diseño específico.

2. la Memoria Ambiental contiene las determinaciones finales de carácter ambiental que deben incorporarse al Plan, siendo preceptiva y debiéndose tener en cuenta en el mismo antes de su aprobación definitiva. La Memoria Ambiental debe figurar como documento integrante de la documentación definitiva de dicho Plan.

3. La conformidad de esta Memoria Ambiental no exime del sometimiento al trámite de evaluación ambiental si así está previsto en la normativa en materia de evaluación de impacto ambiental de proyectos de aplicación.

4. la Memoria Ambiental será publicada en la página web de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

5. Una vez aprobado definitivamente el Plan evaluado, el órgano promotor pondrá a disposición de esta Dirección General, de las Administraciones Públicas afectadas y del público interesado la documentación que establece el artículo 14 de la ley 9/2006.

(...)

A la vista de cuanto antecede, la Comisión de Evaluación Ambiental, ACUERDA: EMITIR LA MEMORIA AMBIENTAL DE LA HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA Y PLAN PARCIAL SECTOR S-29 "LA CEÑUELA", debiendo incorporarse al Plan las determinadas finales señaladas."

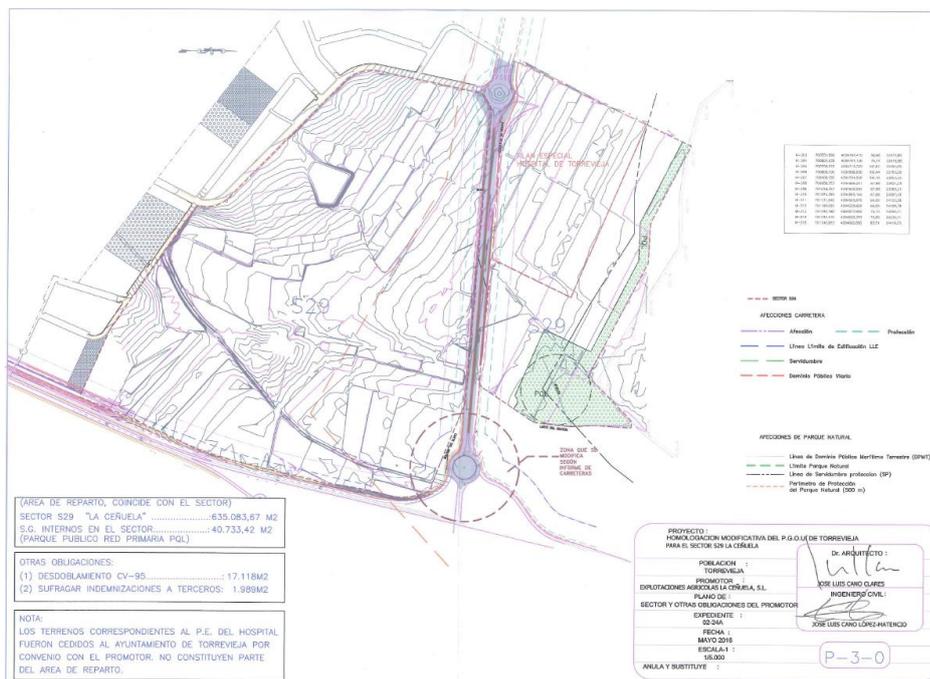
1.2.30. En fecha **3 de junio de 2013**, la **Comisión Territorial de Urbanismo** dictó acuerdo (núm. ref.PL-05/0804; Expte. 37/13) en virtud de la cual se **acordó suspender la tramitación del expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector 29 “La Ceñuela” a reserva de determinadas subsanaciones técnicas** que resultaban de los informes sectoriales, propias de un texto refundido.

Con posterioridad a dicho acuerdo, diversas administraciones sectoriales, emitieron informes en relación con el expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector “La Ceñuela”,

1.2.31. En fecha **18 de junio de 2014**, la Dirección territorial de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente- Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, emite informe (Expte. 4/03/05/180) con carácter favorable, en cuanto a sus competencias en materia educativa.

1.2.32. En fecha **17 de junio de 2015** la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar (Expte. PLA01/06/03/0001-PLA02/03) emite informe favorable al considerar que el Plan Parcial y expediente de Homologación del Sector “La Ceñuela”, cumple con las determinaciones de la Ley de Costas que le son de aplicación al proceder a la subsanación de deficiencias señaladas en informes anteriores.

1.2.33. En fecha **19 de febrero de 2015**, el Ingeniero Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado de la Comunidad Valenciana, por delegación del Director General de Carreteras, emite informe (Expte. A4.14.0008.PPU) en el que impone la incorporación al proyecto de urbanización, con cargo al promotor del Sector, determinadas medidas previstas en el Estudio de drenaje presentado.

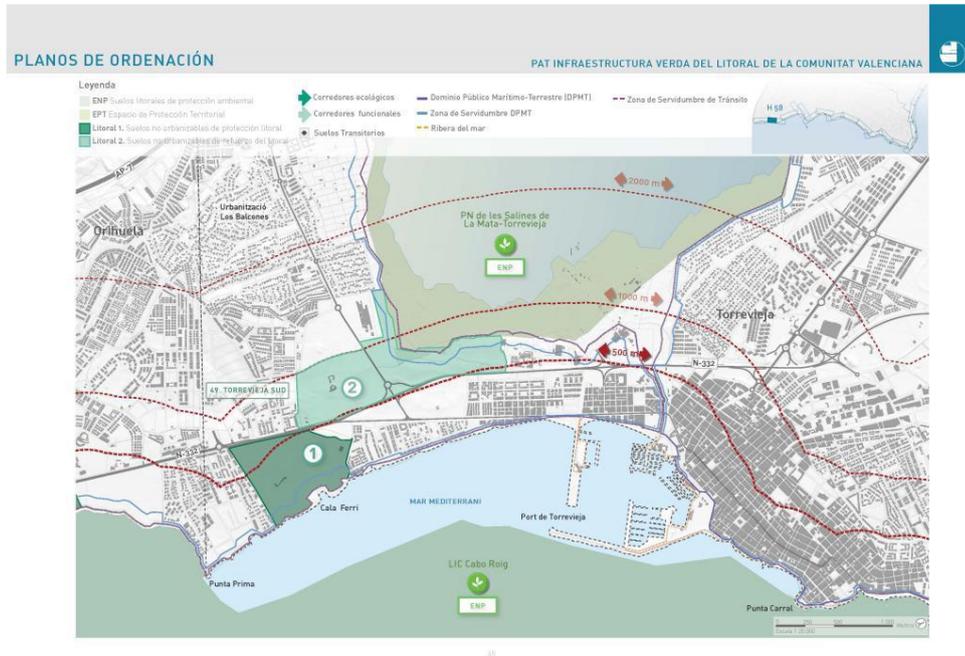


Plano 3-0. Sector y otras obligaciones del promotor. Homologación Modificativa del PGOU de Torreveja para el Sector 29 “La Ceñuela”. Mayo 2016.

1.2.34. De forma sobrevenida a la tramitación, fue aprobado mediante **Decreto 58/2018, de 4 de mayo** (publicado en el DOGV núm. 8.293 de fecha 11 de mayo de 2018) el **Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana**, (en adelante, PATIVEL) cuya entrada en vigor tuvo lugar el día 12 de mayo de 2018, que clasificó aproximadamente el 70% del suelo incluido en el Sector 29 “La Ceñuela” como Suelo No Urbanizable de Refuerzo del Litoral Tipo 2.

La afección del PATIVEL respecto del Sector 29 “La Ceñuela” en tramitación, se localiza en su lado este, más cercano al litoral, afectando al sector en desarrollo con la asignación del dígito 2, esto es, **suelo no urbanizable de refuerzo litoral**, cuyo régimen concretado en los arts. 11 y 12 de las normas del PATIVEL, hacía incompatible con las previsiones iniciales de ordenación del Sector 29. Por contra la parte oeste del Sector 29 permite la adaptación de la ordenación en la línea mantenida en la ordenación originaria, con las adaptaciones que imponen las directrices del sobrevenido PATIVEL.

Se insertan imágenes que muestran la afección del PATIVEL a la delimitación y ordenación del Sector 29 “La Ceñuela”.



Plano de ordenación del PATIVEL en el que se identifican las categorías de suelo clasificados por el citado instrumento.



Imagen del Sector 29 “La Ceñuela” en la que se superpone la clasificación de suelo determinada por el PATIVEL.

1.2.35. Con objeto de continuar con el desarrollo del Sector 29 e iniciar los trámites necesarios para la adaptación de la ordenación del sector al sobrevenido PATIVEL, **el urbanizador instó a la Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje**, mediante solicitud que tuvo entrada en el citado organismo en fecha **1 de junio de 2018, la emisión de informe respecto a la compatibilidad con el PATIVEL de la propuesta de planeamiento.**

La propuesta sometida a informe consistía, en términos generales y como se desarrollará en su apartado correspondiente, en delimitar un ámbito del sector y un ámbito exterior al mismo, de dotaciones públicas adscritas al sector. Los parámetros principales propuestos consistían en la delimitación de un sector de 234.294 m²s, con un índice de edificabilidad bruta de 0.95m²t/m²s (edificabilidad total de 222.505m²t); la estimación de una superficie de 103.762m²s de red primaria de zona verde externa al sector y adscrita al mismo; unos 30.000m²s de dotaciones públicas de red secundaria fuera del sector pero adscrita al mismo.

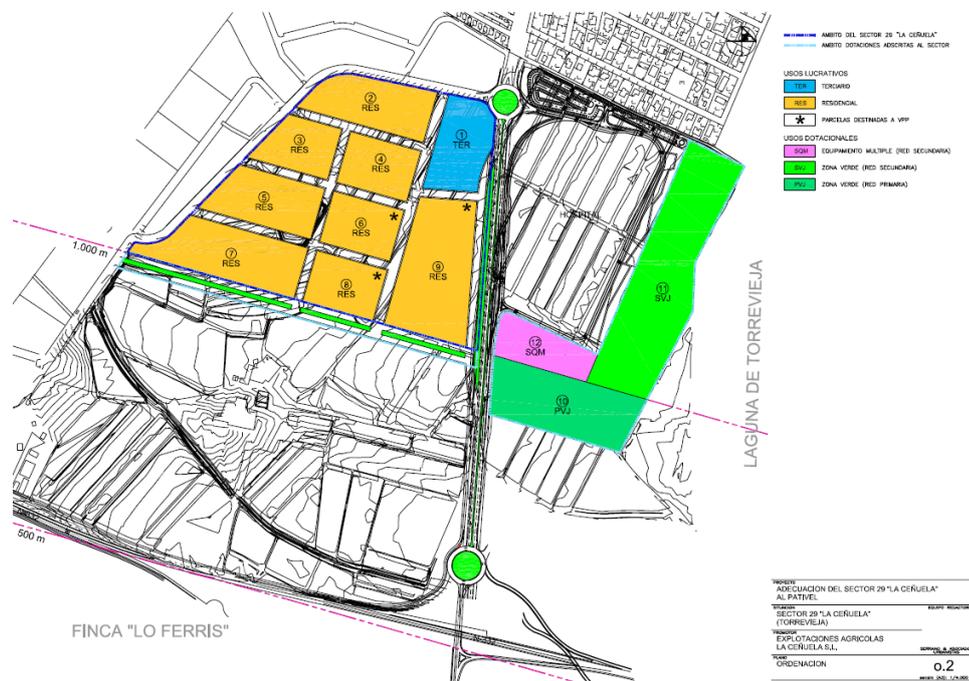


Propuesta de ordenación; en amarillo el Sector 29 “La Ceñuela”; en verde localización de la red primaria y secundaria fuera del sector, pero adscrita al mismo.

1.2.36. La citada consulta fue atendida **mediante informe de la Subdirección General de Territorio y Pasaje de fecha 19 de junio de 2018** (núm. ref. 18017_03133_T). El informe aceptaba la propuesta de adscribir red primaria de zona verde a la zona de refuerzo del litoral así como, también, dotaciones públicas y usos educativos y deportivos, y no cuestionó el aprovechamiento urbanístico planteado, ni su índice de edificabilidad.

1.2.37. Tras la aprobación del PATIVEL y dada la repercusión que el mismo produjo en el Sector, **el agente urbanizador presentó ante el**

Ayuntamiento de Torrevieja, en fecha 9 de enero de 2019, documento de “Adaptación de la ordenación del Sector 29 La Ceñuela al Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana, PATIVEL” cuyo objeto consistía en encajar el contenido del PATIVEL en el contexto preexistente y en términos de equilibrio patrimonial y coherencia territorial y cuyo contenido fue sometido previamente a consulta de la Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje.



Ordenación propuesta en el documento de Adaptación de la ordenación del Sector 29 “La Ceñuela”.

1.2.38. En fecha **26 de febrero de 2020** el Ayuntamiento de Torrevieja, en su condición de órgano promotor, dirigió **consulta a la Dirección General de Urbanismo en relación a la adaptación del Sector 29 La Ceñuela al PATIVEL, dando lugar al Expte. V-10/2020 HF**. La citada consulta se efectuó con objeto de que por la Dirección General de Urbanismo, en su condición de órgano sustantivo, se sentaran los criterios y directrices sobre el tramite a seguir y documentos necesarios para el mismo atendiendo a las circunstancias que

caracterizan y hacen particular el expediente: i) se encuentra en fase de aprobación definitiva en las dependientes de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante; ii) ha sobrevenido el PATIVEL con incidencia directa sobre el sector y, iii) el agente urbanizador formuló propuesta de adaptación de la ordenación en trámite al PATIVEL.

1.2.39. Con **fecha 24 de abril de 2020 la Dirección General de Urbanismo emitió informe (Expte. V-10/2020 HF)** en el que, tras analizar los antecedentes desde el punto de vista jurídico, concluyó **que la adaptación de la ordenación del Sector 29 “La Ceñuela” al PATIVEL era viable**, sentando la premisa de que el procedimiento en marcha podía proseguir toda vez que el informe de la Subdirección de Ordenación del Territorio y Paisaje afirmaba la compatibilidad de las determinaciones del PATIVEL con la Homologación y Plan Parcial preexistente. Concluyendo que procedía la adaptación de la programación en virtud del art. 135.2 LOTUP con la formulación de la documentación que dispone el art. 50 LOTUP.

1.2.40. A la vista del Informe de la Dirección General de Urbanismo, **el Ayuntamiento de Torreveja solicitó aclaración respecto al iter procedimental** que había de seguirse para la modificación de la programación y tramitación de la Homologación y Plan Parcial del Sector, la cual fue **emitida mediante Informe de fecha 25 de mayo de 2020** en la que la citada administración **daba su conformidad a la propuesta manifestada por el Ayuntamiento en su solicitud**. Procedimiento que daba inicio con un acuerdo municipal por el que se confirmaba la voluntad de proseguir con la tramitación sobre la base del compromiso formal del agente urbanizador en orden a su compromiso a redactar y presentar los documentos a los que se refiere el art. 50 LOTUP. Se transcribe a continuación el procedimiento propuesto por el Ayuntamiento de Torreveja en su escrito de aclaración,

“a) adopción de un acuerdo municipal que confirme el entendimiento hasta ahora tácito de impulso sobre la base de una declaración formal del agente urbanizador

en orden a su compromiso a redactar y presentar los documentos a lo que hace referencia el art. 50 LOTUP, para dar continuidad al procedimiento;
b) presentación, por parte del órgano promotor (Ayuntamiento de Torrevieja) de la documentación ex art. 50 LOTUP al órgano sustantivo (CTU de Alicante) y su posterior remisión, por éste último, al órgano ambiental, y;
c) continuación del procedimiento establecido por los arts. 50 y ss LOTUP, incluido en su momento procesal oportuno la adopción de acuerdo plenario municipal de adecuación del programa con la nueva ordenación, y hasta su culminación.”

1.2.41. En cumplimiento de tal consideración, el Agente urbanizador en fecha **10 de junio de 2020** presentó escrito ante el **Ayuntamiento de Torrevieja por el que asumía el compromiso de reiniciar** los trámites correspondiente para la adaptación de la ordenación del Sector 29 “La Ceñuela” al sobrevenido PATIVEL mediante la elaboración y presentación de los documentos a los que se refiere el art. 50 LOTUP, dando así inicio a la re tramitación del desarrollo urbanístico del citado sector.

1.2.42. El Ayuntamiento de Torrevieja por Resolución de Alcaldía de fecha **21 de julio de 2020**, acordó la prosecución del expediente de referencia remitiendo el ajuste del Programa al momento procesal oportuno.

1.2.43. En fecha 17 de febrero de 2021, el Agente Urbanizador formuló ante el Ayuntamiento **borrador de plan parcial del Sector 29 “La Ceñuela”** adaptado al PATIVEL, junto con documento inicial estratégico, solicitando de dicha administración el inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

El Ayuntamiento de Torrevieja procedió a remitir la documentación completa al Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, en su condición de órgano sustantivo en el expediente, quien a su vez remitió la documentación a la Dirección General de Medio Natural y Evaluación Ambiental, órgano ambiental, para la sustanciación de la fase de consultas a las administraciones públicas afectadas, aperturando el correspondiente procedimiento de evaluación ambiental bajo el número 046/2021-EAE.

1.2.44. Por Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 25 de mayo de 2023 se emite el Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (DAEATE) del borrador de plan parcial del Sector 29 “La Ceñuela”. Este documento da cobertura a la ordenación estructural y pormenorizada del Sector 29, atendiendo al contenido del borrador de plan parcial sometido al trámite de consultas de las administraciones públicas afectadas.

1.2.45. En fecha 24 de octubre de 2023, el Ayuntamiento de Torrevieja formula consulta a la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio respecto del alcance vinculante del informe del Servicio de Planificación Territorial de fecha 22 de mayo de 2023, en materia de crecimiento máximo de suelo residencial aplicable al municipio, con el objeto de fijar los criterios que al respecto de esta cuestión deban observar tanto las administraciones públicas afectadas como el promotor durante la sustanciación del trámite de versión inicial del plan parcial del sector de referencia y la correspondiente declaración ambiental y territorial estratégica.

1.2.46. En fecha 18 de julio de 2024, la Dirección General Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental emite informe (expte C-63/2023) a la consulta formulada por el Ayuntamiento de Torrevieja cuyas conclusiones se reproducen a continuación:

Primera. La ETCV resulta de aplicación el expediente de aprobación de H + PP del Sector 29 “La Ceñuela”, del PGOU de Torrevieja, en los términos de NO vinculatoriedad recogidos en la Consideración Jurídica Segunda del presente informe.

Segunda. Se considera justificada la concurrencia de los elementos de la directriz 88 de la ETCV identificados en las Consideraciones Tercera y Cuarta de este informe y que permitirían superar los umbrales de crecimiento máximo de suelo residencial que para el municipio de Torrevieja resultan del informe del SPT de fecha 22.05.23, con las holguras necesarias para continuar la tramitación del expediente de plan parcial del Sector La Ceñuela en los términos expuestos en la precedente Consideración Quinta.

Tercera. Procede remitir copia del presente informe a la Subdirección General de Ordenación del Territorio, como órgano encargado de la Evaluación Ambiental Estratégica de la H + PP del Sector 29 “La Ceñuela”; a la Secretaría de la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica, órgano responsable de la emisión de la DATE; y al Jefe del Servicio Territorial de Alicante, órgano sustantivo de la tramitación del citado instrumento de planeamiento.

1.3. Planeamiento urbanístico aplicable.

La ordenación estructural aplicable al Sector 29 “La Ceñuela” es la que resulta de la Modificación Puntual del PGOU para el ámbito de referencia, que se tramita de forma simultánea con este expediente, al amparo del art. 62 TRLOTUP. Se reproducen las fichas zona y gestión de la referida Modificación:

| | |
|--|--|
| FICHA DE ZONA | SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL LA CEÑUELA |
| DEFINICIÓN DE LA ZONA | |
| CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN | ZND-RE |
| SUPERFICIE | 291.644,97 m ² |
| USO DOMINANTE | Residencial. |
| USOS COMPATIBLES | a) Terciario b) Dotacional. c) Garajes privados vinculados a viviendas |
| USOS INCOMPATIBLES | Industrial |
| DENSIDAD | Zona de media densidad (40 viv/ha) |
| ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD | i.e.b.: 0,5170 m ² t/m ² s i.e.r.: 0,4619 m ² t/m ² s i.e.t.: 0,0551 m ² t/m ² s |
| POBLACIÓN MÁXIMA | 3.367 habitantes |
| PLANO | |
| | |
| PROTECCIONES | |
| AFECCIONES | |
| PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN | |
| Los que resulten del estudio de integración paisajística. Según plan parcial | |
| CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS | |
| Según plan parcial | |
| ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES | |
| Según plan parcial | |

3. Los usos admitidos en el equipamiento público de red primaria ubicado en zona de refuerzo del litoral del PATIVEL (PQM-1) serán exclusivamente los que resulten autorizables al amparo del art. 115 de la normativa del Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante, aprobado por Decreto 31/2010, de 12 de febrero, del Consell, y art. 11 y concordantes de la normativa del PATIVEL
4. Los equipamientos públicos de la red secundaria que se ubiquen en zona de refuerzo del litoral del PATIVEL, deberán cumplir las condiciones del art. 11 y concordantes de la normativa del PATIVEL.
5. La ordenación pormenorizada deberá garantizar el desplazamiento por todo el sector para personas y vehículos no motorizados, mediante la previsión itinerarios de tránsito peatonal y de carriles bici separados de la zona de tránsito de vehículos.
6. En los diseños de la red secundaria, se favorecerán los espacios para el peatón, estudiando anchos de aceras, dotación de arbolado, mobiliario urbano conveniente, accesibilidad para personas con movilidad reducida, etc.

CONDICIONES DE GESTIÓN

| | | | |
|------------------------|--------------|---------|-----------|
| Figura de planeamiento | Plan Parcial | Gestión | Indirecta |
|------------------------|--------------|---------|-----------|

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

1. Delimitación de Unidades de Ejecución. Se recomienda una Unidad de Ejecución. La subdivisión en varias Unidades de Ejecución deberá garantizar el equilibrio y la proporcionalidad de aprovechamientos entre las que se delimiten.
 1. Conexión e integración.
 - 2.1. Ejecución con cargo al sector del desdoblamiento de la CV-95 así como la rotonda de acceso al hospital y la remodelación de la rotonda del Enlace con la N-332, en los términos que impongan el Servicio de la Oficina del Plan de Carreteras de la Generalitat Valenciana y la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana.
 - 2.2. Ejecución con cargo al sector de las medidas que resulten del estudio de tráfico y capacidad, en los términos que imponga la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana.
 - 2.3. Ejecución con cargo al sector de las medidas correctoras que resulten del estudio acústico, en los términos que impongan el Servicio de la Oficina del Plan de Carreteras de la Generalitat Valenciana y la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana.
2. Condiciones del viario: Las derivadas del Plan General, Ordenanzas Municipales y demás normativa aplicable.
3. Servicios:
 - 3.1. Abastecimiento de agua: Conectará con la red municipal, en los términos que fijen los servicios técnicos municipales.
 - 3.2. Saneamiento y depuración:
 - 3.2.1. En el momento de la emisión del correspondiente informe de conexión al sistema de saneamiento y depuración, se determinará si dicho sistema dispone de capacidad suficiente para tratar las aguas residuales del citado desarrollo. En caso de determinarse en dicho informe que la capacidad del sistema es insuficiente, el peticionario deberá resolver por su cuenta el saneamiento y depuración de las aguas residuales producidas en el desarrollo de referencia. De este modo, tal contingencia deberá preverse en la solución técnica contemplada en el proyecto de urbanización.
 - 3.2.2. En su día, el urbanizador responsable del desarrollo deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración. En este informe podrá ajustarse el importe del suplemento de infraestructuras, en función de las variaciones entre la realidad de la urbanización construida y las previsiones iniciales tenidas en cuenta en el presente informe. El abono de esta cantidad será condición previa necesaria para la ejecución de la conexión. El importe provisional del suplemento de infraestructuras es de 425.107,25 €, que será costeado en su totalidad con cargo a la actuación urbanística.
 - 3.2.3. En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado de la Entidad de Saneamiento de Aguas (localizable en la página web de esta Entidad www.epsar.gva.es) recogido en el anexo I, al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente
 - 3.2.4. La red de saneamiento deberá ser separativa.
 - 3.2.5. El Ayuntamiento deberá exigir el cumplimiento de las obligaciones impuestas, requiriéndoles la autorización de conexión, que deberá tramitarse en su día ante la EPSAR, supeditando a este requisito el otorgamiento de las oportunas licencias municipales.
 - 3.3. Instalaciones: Se participarán en los cánones de urbanización que la Administración Local señale.
4. Proyecto de Urbanización: Contemplará todas las conexiones con los servicios público y privados de abastecimiento, electricidad, agua potable, gas y saneamiento; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

1.4. Legislación urbanística aplicable, derecho transitorio.

El expediente de referencia se inicia en tiempos de vigencia de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística LRAU, a la que sucedió la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, LUV. El presente expediente continúa al amparo y en aplicación de la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, LOTUP en sus sucesivas y numerosas modificaciones.

La norma vigente al tiempo de iniciarse y tramitarse el expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector 29 “La Ceñuela”, de borrador, era la LRAU. El procedimiento de aprobación de la Homologación y Plan Parcial del Sector 29 “La Ceñuela” no llegó a aprobarse definitivamente por quedar suspendida la tramitación ante la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante² (art. 41 LRAU), no adquiriendo eficacia dichos instrumentos y, por tanto, quedando sin concluir el procedimiento de aprobación.

En este contexto procedimental³, se aprueba la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, LOTUP (DOGV núm. 7.329 de 31 de julio de 2014 y BOE núm. 231, de 23 de septiembre de 2014), refundida tras diversas modificaciones por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 junio, del Consell (en adelante TRLOTUP). Su Disposición Transitoria 1ª, establece:

“Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior. No

² Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de fecha 3 de junio de 2013 en virtud del cual se acuerda la suspensión de la tramitación del expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector 29 “La Ceñuela”, a reserva de determinadas subsanaciones técnicas que resultaban de los informes sectoriales, propios de la necesidad de elaborar un texto refundido.

³ En el ínterin del inicio de la tramitación del expediente de H+PP del Sector 29 “La Ceñuela” y la re tramitación del expediente que ahora nos ocupa, estuvo en vigor la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (DOCV núm. 5.167 de 31 de diciembre de 2005 y BOE núm. 44 de 21 de febrero de 2006) que no resulta de aplicación en ningún caso.

obstante, su promotor podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones de la presente ley, o proseguirlas conforme a ella cuando los tramites ya realizados sean compatibles con la misma.”

Pese a que el anterior expediente fue sometido a información pública⁴ con anterioridad a la entrada en vigor del vigente TRLOTUP y ello permitiría la continuación del mismo de acuerdo con la LRAU, se opta por adaptar el procedimiento a las prescripciones contenidas en el TRLOTUP. Siendo además éste el criterio de la Dirección General de Urbanismo, plasmado en su Informe de 24 de abril de 2020.

Por todo ello, la tramitación seguirá el procedimiento que al efecto establece la LOTUP en sus arts. 50 y ss., en los términos que se desarrollan en el apartado correspondiente del presente borrador, debiéndose elaborar y presentar los documentos que tales preceptos contemplan, hasta la aprobación definitiva del Plan Parcial y Programa del Sector 29 “La Ceñuela”. En este sentido, se acata el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, emitido en el seno de las consultas al borrador de plan parcial del ámbito de referencia, que determinó la división del expediente, de tal forma que la Modificación Puntual del PGOU debe ceñirse estrictamente a la ordenación estructural, para poder desarrollar separadamente, de forma autónoma, la ordenación pormenorizada mediante plan parcial.

Sin perjuicio de la adaptación de la tramitación a las prescripciones contenidas en el TRLOTUP no puede perderse de vista lo acontecido con anterioridad al inicio del presente expediente, atendiendo al avanzado estado de su tramitación y no perdiendo de vista el principio de conservación de los actos, favorables, preservando además los derechos consolidados por la propiedad y urbanizador.

⁴ El expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector 29 “La Ceñuela” fue objeto de sometimiento a información pública por Decreto del Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Torreveja en fecha 13 de mayo de 2004, objeto de publicación posterior en el DOGV núm. 4.778, de 18 de junio de 2004 y Diario ABC, de 5 de junio de 2004.

En efecto, el aforismo *favor acti* se sitúa entre la familia de los principios troncales del ordenamiento jurídico, afirmando al respecto el Tribunal Supremo en sentencia de fecha 15 de enero de 2019 (rec. 501/2016)⁵ que, “*Los principios de seguridad jurídica, buena fe, protección de la confianza legítima y la doctrina de los actos propios informan cualquier ordenamiento jurídico, ya sea estatal o autonómico, y constituye un componente elemental de cualquiera de ellos, al que deben someterse en todo momento los poderes públicos*”.

Como manifestación de tales principios, en el trámite de consultas, y respecto de aquellos contenidos que permanezcan inalterados respecto del Plan Parcial ya tramitado con anterioridad y sometido a informes de las distintas administraciones competentes, las mismas no podrán, sin conculcar el citado principio *favor acti*, informar en un sentido distinto al que lo hicieron.

La afirmación anterior viene apoyada por la propia Dirección General de Urbanismo, en informe emitido en fecha 24 de abril de 2020 (Expte. V-10/2020) con ocasión de la consulta efectuada por el Ayuntamiento de Torrevieja. Así, el mencionado informe, entre otras conclusiones, afirma que,

*“Cuestión distinta es si todos o parte de los informes sectoriales emitidos durante la tramitación de evaluación ambiental pueden conservarse –en todo o en parte– o si resulta innecesario requerirlos de nuevo. **Por descontado el procedimiento debe seguirse, en su integridad, conforme a lo establecido en los artículos 50 a 55 LOTUP, pero sin que ello sea razón para obviar los criterios de agilidad procedimental impuestos en la normativa administrativa citada ut supra; de lo que resulta, en el orden práctico, que corresponde, tanto al órgano sustantivo como al ambiental, la obligación de tramitar conforme a dicha exigencia de agilidad procedimental, resultando de ello la obligación de no reiterar informes sectoriales en supuestos en que exista identidad entre la anterior ordenación y la nueva propuesta.**”*

Dicho principio, pese a su surgimiento en el ámbito del derecho privado, es plenamente aplicable en el campo de actuación de la Administración, estableciendo la doctrina jurisprudencial del Tribunal Constitucional y del Supremo que la llamada doctrina de los actos propios o regla que decreta la

⁵ Id Cendoj: 28079130032019100005.

inadmisibilidad de *venire contra factum proprium*, significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio. De ahí resulta que, no habiendo variado las circunstancias existentes al tiempo de emitirse los informes de las diversas administraciones sectoriales, en ejercicio de sus competencias, sería inadmisibile un pronunciamiento contrario al que emitieron en su día.

1.5. Incidencia de los instrumentos de ordenación del territorio y afecciones sectoriales.

1.5.1. Objetivos y Directrices de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV).

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, ETCV, aprobada Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell (DOCV nº6441, de 19/01/2011), y por el Decreto 166/2011 (DOCV nº 6645 de 7/11/2011) por el que se modifica el Decreto 1/2011, es el instrumento de ordenación del territorio que contiene las directrices, orientaciones y criterios, que junto con la LOTUP (ahora su texto refundido, TRLOTUP), constituyen un referente de las decisiones públicas de incidencia territorial contenidas en los distintos instrumentos de planeamiento, estableciendo las pautas de armonización y de coordinación de las distintas políticas sectoriales y proyecciones económicas y sociales.

El art. 15.2 TRLOTUP identifica las funciones propias de la ETCV, que se caracterizan, como dato inherente a la figura, por su generalidad, si bien entendemos que es conveniente centrar la atención en una de las funciones establecidas por la norma: "*b) Establecer los objetivos, principios y criterios que constituyen el marco de referencia de las decisiones con incidencia territorial*". De forma adicional, hemos de atender al apartado 4 del mismo precepto relativo al contenido mínimo de la ETCV: "*g) Directrices de ordenación del territorio, cuyo grado de vinculación se establecerá en la propia Estrategia Territorial de la*

Comunitat Valenciana, para planificar y gestionar adecuadamente la infraestructura verde y los procesos de ocupación del suelo”.

El ámbito de la ETCV lo constituye toda la Comunidad Valenciana. Pues bien, la ETCV contiene 25 **objetivos generales**, 100 **metas** con indicadores de cumplimiento y más de 1.500 **proyectos**. Se articula en base a 147 **directrices** que tienen formato de normas. Abundante material del que resulta difícil y complicado separar lo que es mero estudio y lo que constituye mandato. Ya es de notar que precisamente las directrices, que se publican en el DOGV cumplimentando así el requisito de publicación de toda norma, tienen una estructura asimilable en apariencia a la de una norma. Pero, como hemos dicho, el carácter vinculante de las referidas directrices queda condicionado a que así lo establezca expresamente la ETCV (art. 15.4.g. TRLOTUP)

En materia de crecimiento, la ETCV marca como objetivo prioritario el crecimiento territorial racional y sostenible. Para ello, como apunta su Objetivo 23, se establecen una serie de recomendaciones de carácter no impositivo en materia de cálculo de los umbrales de crecimiento máximo de suelo para uso residencial y actividades económicas, sobre la base de un elemento fundamental, la correlación entre demanda de viviendas y ocupación del territorio:

*“La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana propone un **modelo recomendatorio, no impositivo**, que oriente a los municipios y encauce el crecimiento urbanístico hacia unas coordenadas de **desarrollo sostenible**, en las vertientes económicas, sociales y ambientales, tanto para cada municipio como para el conjunto de la Comunitat Valenciana.*

Hay que recordar que el suelo es un recurso no renovable, lo que exige un uso racional y sostenible de este. En primer lugar, es necesario enfatizar que este suelo no tiene por qué convertirse en un mero soporte de la actividad residencial o económica, sino que, como portador de valores ambientales, culturales e identitarios, su desarrollo tiene que ser compatible con la conservación y puesta en valor de estos activos territoriales”.

Carácter recomendatorio que se enfatiza nuevamente en el propio Objetivo 23 en relación con los criterios de crecimiento razonables y flexibles:

*“Para la consecución de este modelo urbanístico sostenible, las **recomendaciones** de crecimiento tienen que tener como referencia principal el crecimiento de población previsto; también la mejora de la cohesión territorial y la potenciación del sistema urbano como riqueza territorial. Todos ellos complementados por un factor de flexibilidad que permita evitar la especulación del suelo en coyunturas expansivas del ciclo de la vivienda”.*

Nuevamente se alude al carácter recomendatorio de los criterios de crecimiento urbanístico de los usos residenciales, en el referido Objetivo, con el siguiente tenor:

*“De entre todos los indicadores que se pueden utilizar para **recomendar** unos crecimientos sostenibles de suelo para usos residenciales, el de la población es el más intuitivo y el que realmente determina las necesidades de consumo. Por lo tanto, adecuar el crecimiento del nuevo suelo que se necesita urbanizar para este uso residencial al crecimiento previsible de la población es la pauta de sostenibilidad más correcta que debe ser implantada en el territorio por la planificación urbanística y territorial.*

*Es decir, **la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana recomienda**, como criterio general, que la tasa de crecimiento de nuevo suelo para la actividad residencial se adecue al crecimiento previsto de la población en el horizonte temporal que aplique el Plan general o el resto de los instrumentos que desarrolle la Estrategia Territorial”.*

Es más, la propia ETCV establece en el mismo Objetivo factores de flexibilidad del mercado de suelo, con el fin de evitar sus rigideces, insistiendo nuevamente la propia norma en el carácter orientativo y no impositivo de la propuesta de crecimiento máximo de suelo recogida en la misma:

“Con el punto de mira en la ciudad mediterránea tradicional, rica en cuanto a la variedad de tipologías edificatorias, compacidad, mezcla de usos e integración social, como también es reconocido por la legislación urbanística y territorial vigente, la Estrategia Territorial propone un esquema general de crecimiento adaptado para cada municipio donde el primer factor de limitación es la propia capacidad de acogida del territorio. Es decir, no puede haber crecimientos urbanísticos que menoscaben la funcionalidad de la Infraestructura Verde, entendida esta como el sistema estructurante básico del territorio.

*Una vez superado este factor limitador, **se propone un crecimiento urbanístico, orientativo y no impositivo**, relacionado con el incremento de la población esperada en el municipio para el periodo de vigencia de su plan general, corregida por criterios de equidad territorial, los objetivos de vertebración de la Comunitat Valenciana y un **factor de flexibilidad que prevea circunstancias sobrevenidas en el mercado del suelo y evite procesos de***

especulación sobre este”.

Como elemento indispensable para la comprensión del carácter vinculante de la ETCV en materia de crecimiento máximo de suelo, conviene referirnos a su propio preámbulo, que efectúa una consideración especialmente interesante en relación con los umbrales de crecimiento, y de su carácter flexible no impositivo:

“La estrategia territorial propone una serie de criterios para garantizar la sostenibilidad de los crecimientos urbanísticos en el territorio, tanto para el uso residencial como para el suelo de actividades económicas. Estos criterios que orientan el crecimiento urbanístico de forma flexible, están basados en unas razonables expectativas demográficas y económicas para cada municipio desde una visión conjunta del territorio.

(...)

La estrategia territorial no es ni un instrumento rígido ni un conjunto de disposiciones impositivas para dificultar las tareas de los ayuntamientos y las administraciones sectoriales. Todo lo contrario, es una herramienta de fomento y de facilitación para el conjunto de administraciones públicas, y agentes territoriales privados, en todas aquellas actuaciones que supongan la mejora continua de la calidad de vida de las personas y del desarrollo sostenible del territorio, las cuales pasan por la necesaria armonización del aumento de la competitividad económica de la Comunitat Valenciana con la defensa de los valores ambientales, paisajísticos y culturales de su territorio”.

Este carácter orientativo, no vinculante, de los umbrales de crecimiento máximo de suelo con el que legislador autonómico impregnó el texto informativo y justificativo de la ETCV se ha materializado a través de la del TRLOTUP, operada por el **Decreto 7/2024, de 9 de julio, del Consell de simplificación administrativa de la Generalitat**, que ha puesto fin a las especulaciones respecto del carácter vinculante de los umbrales de crecimiento de la ETCV. Por su especial interés, se reproduce parcialmente la exposición de motivos del DL 7/2024 al respecto:

Se proponen determinados cambios puntuales relacionados con la aplicación de las directrices de la ETCV en el planeamiento urbanístico, mediante la modificación de los artículos 3, 7, 15, 20 y 172 del TRLOTUP. Los criterios tendrán un carácter orientador del desarrollo territorial, eliminando de las consultas a las administraciones públicas el informe de carácter vinculante sobre la aplicación de la ETCV y los planes de acción territorial en el ámbito de los criterios generales de crecimiento territorial y urbano.

Aunque se redactó y aprobó como documento orientativo, consultivo o inspirador, lo cierto es que la posterior modificación legal que atribuyó carácter normativo a las determinaciones de la ETCV supuso un trastoque de la naturaleza esencial de ese documento, pervirtiendo las características que lo definían para convertirlo en otra norma limitativa más, circunstancia que obedecía más a cuestiones «metaterritoriales» y de naturaleza organicista que a la idea general de disponer de un documento puramente territorial cuya «autoritas» sirviese de referencia a la redacción de los instrumentos de planeamiento en tanto que ejercicio de la «potestas» de ordenación propia de las administraciones territoriales.

Dicha subversión de sus valores originarios ha tenido como resultado –en la aplicación práctica del instrumento la generación de un buen número de conflictos relacionadas con la potestad constitucionalmente reconocida a los municipios de poder ordenar su territorio, su término municipal. Donde más presencia ha tenido el choque ha sido en la aplicación de los límites al crecimiento territorial impuestos –que no recomendados o aconsejados por la propia Estrategia; máxime cuando la aplicación de dichos límites se ha venido efectuando mediante la aplicación de una fórmula matemática cuyos parámetros, exclusivamente cuantitativos o geográficos, ha generado un reduccionismo insoportable para los ayuntamientos al no contemplar otras variables distintas de las referidas.

El resultado de todo ello ha sido la negación de discrecionalidad a los ayuntamientos, restándoles capacidad decisoria e impidiéndoles el ejercicio de la potestad de ordenar su término municipal aún a riesgo de equivocaciones. De este modo, la Generalitat ha sustituido la función orientadora de la Estrategia, por otra constreñidora o limitativa, que no solo la desnaturaliza, sino que la sitúa en posición de proscribir –probablemente sin base legal suficiente el derecho de los ayuntamientos a ordenar su territorio siempre que de ello no derive perjuicio territorial supramunicipal. La limitación meramente cuantitativa a la que obedecen los límites de crecimiento de la Estrategia no encaja en este esquema. La apremiante necesidad de resolver los conflictos generados por la contradicción expuesta exige devolver la ETCV a su función original, pues su naturaleza orientativa fue alterada mediante sucesivas modificaciones legislativas ignorantes de cuanto se ha afirmado anteriormente. En ese sentido, el texto propuesto modifica determinados artículos del TRLOTUP sustituyendo el carácter vinculante que otorgaron a las determinaciones de la Estrategia las modificaciones citadas por el orientativo que nunca debió perder.

Efectivamente, en DL 7/2024 suprime el apartado 3 del art. 7 TRLOTUP, por lo que ya no existe informe vinculante de la administración competente en materia de territorio. Adicionalmente, se modifican los artículos 3, 7, 15, 20 y 172 del TRLOTUP, a los efectos de fijar el carácter orientativo y nunca vinculante de los criterios de crecimiento de la ETCV:

En definitiva, los contenidos de la ETCV, especialmente los criterios de ordenación del territorio y crecimiento sostenible no pueden tenerse como

puramente normativos, si bien ponen a la vista, positivan, el marco del ejercicio de las competencias urbanísticas, el *ius variandi*, que al órgano sustantivo corresponde en el contexto del ejercicio de potestades discrecionales. Este es el alcance de la ETCV, identifica y positiva el criterio del órgano sustantivo, cuando éste es la Generalitat, pero no puede reconocérsele el carácter de norma.

La ETCV divide el territorio de la Comunitat Valenciana en áreas funcionales (art. 15.4 e) LOTUP) situando al t.m. de Torreveija en el área funcional de La Vega Baja, compuesta por 27 municipios, cuenta con una población total de 390.817 en 2009 (el 7,7% regional) y una superficie de 957.3km² (el 4,1% regional), lo que supone una densidad de unos 408 habitantes por kilómetro cuadrado, duplicando prácticamente la media de la Comunitat Valenciana. El ritmo de crecimiento de la población del área funcional ha sido extraordinario durante los últimos años: el 116.9% en el periodo 1991-2009 y nada menos que el 65% en los últimos años, siempre por encima de las medias de la Comunitat Valenciana y de la provincia de Alicante.

Respecto de la distribución territorial del crecimiento demográfico, éste se ha concentrado en la práctica totalidad de los municipios, destacando especialmente Torreveija, multiplicando su población por cuatro en los últimos 20 años.

Por su localización geográfica, la Vega Baja es el territorio de conexión entre las áreas urbanas de Alicante-Elx y Murcia-Cartagena, lo cual le crea unas rentas de posición muy elevadas para beneficiarse de las dinámicas positivas de estos conjuntos urbanos. Para aprovechar estas oportunidades territoriales, mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo sostenible del territorio, sobre la Área Funcional de La Vega Baja la ETCV propone una gran visión estratégica con el horizonte del 2030 que consiste en *“ser uno de los espacios más competitivos del arco mediterráneo europeo a través de la diversificación de su estructura económica y del mantenimiento de su personalidad territorial”*. En efecto, la ETCV caracteriza a Torreveija como centro

turístico del litoral cuyo crecimiento poblacional ha sido uno de los más espectaculares del mediterráneo europeo.

Por otra parte, la ETCV contempla esta área funcional como uno de los territorios de mayor potencial de crecimiento económico y territorial, proponiendo el desarrollo de un gran nodo de actividades económicas en el territorio, de rango regional-nacional, relacionado con el corredor ferroviario, la N-340 y la A.7.

Para ello, la ETCV marca, entre sus objetivos, **desarrollar un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejorar la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población**⁶. Así, la ETCV se ocupa de garantizar que el crecimiento de los municipios sea coherente con los principios de racionalidad y sostenibilidad, a tal efecto prevé en el capítulo III, del título IV (Ocupación racional y sostenible del suelo), los criterios generales a aplicar en los procesos de planificación y ordenación del territorio. Entre ellos, la Directriz 78⁷ establece

⁶ <http://politicaterritorial.gva.es/documents/20551069/163769023/Texto+La+Vega+Baja/9a38bc2a-3aa2-4140-921b-19fc06648eec>

⁷ Directriz 78 ETCV: "Principios directores de la ocupación racional y sostenible de suelo para uso residencial"

1. Las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de ocupación de suelo para uso residencial a los siguientes principios directores:

a) Compatibilizar el crecimiento urbanístico con el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde del territorio.

b) Integrar el crecimiento de los usos residenciales en el paisaje considerando su localización en el territorio, ordenación pormenorizada y calidad arquitectónica de forma que se preserve la identidad y los valores del paisaje donde se ubiquen.

c) Apoyar los crecimientos urbanos en el sistema de ciudades, reforzando las polaridades de los nodos que produzcan una vertebración territorial más eficiente.

d) Reforzar el carácter polinuclear de la Comunitat Valenciana y su diversidad urbana.

e) Alcanzar masas críticas en los tejidos urbanos que permitan rentabilizar los sistemas de transporte público y los equipamientos de cohesión social.

f) Procurar la creación de cinturones verdes alrededor de los núcleos urbanos, que pueden estar formados por los paisajes agrícolas habituales de cada zona, favoreciendo su singularidad física y visual.

g) Favorecer la diversidad urbana mediante la mezcla de usos, de tipologías, de rentas, de comunidades y de un modelo urbanístico que preserve y extienda la ciudad mediterránea tradicional.

h) Evitar los continuos urbanos y conurbaciones no deseadas favoreciendo modelos compactos discontinuos apoyados en la estructura urbana existente.

i) Considerar la oferta de viviendas sin ocupar y el suelo urbano vacante a la hora de planificar nuevos desarrollos.

j) Excepcionar las nuevas piezas urbanas en el territorio priorizando la consolidación y extensión de los tejidos urbanos existentes.

k) Armonizar el crecimiento de los nuevos desarrollos urbanísticos con el crecimiento de la población en el territorio.

entre los principios directores de la ocupación del suelo, entre otros, colmatar las zonas urbanizadas frente a nuevos desarrollos, integrándose éstos en la Infraestructura Verde.

De igual forma, la ETCV contempla un mecanismo para determinar las posibilidades de crecimiento residencial en el t.m., a tal efecto, prevé en las Directrices 82 a 85 el índice máximo de ocupación de suelo para uso residencial (IMOS), índice que, aplicando para su determinación los factores de crecimiento de población en el horizonte temporal de la ETCV, corregido por los factores de tamaño municipal, vertebración territorial y flexibilidad del suelo, determina la superficie máxima que el municipio de Torrevieja puede destinar a suelo residencial.

En una aplicación estricta de las directrices orientativas 82 a 85 ETCV, y sin valorar ninguna de las holguras de crecimiento que establece la misma, el Servicio de Planificación Territorial, dependiente de la extinta Dirección General de Política Territorial y Paisaje (ahora integrada en la estructura orgánica de la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental), emitió en fecha 22 de mayo de 2023 en el trámite de consultas del borrador plan parcial del Sector 29 La Ceñuela, la superficie de crecimiento máximo de suelo residencial del municipio de Torrevieja es de 728.940 m². Se reproduce a continuación la ficha de cálculos de crecimiento máximo de suelo elaborada por la Dirección General de Política Territorial y Paisaje para el municipio de Torrevieja:

l) Garantizar la correcta integración en el paisaje de los desarrollos de los municipios rurales preservando su silueta tradicional y característica y el paisaje del entorno.

m) Potenciar el desarrollo del territorio en red, de forma que las ciudades sean nodos de una densa malla de relaciones generadora de un mayor valor añadido al conjunto del territorio.

n) Extender la infraestructura verde del territorio a los tejidos urbanos, conectando e integrando paisajísticamente los espacios verdes urbanos con los elementos de esta infraestructura en el exterior de dichos tejidos.

o) Desarrollar itinerarios peatonales y carriles bici para comunicar los núcleos urbanos entre sí y de estos con otras implantaciones en el territorio.

p) Preservar las vistas principales hacia los elementos y paisajes más significativos evitando su ocultación por nuevas edificaciones, y en especial en los accesos a los municipios.

q) Fomentar la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoletos, adaptándolos a nuevos usos de mayor cualificación”.

| Torre vieja | |
|--|---|
| Área funcional (AF) | La Vega Baja |
| Comarca | La Vega Baja |
| Área Urbana Integrada (AUI) | NO |
| Sistema Nodal de Referencia (SNR) | SÍ Tipo nodo: Centro de polaridad principal |
| Ámbito territorial | Plana Litoral/Cota 100 Tipo B |
| Población (P) | 101.091 habitantes |
| Población empleada (Emp) sector industrial y terciario | 21.117 empleos |

Municipio

| | |
|---|---------------------------|
| Superficie término municipal (S _T) | 71.449.975 m ² |
| Superficie sellada SIOSE 2010 (S _S) | 21.859.084 m ² |
| % S _S / S _T | 30,59 % |
| Suelo computable residencial | 2.932.181 m ² |
| Suelo computable actividades económicas | 1.602.724 m ² |

SUELO RESIDENCIAL

| | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| TCD 2011-2030 | 1,25 % anual | 28,2 % |
| Población estimada 2030 | | 129.602 habitantes |
| FCTM | $-0,1914 \times \ln(P)+3,007$ | 0,8 |
| FCVT | | 1,1 |
| IMOS | TCD x FCTM x FCVT | 24,86 % |
| Flexibilidad | No aplicable | |
| Crecimiento máximo suelo residencial | | 728.940 m² |

SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS

| | | |
|---|---|------------------------------|
| TCE 2011-2030 | 1,55 % anual | 36,02 % |
| Población empleada estimada 2030 | | 28.723 empleos |
| FCEA | $-0,2957 \times \ln(\text{Emp})+3,9719$ | 1,03 |
| FCVT | | 1,1 |
| IMOSE | TCE x FCEA x FCVT | 40,7 % |
| Flexibilidad | No aplicable | |
| Crecimiento máximo suelo actividades económicas | | 652.309 m² |

Sobre el cumplimiento de los criterios en materia de crecimiento máximo de suelo residencial del Sector La Ceñuela, se efectúa una justificación exhaustiva en el apartado correspondiente de la memoria justificativa, sobre la base del criterio fijado por la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental en el seno de la consulta C-63/2023 efectuado por el Ayuntamiento de Torre vieja.

1.5.2. Plan de Acción Territorial Forestal, PATFOR.

El ámbito objeto de estudio no se encuentra afectado por el Plan de Acción Territorial Forestal (PATFOR), aprobado por Decreto del Consell 58/2013, de 3 de mayo, (DOGV núm. 7019 de 08.05.2013).



Consta informe de la Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio de fecha 2 de diciembre de 2021, emitido en el trámite de consultas del borrador de planeamiento, por el que se declara la no afección a suelo forestal, montes gestionados ni a vías pecuarias.

1.5.3. Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana, PATRICOVA.

El ámbito objeto de estudio se encuentra mínimamente afectado por el PATRICOVA, aprobado por Decreto 201/2015, de 29 de octubre, el Consell, (DOCV nº 7649 de 3/11/2015). En concreto, por riesgo de inundabilidad geomorfológica:



Consta informe del Servicio de Gestión Territorial de fecha 24 de mayo de 2023, emitido en el seno del trámite de consultas al borrador de plan parcial, que informa favorablemente en materia de afecciones al PATRICOVA al considerar una escasa incidencia en el riesgo de inundación con la actividad a implantar:

En la elaboración del presente informe se han analizado las siguientes cartografías de inundabilidad:

cartografía del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Valenciana (desde ahora, PATRICOVA); cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (desde ahora, SNCZI). La aplicación de estas cartografías se justifica en el artículo 7 y el artículo 10 de la Normativa del PATRICOVA, por cuando se

trata a la complementariedad de las diferentes cartografías y el que se refiere a estudios oficiales y planos aprobados por la Generalitat Valenciana o por un Organismo de Cuenca.

En la figura 2 se grafian las afecciones, en el ámbito de la actuación, de la cartografía del PATRICOVA, donde se determinan dos lenguas de peligrosidad de inundación de carácter geomorfológico. No obstante, como se aprecia tanto el recorrido como la cuenca de recogida de aguas son muy limitados debido a la existencia de un importante desarrollo urbanístico colindante al sector de la actuación. La mayor parte del efluente es reconducido por las calles de las urbanizaciones y recogido por conducciones específicas para la recogida de aguas fluviales por lo que se considera una escasa incidencia del riesgo de inundación con la actividad a implantar

Paralelamente, cabe tener en cuenta el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), el Reglamento de Planificación Hidrológica (Real Decreto 907/2007, de 6 de julio), y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales. En él se regulan los riesgos de inundación, de conformidad con la Directiva europea, estableciendo los mapas de peligrosidad y riesgos de inundación.

Esta normativa incluye cartografía de zonas inundables para diferentes periodos de retorno que, para la zona de estudio, no identifican ningún área con riesgo de inundación, tal y como se aprecia en la imagen adjunta.



Cartografía de zonas inundables. Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía disponible. Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico (<https://sig.mapama.gob.es/snczi/index.html?herramienta=DPHZI>)

Cabe mencionar que durante la tramitación del expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector 29 “La Ceñuela”, el Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, emitió informe de riesgo de inundación (Expte. IR-2009-134) en fecha 5 de octubre de 2015 en el que se ponía de manifiesto que,

*“Las obras de vertidos y el riesgo de inundación de la Homologación y Plan Parcial del Sector 29 “La Ceñuela”, de Torrevieja (Alicante), **son compatibles** con las determinaciones normativas del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Resigo de Inundación en la Comunitat Valenciana.”*

1.5.4. Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana. PATIVEL.

El PATIVEL afecta directamente al ámbito objeto de este expediente de planeamiento, de tal manera que ha supuesto la modificación del sector inicialmente previsto al entrar en vigor durante la tramitación del expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector 29 “La Ceñuela”, suponiendo la

necesaria adaptación del instrumento a las determinaciones del plan autonómico y por lo tanto, su retransmisión.

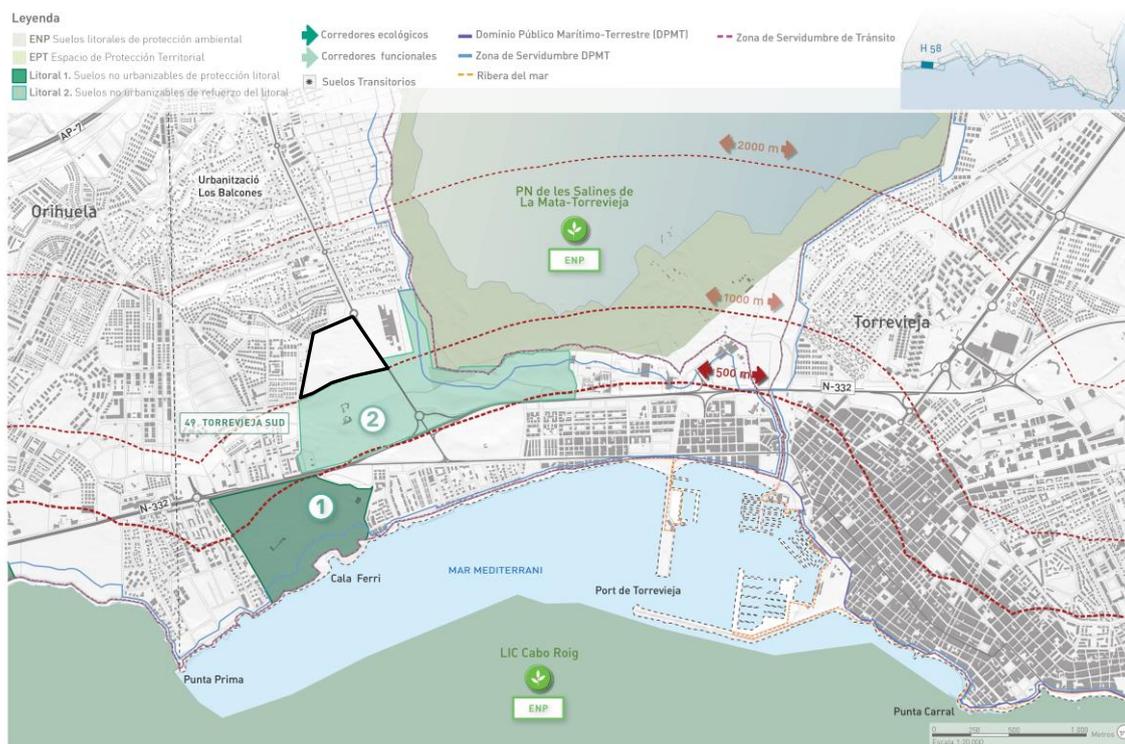
Se trata de un instrumento de ordenación del territorio, formulado en aplicación y al amparo del art. 16^º LOTUP, que ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Consell de 4 de mayo, por medio del Decreto 58/2018, y publicado en el DOGV núm. 8293 de fecha 11 de mayo de 2018.

Entre los objetivos del Plan de Acción Territorial destaca la definición y ordenación de una infraestructura verde supramunicipal del litoral, protegiendo sus valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de

⁸ Art. 16 LOTUP. “Planes de acción territorial: objeto, funciones, contenidos y documentación 1. Los planes de acción territorial son instrumentos de ordenación territorial que desarrollan, en ámbitos territoriales concretos o en ámbitos sectoriales específicos, los objetivos, principios y criterios de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. Su ámbito puede comprender, en todo o en parte, varios términos municipales. 2. Los planes de acción territorial serán de carácter sectorial o integrado, en función de que sus objetivos y estrategias estén vinculados a uno o varios sectores de la acción pública. 3. Son funciones de los planes de acción territorial, en su ámbito de actuación: a) Concretar y completar los objetivos, principios, criterios y propuestas de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, adaptándolos a la realidad territorial. b) Definir los objetivos, principios y criterios territoriales para las actuaciones sectoriales supramunicipales de las Administraciones públicas. c) Coordinar la planificación urbanística municipal y la sectorial para el logro de sus objetivos de sostenibilidad. d) Definir la infraestructura verde en su ámbito de actuación y establecer fórmulas participativas de gestión de la misma. e) Proponer acciones, proyectos, directrices y fórmulas de gobernanza territorial, para asegurar un desarrollo territorial eficiente y racional. 4. Estos planes podrán: a) Desarrollar, completar e, incluso, modificar aspectos de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, como consecuencia de un análisis territorial de mayor detalle respecto de su ámbito, manteniendo la coherencia con la planificación sectorial de la Generalitat. b) Reservar terrenos para dotaciones de interés supramunicipal, zonificar y clasificar terrenos directamente y articular la ordenación urbanística de centros, ejes o entornos de amplia influencia supramunicipal. c) Modificar las determinaciones de la ordenación estructural de los planes de ámbito municipal, así como ordenar la adaptación de estos a sus nuevas previsiones, fijando plazos con este fin. 5. Los planes de acción territorial incluirán, como mínimo, los siguientes contenidos: a) Definición de objetivos, con el grado de concreción suficiente para orientar el desarrollo y ejecución de sus estrategias, e indicadores para evaluar su grado de cumplimiento. b) Análisis territorial de la información relevante relativa a: infraestructura verde, asentamientos poblacionales y evolución demográfica, sistema productivo, renta y bienestar, infraestructuras, equipamientos, vivienda y planeamiento vigente, cohesión social y gobierno del territorio, así como otros datos que proporcione la sistematización de la información obtenida por la administración del territorio. c) Diagnóstico del territorio y definición de escenarios de futuro, detallando la problemática y oportunidades de su ámbito de actuación, identificando sus causas y los agentes cuya actuación sea relevante para alcanzar los objetivos del plan. d) Estrategias del plan para la consecución de los objetivos propuestos, incluyendo la definición de proyectos y acciones dinamizadoras y valorando los efectos que la consecución de los objetivos propuestos tendrá sobre los elementos enunciados en el apartado anterior. e) Acciones a promover para la consecución de sus objetivos. f) Directrices, criterios y normas que regulen las decisiones públicas sobre la infraestructura verde del territorio, la formulación del planeamiento municipal, las transformaciones futuras del territorio, las declaraciones de interés comunitario, las actuaciones territoriales estratégicas, los proyectos de infraestructura pública más relevantes y, en general, el ejercicio de las competencias públicas con proyección territorial. 6. Los planes de acción territorial se formalizarán con la documentación gráfica y escrita que sea más adecuada para la definición de su contenido y para su evaluación ambiental y territorial”.

protección frente a riesgos naturales e inducidos y los provocados por el cambio climático. El Plan garantiza igualmente la conectividad ecológica y funcional entre los espacios del litoral y el interior y evita la fragmentación de la infraestructura verde. Se potencia, además, el mantenimiento de espacios libres de edificación y urbanización en la franja litoral, evitando los continuos edificados y las barreras urbanas que afectan al litoral en la actualidad, garantizándose la efectividad de la protección de las servidumbres del dominio público marítimo-terrestre y de sus zonas de protección.

El ámbito objeto de este instrumento está parcialmente afectado por las determinaciones del PATIVEL. Así, los terrenos incluidos en el ámbito ampliado del PATIVEL, se encuentran categorizados como **Suelo no urbanizable de refuerzo del litoral**, definiéndolo el art. 10 de la normativa del PATIVEL como suelos que presentan valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos, cuya vocación territorial es reforzar la protección y amortiguación de impactos sobre los suelos no urbanizables de protección litoral y ambiental, garantizando su continuidad ecológica, funcional y visual.



Plano de ordenación del PATIVEL en el que se identifican las categorías de suelo clasificadas por el citado instrumento.

El impacto del PATIVEL en el ámbito de referencia, no solo se concreta con la reducción de la superficie del sector sino que impone determinadas reglas que la futura ordenación debe observar, como así ha sucedido y se concreta en la presente propuesta.

Para estos suelos, el art. 11⁹ de la normativa del PATIVEL autoriza el establecimiento de dotaciones públicas, infraestructuras, usos deportivos y

⁹ Art. 11 PATIVEL “1. Este plan clasifica como suelos no urbanizables los grafados con el dígito 2 en los planos de ordenación, y establece las medidas necesarias para la protección de sus valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos. Estos suelos deberán permanecer en situación básica de suelo rural y podrán formar parte de la red primaria de zonas verdes de acuerdo con las determinaciones del planeamiento municipal, siempre y cuando se garantice su funcionalidad como infraestructura verde.

2. Con carácter general se permiten nuevos usos mineros siempre que estén previstos en un instrumento de ordenación y gestión ambiental. En caso contrario, quedan prohibidos, al igual que los movimientos de tierra que alteren el perfil del terreno excepto los necesarios para la actividad agrícola, la mejora ambiental o la funcionalidad de las infraestructuras.

3. Estos suelos deberán permanecer en la situación básica de suelo rural y, además de los usos y actividades permitidos en la categoría de suelo anterior, se podrán autorizar:

a) Dotaciones públicas, infraestructuras, usos deportivos y recreativos al aire libre.

b) Usos hoteleros y asistenciales, siempre que la ocupación de la edificación no supere el 10 % de la parcela, con una altura máxima de dos plantas, pudiendo ocupar hasta un 25 % de la parcela con usos

recreativos al aire libre. A tenor de tal previsión y como se justificará en el apartado correspondiente de la memoria justificativa del presente documento (apdo. 2.5.2 y 2.5.3) la propuesta de ordenación prevé el establecimiento de dotaciones en el suelo de refuerzo del litoral, que quedan fuera del sector, pero adscritos al mismo.

El art. 14.1.a PATIVEL obliga a garantizar la conectividad funcional y ecológica de la infraestructura verde en todos los ámbitos señalados en dicho plan, en coherencia con los establecido por el art. 1.2.b.

La definición de Infraestructura Verde realizada en el PATIVEL incluye las Lagunas de La Mata y Torre Vieja, al norte, suelos abiertos al mar al sureste, en la Cala Ferrís y áreas de conectividad visual con el mar Mediterráneo.

complementarios a la actividad que no conlleven obras sobre rasante. El resto de la parcela deberá mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. En ningún caso estas instalaciones podrán ser reconvertidas a usos residenciales y deberán ser demolidas, a cargo de la persona interesada, en caso de permanecer cinco años sin actividad de forma injustificada.

c) Campamentos de turismo o asimilados deberán cumplir las siguientes determinaciones:

1. ° Deberán encuadrarse en la especialidad de camping ecológico de conformidad con la normativa vigente en materia de turismo.

2. ° Tener una superficie máxima de 20.000 metros cuadrados.

3. ° Las instalaciones permanentes solo se permitirán para la implantación de elementos comunes, no permitiéndose para alojamientos.

4. ° La estancia máxima de permanencia de personas y de elementos de residencia móvil como caravanas o asimilados será de tres meses.

d) Estaciones de suministro de carburantes, vinculadas a las vías de comunicación.

e) Los usos agrarios, conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

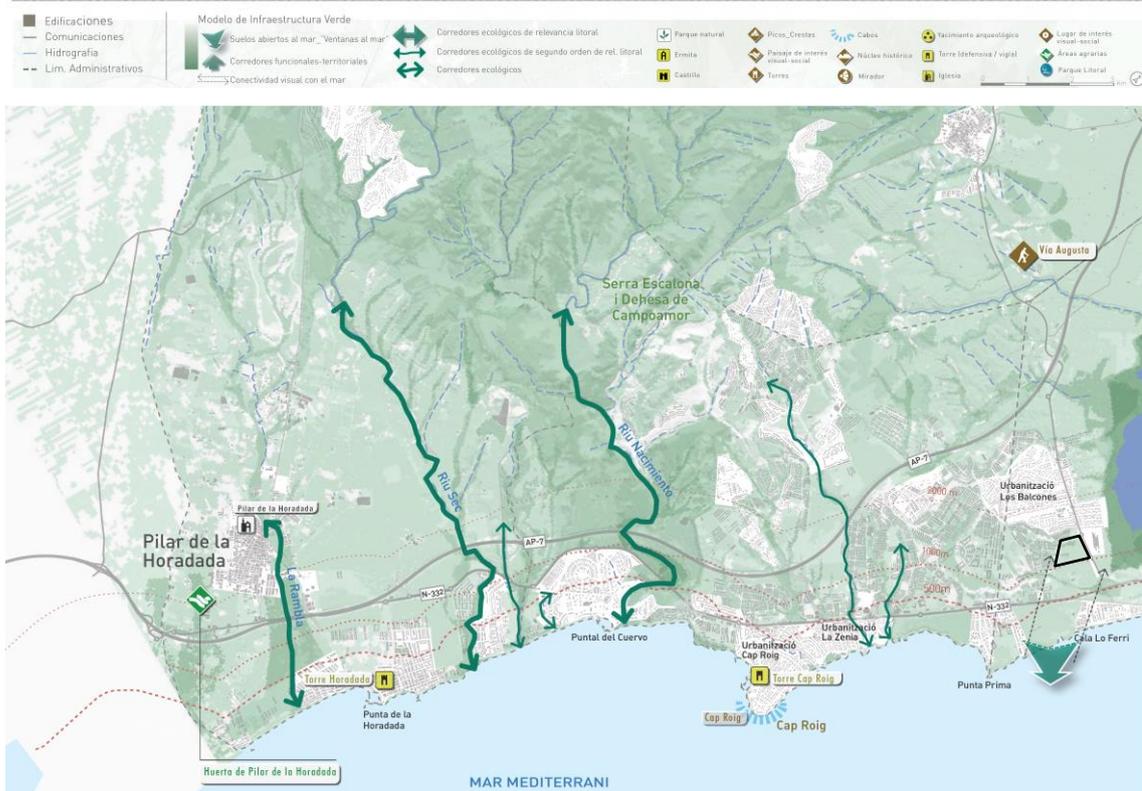
4. En todo caso, estas nuevas edificaciones no podrán situarse en pendientes de terreno superiores al 25 %.

5. La implantación de cualquier uso deberá garantizar que no se alteren las condiciones paisajísticas y funcionales del ámbito, considerando su magnitud, efectos acumulativos, grado de sellado de suelo y visibilidad e integración en la morfología del territorio y el paisaje.

6. Todos los proyectos de rehabilitación y nueva implantación de construcciones e instalaciones en esta categoría de suelo deberán justificar su adecuación a las afecciones ambientales y territoriales y elaborar estudio de integración paisajística. Todo ello deberá ser informado por los órganos de la Generalitat competentes en materia de paisaje.

7. El planeamiento territorial y urbanístico definirá los elementos de comunicación peatonal y ciclista en los que se materialice la conectividad funcional que han de cumplir estos espacios. Estos elementos tendrán una anchura mínima de 3 metros, salvo que se justifique la imposibilidad de cumplir esta condición.”

MAPA MODELO DE INFRAESTRUCTURA VERDE. CUANTITATIVO Y CUALITATIVO



De igual forma, el art. 14.1.c de la normativa del PATIVEL, relativo a las determinaciones generales, permite en suelo no urbanizable de refuerzo litoral, dígito 2, la localización de zonas verdes por formar parte de la red primaria, esto es, adscritas a sectores de suelo urbanizable.

En fin, el art. 15.2 de la normativa del PATIVEL establece que *“Cualquier actuación en la zona de servidumbre de protección deberá cumplir lo establecido por la Ley 22/1988, 28 julio, de Costas y en el Real decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.”*

Consta en el expediente informe del Servicio de Gestión Territorial de fecha 24 de mayo de 2023, emitido en el seno del trámite de consultas al borrador de plan parcial, favorable condicionado en cuanto al cumplimiento del PATIVEL, con el siguiente tenor literal:

El PATIVEL, aprobado por Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell y publicado en el DOGV núm. 8293 de fecha 11 de mayo de 2018 incluye el municipio de Torrevieja en su ámbito de aplicación. El Borrador del Plan Parcial Sector 29 “La Ceñuela” (de ahora en adelante PPS29) de Torrevieja (Alicante), afecta a dos ámbitos: suelo no urbanizable de tipo 2 (de refuerzo del litoral) y al ámbito de conexión.

El suelo no urbanizable de refuerzo del litoral L2 (figura 3), localizado en los 500 hasta los 1000 metros desde el límite interior de la ribera del mar y por tanto sujeto al régimen establecido en el artículo 11 de la Normativa del PATIVEL. De conformidad con el artículo 11.1 de la Normativa del PATIVEL, “estos suelos deberán de permanecer en situación básica de suelo rural y podrán formar parte de la red primaria de zonas verdes de acuerdo con las determinaciones del planeamiento municipal, siempre y cuando se garantice su funcionalidad como infraestructura verde”. Además, en el suelo Litoral 2 se prohíben las nuevas edificaciones, excepto las necesarias para la implantación de usos expresamente relacionados en este artículo 11.3 y por remisión de este los usos establecidos en el artículo 9 de la Normativa del PATIVEL. **Según documentación aportada la localización de las zonas verdes, entorno a la Laguna de Torrevieja, la reserva en este mismo ámbito de una parcela destinada a equipamiento público de uso educativo universitario, sanitario o asistencial y el vial que delimita el S29 en el lado sur no entran en contradicción con la normativa del PATIVEL siempre que cumplan con las determinaciones establecidas en el artículo 11.3.a) respecto a los usos que se pueden autorizar en suelos no urbanizables de refuerzo del litoral L2: “Dotaciones públicas, infraestructuras, usos deportivos y recreativos al aire libre”. Asimismo, el S29 queda delimitado por un vial en el lado sur del sector que deberá cumplir asimismo las determinaciones establecidas.**

Atendiendo a la ubicación del S29 que se sitúa en el ámbito de conexión (suelos situados en la franja entre los 1.000 m y 2.000 m de amplitud, medidos en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar). En esta zona se ordenará y garantizará la conectividad ecológica y funcional del espacio litoral con el resto del territorio. La actuación se encuentra en un corredor territorial (corredor terrestre) que conecta el Parque Natural de las Lagunas de la Mata y Torrevieja al norte, suelos abiertos al mar al en la Cala Ferris y áreas de conectividad visual con el mar Mediterráneo y se trata de un espacio costero de interés ambiental y cultural, que además presenta palmerales singulares en gran parte del entorno de la Casa Ferris. En las imágenes 3 i 4 se aprecia su ubicación. De acuerdo con el artículo 12 de la Normativa del PATIVEL, estos suelos permanecerán en la situación básica de suelo rural, y solo se permitirán usos y actividades que no menoscaban su funcionalidad, regidos por el planeamiento municipal. **Por lo tanto, y de acuerdo con el PATIVEL, la actuación se considera compatible siempre y cuando se encuentre regulada al planeamiento urbanístico de Torrevieja, de acuerdo con el artículo 12.4.**

1.5.5. Plan de Acción Territorial de la Comarca de la Vega Baja PAT Vega Baja (en trámite).

Iniciado por Resolución de la entonces Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio (actualmente Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad) de fecha 13 de noviembre de 2018 (publicado en el DOGV núm. 8.457 de 4 de enero de 2019), y actualmente en fase de redacción de la versión preliminar, habiéndose publicado el Borrador de Plan y Documentos Inicial Estratégico¹⁰ y el Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico¹¹. Este Plan de Acción Territorial toma como referencia la comarca histórica del Bajo Segura, que coincide con el Área Funcional de la Vega Baja definida por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV) a través de diferentes variables, como la movilidad por motivos de trabajo, equipamientos y ocio, la dirección de los vectores del desarrollo urbanístico en el área, o los flujos del transporte público, siendo consciente de que esta comarca está fuertemente influenciada por el área urbana de la vecina Murcia, y el Área Funcional de Alicante y de Elche, posición que debe contemplarse más bien como una oportunidad para aprovechar las dinámicas de estos espacios y servirse de las rentas de situación que proporciona esta equidistancia. En conjunto son 27 municipios, con una población de 348.662 habitantes (7,06% regional), una superficie de 957 km² (4,12%), con una densidad superior a los 350 habitantes por km², más de 1,5 veces la media de la Comunitat Valencia.

El borrador de PAT de la Vega Baja, estable como funciones básicas en su ámbito de actuación las siguientes: a) concretar y completar los objetivos, principios, criterios y propuestas de la ETCV, adaptándolos a la realidad territorial y social de la Vega Baja; b) coordinar la planificación urbanística municipal de carácter estructural para alcanzar los objetivos de sostenibilidad territorial del

¹⁰<http://politicaterritorial.gva.es/documents/20551069/167230283/01+Borrador+del+Plan+y+Documento+Inicial+Estrat%C3%A9gico/1dfc9293-0ff-4ca2-9664-5e05a0a59ffe>

¹¹<http://politicaterritorial.gva.es/documents/20551069/167230283/02+Documento+de+alcance+del+Estudio+Ambiental+y+Territorial+Estrat%C3%A9gico/9c32222e-4fc0-4004-b5b8-8a76417b3e8b>

Plan de Acción Territorial; c) definir los criterios territoriales para las actuaciones sectoriales de las distintas Administraciones Públicas con competencias en la Comunitat Valenciana; d) definir y armonizar la infraestructura verde en el ámbito del Área Funcional de la Vega Baja establecer fórmulas participativas de gestión en la misma; y e) proponer acciones, proyectos, directrices y fórmulas de gobernanza territorial para asegurar un desarrollo comarcal eficiente y racional. Estas funciones se articulan a través de una serie de objetivos subdivididos en infraestructura verde, sistema de asentamientos e infraestructuras de movilidad¹².

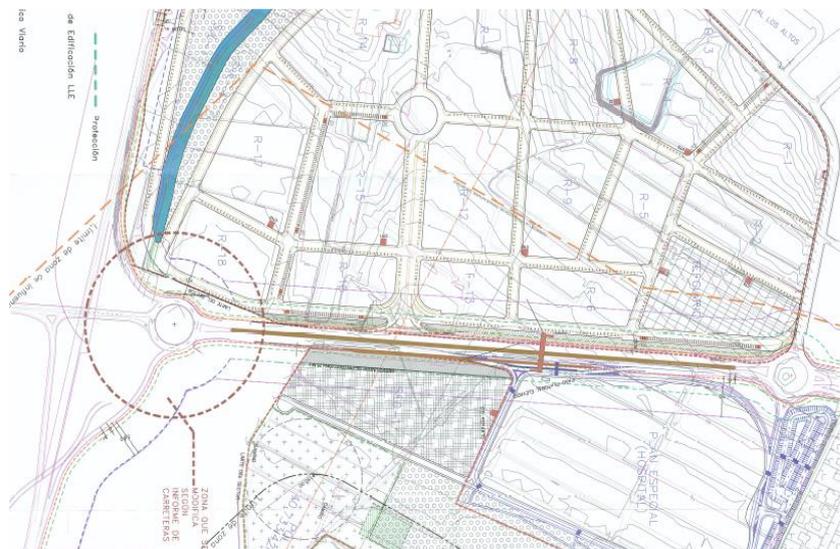
¹² Se reproducen los objetivos del borrador del PAT: Desde el punto de vista de la infraestructura verde los objetivos del Plan de Acción Territorial son: 1. Desarrollar un sistema de espacios abiertos que tenga como principales elementos de articulación el río Segura, las zonas húmedas de relevancia internacional, los cordones dunares y las sierras interiores, así como sus conexiones funcionales y ecológicas. 2. Garantizar la preservación del patrimonio natural, paisajístico y cultural de la Vega Baja, la conservación de sus procesos ecológicos y el mantenimiento y mejora de los bienes y servicios ambientales tales como: la adaptación y lucha contra el cambio climático, la protección frente a los riesgos y la mejora de la calidad del medio ambiente. 3. Evitar una excesiva fragmentación del territorio favoreciendo su continuidad territorial y visual, así como el mantenimiento de espacios agrícolas (green belts) en torno a los núcleos urbanos para mejorar su integración paisajística y mantener su personalidad urbana. 4. Desarrollar un sistema de preferencias en cuanto a la implantación de usos y actividades en el territorio, dirigiendo los nuevos desarrollos hacia los espacios de menor valor ambiental y menor afección de riesgos naturales e inducidos. 5. Proponer una zonificación del suelo no urbanizable y su correspondiente régimen de usos y actividades, partiendo de las coberturas del territorio y de las unidades de paisaje, teniendo un interés especial la conservación activa de los espacios de huerta del río Segura y del patrimonio cultural material e inmaterial a los que está unido. 6. Definir un conjunto de conexiones e itinerarios para fomentar el uso público sostenible de los espacios abiertos, tanto los rurales como los urbanos, y que permitan el acceso en sistemas de movilidad sostenible no motorizada a los recursos paisajísticos de mayor valor. Conectar estos itinerarios con rutas de gran relevancia internacional, como por ejemplo la ruta de Miguel Hernández. 7. Preservar los terrenos necesarios para el buen funcionamiento del ciclo hidrológico y mantener en buen estado los ecosistemas húmedos y sus perímetros de protección. También es importante la mejora de las masas forestales por sus múltiples funciones. 8. Definir a escala del Plan de Acción Territorial las infraestructuras verdes urbanas, la interconexión de los espacios verdes y la interfaz rural-urbano.

Desde el punto de vista del sistema de asentamientos los objetivos son: 1. Adaptar las determinaciones de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana a las características específicas de este territorio, dentro de un marco de desarrollo urbano y territorial racional y sostenible. 2. Priorizar la rehabilitación, renovación y regeneración de los tejidos urbanos existentes en el área frente al desarrollo de nuevos suelos. 3. Actuar sobre aquellos sectores de suelo urbanizable que presenten una marcada insostenibilidad con los criterios de desarrollo territorial y urbano sostenibles determinados por la legislación vigente y el presente Plan de Acción Territorial. 4. Proponer de forma racional nuevos desarrollos urbanísticos para satisfacer las demandas reales y objetivas de este territorio, utilizando los suelos de mayor aptitud y menor vulnerabilidad, reforzando la estructura urbana y alcanzando masas críticas que puedan hacer viable el transporte público. 5. Potenciar un modelo policéntrico para la comarca de la Vega Baja favoreciendo los nodos urbanos compactos y de usos mixtos. 6. Delimitar los ámbitos más idóneos para la implantación de equipamientos supramunicipales y concretar las vocaciones del territorio respecto de los ámbitos estratégicos definidos por la ETCV. 7. Favorecer la integración de los crecimientos urbanísticos y sus dotaciones, incluir la perspectiva de género, combatir los riesgos de segregación urbana y garantizar el principio de equidad en cuanto al acceso a los equipamientos de la sociedad del bienestar. 8. Racionalizar la implantación de usos y actividades de naturaleza económica (industrial, logístico, terciario) en el territorio en función de la sostenibilidad ambiental, la accesibilidad, la conectividad en el transporte público y las demandas de la nueva economía. 9. Mejorar la cooperación urbana entre Orihuela y Torreveja para conseguir efectos sinérgicos y complementarios entre las dos ciudades en beneficio del conjunto de la comarca. 10. Favorecer la imagen urbana vinculada a la máxima calidad del paisaje y desarrollar su potencialidad como recurso turístico y de refuerzo del carácter identitario del territorio.

1.5.6. Dominio público viario.

Junto a los condicionantes normativos del Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja, la ordenación del Sector debe asimismo integrarse con las determinaciones propias de la legislación sectorial en materia de carreteras, dado que el límite Norte viene constituido por la CV-95 de la Red básica de la Generalitat Valenciana y la misma, conecta con la N-332 en el lado este del sector, perteneciente a la Red de Carreteras del Estado. En efecto, como compromiso del agente urbanizador en el desarrollo del presente Plan Parcial, derivado de las consultas e informes de la administración responsable de carreteras, informe de fecha 24 de mayo de 2012 del Servicio de Planificación de Carreteras, se asume la duplicación de la CV-95 hasta la conexión con la N-332 así como la ejecución/remodelación de la rotonda del enlace con la N-332.

Desde el punto de vista de las infraestructuras de movilidad, los objetivos son: 1. Potenciar un cambio en la estructura de la movilidad actual en favor de sistemas de transporte más sostenible, y con especial incidencia en el transporte público y la movilidad nomotorizada. 2. Vincular la accesibilidad con los nuevos usos del territorio, potenciando los modelos económicos compactos y el mayor equilibrio posible entre residencia, empleo y dotaciones. 3. Asegurar unas condiciones óptimas de conectividad e intermodalidad para el conjunto de la comarca que permitan mejorar la eficiencia global en cuanto a las nuevas demandas de movilidad, incluyendo las de las urbanizaciones residenciales-turísticas. 4. Proponer mejoras en cuanto al transporte público en la conexión Orihuela - Torreveja, y las comunicaciones de vertebración externa de la comarca, especialmente las del corredor ferroviario mediterráneo tanto en pasajeros como mercancías. 5. Reforzar el eje de la N-332 como bulevar metropolitano y eje de las estrategias de movilidad sostenible en el litoral. 6. En su caso, determinar las reservas de suelo para nuevas infraestructuras o ampliación de las existentes. 7. Diseñar las nuevas infraestructuras de movilidad o ampliación de las existentes de forma que eviten duplicidades consumidoras de suelo innecesario e incorporen en su diseño las alternativas de movilidad en transporte público o en medios no motorizados. 8. Propiciar un buen ajuste de los trazados de las infraestructuras a la infraestructura verde del territorio y una buena integración paisajística. 9. Señalar posibles opciones de nuevas infraestructuras a largo plazo para la comarca de la Vega Baja. 10. Incorporar las necesidades de la población cautiva y las que tengan problemas de movilidad.



Actuación propuesta en materia de carreteras. Plano de la Homologación y Plan Parcial Sector 29 "La Ceñuela". Mayo 2016

1.5.6.1. Carreteras Generalitat Valenciana. Consta en el expediente informe de la Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad Sostenible de fecha 6 de abril de 2022, de carácter favorable condicionado respecto de afecciones a la carretera CV-95, cuyas conclusiones se reproducen:

4.- CONCLUSIONES

Por todo lo anterior, respecto a las cuestiones planteadas por ese Servicio de Evaluación Ambiental:

1.- La propuesta del plan puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente en las materias competencia de este servicio, si bien podrían atenuarse de acuerdo a lo indicado en los puntos 3 y 4.

2.- La propuesta del Plan PODRÍA SER COMPATIBLE con la legislación sectorial en materia de carreteras.

3.- En Estudio Ambiental Estratégico deberá incluirse, al menos, estudio del impacto acústico derivado de la ampliación de la CV-95, así como, en caso de ser necesarias, las medidas correctoras a implantar y que deberán correr a cargo del sector.

Deberá modificarse las zonas de protección de la CV-95 grafiadas en la documentación para adaptarla la Ley 6/1991, de 27 de marzo de carreteras de la Comunidad Valenciana. En concreto, en la zona clasificada como suelo urbanizable deberá consensuarse con este Servicio de Planificación la distancia a la que se situará el límite de la citada zona de protección, siempre teniendo en cuenta que los usos previstos en dicha zona deberán ser compatibles con lo dispuesto por la Ley 6/1991.

5.- Deberá incluirse en la documentación normativa las actuaciones por cuenta del sector señaladas en los informes emitidos anteriormente, entre otras: duplicación de la CV-95 entre ambas rotondas, ejecución de medidas correctoras respecto al impacto acústico de la carretera, etc.

Serán de obligada observancia en relación a la CV-95 las afecciones impuestas por la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana 6/1991, de 27 de marzo. Sus determinaciones relativas al régimen aplicable en materia de servidumbres y afecciones, que han de integrarse en la documentación normativa y gráfica de los instrumentos de planeamiento, general o derivado, son las que se reproducen:

Artículo 33. Zona de protección.

1. *Con el fin de garantizar la seguridad vial impidiendo que tengan lugar actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para la realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexos a las mismas, y proteger los usos circundantes del impacto negativo de las vías, se fijará mediante la planificación viaria una zona de protección a ambos márgenes de las vías públicas con la amplitud que se considere necesaria en cada caso.*

[...]

3. *En defecto de Plan o proyecto que señale la anchura de esta zona o cuando las determinaciones del mismo no la recoja, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: Cincuenta metros en autopistas y autovías, veinticinco metros en vías rápidas y en las demás vías de la Red Básica y dieciocho metros en las restantes carreteras.*

4. *En las zonas de protección no podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.*

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de protección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

[...]

5. *Los propietarios de los terrenos situados en zonas de protección vendrán obligados a soportar las servidumbres que, en su caso, puedan establecerse sobre sus terrenos para el emplazamiento de instalaciones o la realización de actividades públicas directamente relacionadas con la construcción o el mantenimiento de las vías. La imposición de dichas servidumbres será objeto de compensación con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.*

6. *Los propietarios de los terrenos comprendidos en las zonas de protección vendrán obligados a conservar las mismas en condiciones de seguridad y salubridad, realizando las obras de adecuación necesarias para ello, o, en su caso, en las condiciones que quedaron al finalizar las obras.*

7. La señalización de los distintos tramos del Sistema Viario, así como la instalación de rótulos o anuncios de interés públicos en las proximidades de los mismos, se regirá por las normas que reglamentariamente se determinen, así como por las que a tal efecto establezca el Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana o los Planes Viarios previstos en esta Ley.

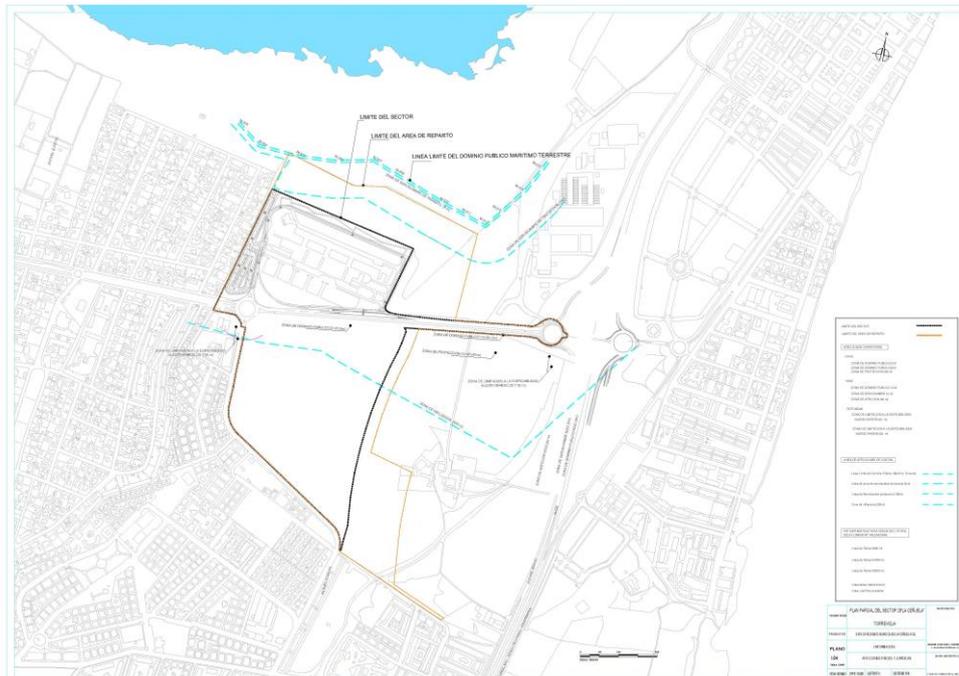
[...]

La realización de actuaciones de cualquier clase en las zonas de protección deberá ser objeto de autorización expresa por parte de la Generalitat Valenciana, a través de su órgano competente, según el art. 34 Ley 6/1991.

1.5.6.2. Carreteras del Estado. Consta en el expediente informe de la Unidad de Carreteras de Alicante de la Demarcación de Carreteras en la Comunidad Valenciana de fecha 15 de octubre de 2021, emitido en el trámite de consultas del borrador de planeamiento, a través del cual se manifiesta que la reducción del ámbito del Sector La Ceñuela implica la no afección del sector respecto del dominio público viario estatal y sus zonas de protección y previsiblemente más allá de las áreas de protección acústica de la misma. No obstante, la administración estatal exige la elaboración de un estudio de tráfico y seguridad vial, un estudio de hidrología y drenaje, y un estudio acústico.

1.5.7. Dominio público marítimo terrestre. Costas.

Al Sector 29 “La Ceñuela”, por su cercanía con la Laguna de Torrevieja, que ostenta la condición de bien de dominio público marítimo terrestre, le resulta de aplicación lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013 de 29 de mayo (en adelante LC), y su Reglamento aprobado por Real Decreto 876/2014 (en adelante RGC), al encontrarse afectado parcialmente por la zona de servidumbre de protección y zona de influencia,



Plano I.04. Afecciones al dominio público marítimo terrestre en raya azul discontinua.

El régimen jurídico aplicable a la zona de servidumbre de protección viene establecido en el art. 25 LC, y art. 44 a 51 RGC, siendo aquella que recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, estando prohibidos y/o permitidos los usos e instalaciones, señalados en el art. 25 LC, cuyo tenor literal es el que sigue:

Artículo 25

“1. En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.*
- b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.*
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde existen acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas.*
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.*
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.*
- f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.*

2. Con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra

ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

3. Excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y d) del apartado 1 de este artículo. En la misma forma podrán ser autorizadas las edificaciones a que se refiere la letra a) y las instalaciones industriales en las que no concurren los requisitos del apartado 2, que sean de excepcional importancia y que, por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que, en ambos casos, se localicen en zonas de servidumbres correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección. Las actuaciones que se autoricen conforme a lo previsto en este apartado deberán acomodarse al planeamiento urbanístico que se apruebe por las Administraciones competentes.

4. Reglamentariamente se establecerán las condiciones en las que se podrá autorizar la publicidad, a que se refiere la letra f) del apartado 1 de este artículo, siempre que sea parte integrante o acompañe a instalaciones o actividades permitidas y no sea incompatible con la finalidad de la servidumbre de protección.”

El régimen jurídico aplicable a la zona de influencia, fijada en 500 metros a partir de la ribera del mar, en este caso, ribera de la laguna, es el que se regula en el art. 30 LC (art. 59 RGC), que dice así:

Artículo 30

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

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

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

Consta en el expediente informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de fecha 21 de febrero de 2022, emitido en la fase de consultas del borrador de planeamiento. El referido informe considera compatible la calificación de elementos ubicados en zona de servidumbre de protección y correcta la regulación normativa de la legislación de costas. En relación con la servidumbre de acceso al mar y zona de influencia, el informe señala lo siguiente:

3.2. Con el fin de garantizar la servidumbre de acceso al mar, tal como dispone el art. 28 de la Ley de Costas, se deberán prever suficientes accesos públicos y gratuitos al mar fuera del DPTM, de tal manera que los accesos peatonales estén separados un máximo de 200 metros y los rodados un máximo de 500 metros. Este aspecto deberá garantizarse grafiando los accesos al mar debidamente acotados.

3.3. Respecto de la zona de influencia de 500 metros de anchura, se clasifica como Suelo Urbanizable Programado por el presente plan (suelo no urbanizable en el vigente PGOU) y Suelo no Urbanizable de Refuerzo del Litoral Tipo 2 por el PATIVEL.

La calificación propuesta en el ámbito afectado por la zona de influencia es de residencial (máximo 4 plantas y con uso terciario compatible en planta baja y máximo 2 plantas), terciario, equipamiento (hospital ejecutado y otra parcela a complementario del hospital), zona verde y viario.

En relación con lo regulado en el art. 30 de la Ley de Costas para la zona de influencia, deberá justificarse que la volumetría propuesta no generaría pantalla arquitectónica conforme a los criterios jurisprudenciales en la materia.

Por ello, la altura y volumen de la edificación deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y alturas de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral, no interponiendo o intercalando una barrera artificial entre el mar y el entorno.

En relación con la densidad de edificación del sector de suelo urbanizable, se aporta una tabla en la que se identifican los sectores de suelo urbanizable programado del PGOU de Torrevieja, de la que resulta una edificabilidad media de 0,39 m²/m², si bien en esa tabla no se ha incluido el Sector 29 de la Ceñuela, por lo que el dato aportado de edificabilidad media no resultaría correcto, este aspecto deberá subsanarse a efectos de verificar si se da cumplimiento a lo regulado en el art. 30 de la Ley de Costas. Todo ello de conformidad con la modificación que resulta preceptiva realizar en el PGOU vigente para modificar la clasificación del suelo de no urbanizable a urbanizable en el ámbito objeto de estudio.

Una vez se obtenga dicha densidad media, habrá de valorarse si el coeficiente de los terrenos del sector parcialmente afectados por la zona de influencia no supera la densidad media de los sectores de suelo urbanizable del municipio.

1.5.8. Espacios protegidos y Red Natura 2000.

Consta en el expediente informe del Servicio de Vida Silvestre y Red Natura 2000 de fecha 11 de noviembre 2021, emitido en la fase de consultas del borrador de planeamiento, a través del cual se concluye la no afectación a espacios de la red Natura 2000, ni a especies prioritarias, ni a reservas de fauna, ni a microrreservas de flora.

Consta igualmente informe del Director-Conservador de los Parques Naturales del Sur de Alicante de fecha 13 de octubre de 2021, a través del cual se informa de la afectación parcial al Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante, aprobado por Decreto 31/2010, de 12 de febrero, del Consell.

La afectación se circunscribe a la zona colindante con el Hospital General Universitario de Torrevieja, y afectaría a la zonificación prevista para zonas verdes y la parcela de equipamiento público docente.



De conformidad con el informe del Director-Conservador, en la zona no afectada por el PORN se advierte del riesgo de escorrentías producidas por lluvias intensas, por lo que se propone la previsión de sistemas de drenaje

sostenible. Respecto de la zona de afección del PORN, entre la CV95 y la Laguna, en el Área de Predominio Agrícola A, que es la zona posterior al Hospital, la zona verde, entendiendo como zona ajardinada, debe sustituirse por una zona de restauración con vegetación natural (artículo 111.e), siendo posible el uso público y recomendando, para evitar impacto sobre la laguna, que se diseñe con criterios ecológicos y de mínimo impacto a la industria salinera y la biodiversidad del parque natural. Por último, en relación con la zona de la zona de afección del PORN Área de Predominio Agrícola B, no es compatible la construcción de un centro educativo superior, no considera que deba haber ninguna construcción en esta zona y se considera que la mejor solución para la actividad industrial salinera que mantiene el parque natural es la de regeneración natural con los mismos criterios que para la zona verde.

1.5.9. Patrimonio.

Consta en el expediente informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de fecha 29 de marzo de 2023, a efectos patrimoniales, desde el punto de vista arquitectónico y arqueológico.

1.5.10. Infraestructura Verde y Paisaje.

Consta en el expediente informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de fecha 24 de mayo de 2023, que en relación con estos elementos señala lo siguiente.

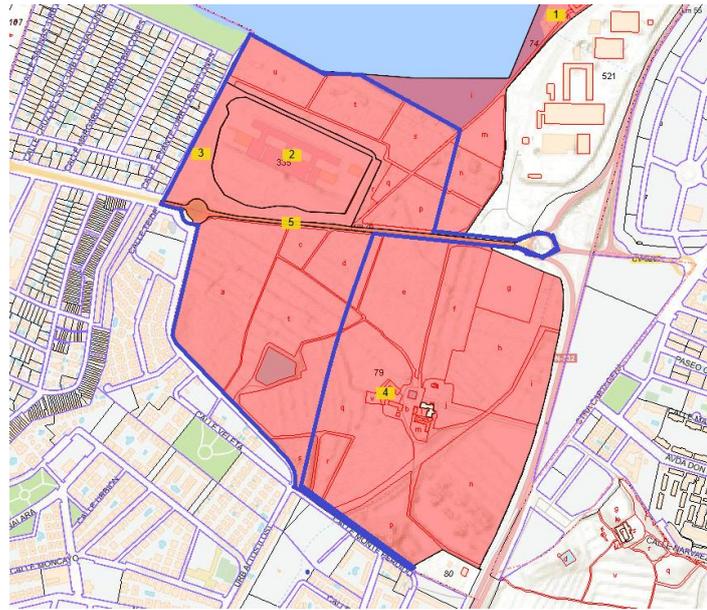
En cuanto a la Infraestructura Verde, señala el Servicio que cualquier uso, incluso los dotacionales, en el ámbito de la infraestructura verde del PATIVEL, solo será viable si se mantiene el carácter abierto y libre de edificaciones de este elemento, e impone la obligación de definir la infraestructura verde municipal resultante del plan.

En materia de Paisaje, el Servicio impone la obligación de mejora del Estudio de Integración Paisajística, cuyas medidas de integración deberá incluirse en la documentación con eficacia normativa del plan.

1.6. Estructura de la propiedad.

Según se refleja en el plano i.09. “Estructura de la propiedad” del presente borrador de Plan Parcial, la estructura de la propiedad que conforma el ámbito del sector propuesto, con una superficie de **291.644,97 m²**, así como el área de reparto, con una superficie total de 428.596,44 m², compuesto por el sector y las dotaciones externas y adscritas al sector ubicadas en suelo no urbanizable de refuerzo litoral (digito 2) del PATIVEL, del área de reparto, es la que se refleja a continuación:

| Polígono | Parcela | Parcela Catastral | Propietario |
|----------|---------|----------------------|--|
| 2 | 79 | 03133A002000790000OM | Explotaciones Agrícolas La Ceñuela, S.L. |
| 2 | 79 | 03133A002000790000OM | Altos de Torrevieja, S.L. |
| 2 | 74 | 03133A002000740000OQ | Explotaciones Agrícolas La Ceñuela, S.L. |
| 2 | 9030 | 03133A002090300000OA | Generalitat Valenciana |
| 2 | 335 | 03133A002003350001PQ | Ayto Torrevieja |
| 2 | 9133 | 03133A002091330000OL | Ayto Torrevieja |
| | | N-332 | Min. Fomento |



Los terrenos incluidos en el sector propuesto corresponden en su práctica totalidad a la mercantil proponente del presente borrador de Plan Parcial, Explotaciones Agrícolas La Ceñuela, S.L., a excepción de los terrenos que conforman el dominio público viario de la carretera CV-95, de titularidad autonómica, la carretera N-332, de titularidad estatal, y los terrenos que conforman el Plan Especial del Hospital de Torrevieja.



Plano i.07 "Estructura de la Propiedad"

En relación con los terrenos del Plan Especial del Hospital de Torrevieja, se debe dejar constancia, nuevamente, que los mismos fueron cedidos anticipadamente por la mercantil Explotaciones Agrarias La Ceñuela, S.L., en virtud del convenio urbanístico suscrito en fecha 26 de julio de 2002 con el Ayuntamiento de Torrevieja, a cuenta de las cesiones futuras del Sector 29 “La Ceñuela”.

1.7. Procedimiento, competencia y efectos.

Como resulta de los antecedentes recogidos en el apartado 1.2., el presente instrumento se inserta en el procedimiento de programación del Sector 29 “La Ceñuela” y forma parte indisoluble del instrumento de desarrollo, plan parcial, que el Urbanizador tramita de forma simultánea.

Efectivamente, y como se ha dicho, el documento de homologación y plan parcial del Sector La Ceñuela, aprobado provisionalmente por Acuerdo de Pleno de fecha Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Torrevieja de fecha 21 de julio de 2005 se encontraba en fase de aprobación definitiva ante la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante cuando se produjo la entrada en vigor del PATIVEL, circunstancia que ha obligado a la retransmisión de los instrumentos de planeamiento adaptados al nuevo marco urbanístico vigente.

En este contexto, el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante en su informe de fecha 21 de junio de 2021 emitido en el trámite de participación pública y consultas del borrador de plan, ha impuesto la necesidad de formalizar separadamente una modificación puntual del PGOU que establezca la ordenación estructural del Sector La Ceñuela, y un plan parcial que establezca la ordenación pormenorizada del mismo. Esta disociación no empece, en ningún caso, el carácter armónico, inseparable e integrado de ambos instrumentos en el seno del procedimiento de programación del Sector La Ceñuela. Es más, como

el propio Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante indica, se postula la **tramitación simultánea de los mismos al amparo del art. 62 TRLOTUP¹³**, lo que determina que el **procedimiento** de formulación, trámite y aprobación estos instrumentos se concreta en los siguientes **hitos**:

1º. Solicitud de inicio de evaluación ambiental y territorial estratégica (arts. 18 LEA y 52 y 62.1.a TRLOTUP). Este hito, ya superado, se corresponde con la fase de solicitud de inicio de evaluación ambiental y territorial estratégica del borrador de plan parcial que contenía la ordenación estructural y pormenorizada del Sector La Ceñuela, por parte del órgano promotor (Ayuntamiento de Torrevieja) en mayo de 2021, en los términos del art. 18.1 LEA y art. 52.1¹⁴ TRLOTUP, que dio lugar a la apertura del expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica 46-2021-EAE.

2º. Consultas a las administraciones públicas afectadas y emisión del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico

¹³Art. 62 TRLOTUP: 1. Se podrán tramitar simultáneamente distintos instrumentos de planeamiento que sean congruentes entre sí. 2. Cuando se tramite simultáneamente un plan general estructural y un plan de ordenación pormenorizado se observarán las siguientes reglas: a) El ayuntamiento formulará la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, que se remitirá a cada órgano ambiental a través del órgano sustantivo competente para aprobar cada uno de los planes. b) Se emitirá por el órgano ambiental autonómico un documento de alcance que dará cobertura al plan general estructural. El órgano ambiental municipal emitirá un documento de alcance que dará cobertura al plan general pormenorizado. c) Se pueden compartir documentos informativos y justificativos que sirvan de fundamento a las determinaciones de los dos planes. d) El trámite de participación pública y consultas será simultáneo para ambos documentos. e) El ayuntamiento remitirá al órgano ambiental autonómico la propuesta de plan general estructural para que emita la declaración ambiental estratégica. f) El plan general estructural se aprobará con carácter previo al planeamiento de ordenación pormenorizada. g) Si, como consecuencia de la aprobación definitiva autonómica del plan estructural, el ayuntamiento propusiera mejoras en la ordenación pormenorizada que cambiasen aspectos sustanciales de la versión inicial de esta, se efectuará una nueva información al público en los términos del apartado 6 del artículo 55 de este texto refundido. En ningún caso podrán adoptarse cambios o propuestas que se aparten de las determinaciones establecidas en el plan general estructural que contiene la ordenación estructural. h) Tras la aprobación definitiva autonómica del plan general estructural y, si procede, de la nueva información al público, el ayuntamiento efectuará la aprobación definitiva del plan pormenorizado, previa declaración ambiental estratégica emitida por el órgano ambiental municipal.

¹⁴Art. 52.1 TRLOTUP. "1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, Acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático: a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa. b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone. c) El desarrollo previsible del plan o programa. d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado. e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático. f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial."

(arts. 19 LEA y 53 TRLOTUP). Hito también cumplido, en el seno del cual el órgano ambiental sometió a consultas el borrador de plan que contenía la ordenación estructural y pormenorizada del ámbito y documento inicial estratégico, conforme a lo dispuesto en el art. 53.1 TRLOTUP, a fin de definir el contenido del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico. Las administraciones públicas y personas interesadas consultadas fueron las siguientes:

| ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PERSONA CONSULTADA | FECHA DE LA CONSULTA | FECHA DEL INFORME |
|---|-------------------------|---|
| Subdir. Gral. Movilidad (Planificación) Subdir. Gral. Movilidad (Movilidad) | 07/09/2021 | 06/04/2022 |
| DG Medio Natural y Evaluación Ambiental Subdg. Medio Natural (Forestal) Subdg. Medio Natural (Vías Pecuarias) Subdg. Medio Natural (Vida Silvestre RN2000) Subdg. Medio Natural (Espacios Naturales) | 07/09/2021 | 02/12/2021 02/12/2021 11/11/2021 13/10/2021 |
| Dir. Gral. Calidad y Educación Ambiental Servicio de Residuos Servicio de Protección de la Atmósfera | 07/09/2021 | 25/10/2021 19/10/2021 |
| Dir. Gral del Agua | 07/09/2021 | 23/09/2021 |
| Dir. Gral. Cambio Climático | 07/06/2021 | 12/12/2021 |
| Dir. Gral. Política Territorial y Paisaje. PATRICOVA Dir. Gral. Política Territorial y Paisaje. PATIVEL Dir. Gral. Política Territorial y Paisaje. ETCV Dir. Gral. Política Territorial y Paisaje. Paisaje | 07/09/2021 | 24/05/2023 24/05/2023 22/05/2023 24./05/2023 |
| EPSAR | 07/09/2021 | 12/12/2021 |
| Confederación Hidrográfica del Segura | 07/09/2021 | |
| Secretaría Autonómica de Seguridad y Emergencias | 07/09/2021 | 20/09/2021 |
| Dir. Gral. Cultura y Patrimonio | 07/09/2021 | 29/03/2023 |
| Servicio de Infraestructuras Educativas | 07/09/2021 | 21/07/2022 |
| Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, | 07/09/2021 | 15/10/2021 |
| Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. | 07/09/2021 | 21/02/2022 |
| Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante | | 21/06/2021 |

Especial relevancia ha tenido en este trámite el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante que, como se ha dicho, impone formalizar

en documentos separados los niveles de ordenación estructural (modificación puntual de plan general) y pormenorizada (plan parcial) del Sector.

Una vez recibidos los informes de las administraciones públicas consultadas, la **Comisión de Evaluación Ambiental, en su sesión celebrada el día 25 de mayo de 2023 emitió**, en los términos prevenidos en el art. 53.2 a) TRLOTUP **“Documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico del respecto del borrador de planeamiento del Sector 29 “La Ceñuela”, DAEATE.**

En la medida en que el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas se produjo sobre la base de un borrador de plan que contenía tanto la ordenación estructural como pormenorizada, y que el pronunciamiento de dichas administraciones se proyectaba sobre ambos niveles de ordenación, ha de entenderse que, por aplicación de los principios servicio efectivo a los ciudadanos, economía procesal, racionalización y agilidad de los procedimientos administrativos, eficiencia, y cooperación, colaboración y coordinación previstos en el art. 3 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público, el Documento de Alcance Ambiental y Territorial Estratégico del borrador de planeamiento del Sector 29 La Ceñuela da cobertura para la continuación del procedimiento tanto de la Modificación Puntual del PGOU de Torrevieja como del presente plan parcial.

3º. Elaboración de las versiones iniciales de la Modificación Puntual del PGOU de Torrevieja (ordenación estructural) y Plan Parcial (ordenación pormenorizada), ámbito Sector 29 “La Ceñuela” y sus Estudios Ambientales Estratégicos (arts. 20 y 21 LEA, 53 y 5 TRLOTUP) para la sustanciación conjunta del trámite de participación pública y consultas, por así imponerlo el art. 62.2.d TRLOTUP. Hito en el que se inserta el presente documento que ha de ser sometido por el Ayuntamiento de Torrevieja, en su calidad de órgano promotor, a trámite de participación y consultas (art. 55

apartados 2 y 3 TRLOTUP) por un plazo de 45 días concretando las acciones definidas en el plan de participación pública.

4º. Propuesta de Modificación Puntual del PGOU y declaración ambiental y territorial estratégica (arts. 23 a 28 LEA y 56 TRLOTUP). El equipo redactor procederá a elaborar la propuesta de la Modificación Puntual del PGOU de Torrevieja y el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (EATE). El órgano promotor remitirá al órgano ambiental autonómico toda la documentación que concreta el art. 56.2 TRLOTUP, a los efectos de que por este se emita la **Declaración Ambiental y Territorial Estratégica, DATE**.

5º. Aprobación de la Modificación Puntual del PGOU de Torrevieja, Sector 29 “La Ceñuela”. El órgano sustantivo, la Conselleria responsable en materia de urbanismo y ordenación del territorio, es el competente para la **aprobación definitiva Modificación Puntual del PGOU de Torrevieja, Sector 29 “La Ceñuela”** (art. 44.1 TRLOTUP). Deberá materializarse la correspondiente publicación (art. 57.7 TRLOTUP) en orden a la plena eficacia del instrumento de planeamiento.

6º. Propuesta de plan parcial de ordenación pormenorizada y declaración ambiental y territorial estratégica (art. 62.2.g TRLOTUP). Producida la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU, el equipo redactor procederá a elaborar la propuesta de plan parcial y estudio ambiental y territorial estratégico.

Si, como consecuencia de la aprobación definitiva autonómica de la Modificación Puntual del PGOU de Torrevieja, fuera necesario introducir mejoras en la ordenación pormenorizada que cambiasen aspectos sustanciales de la versión inicial de esta, se efectuará una nueva información al público en los términos del art. 55.6 TRLOTUP.

El órgano ambiental municipal, recibida toda la documentación que concreta el art. 56.2 TRLOTUP, procederá a emitir la **Declaración Ambiental y Territorial Estratégica del plan parcial**.

7º. **Aprobación del plan parcial del Sector 29 “La Ceñuela”**. El órgano sustantivo, Ayuntamiento de Torrevieja, es el competente para la **aprobación definitiva del documento de plan parcial** de ordenación pormenorizada (art. 44.1 TRLOTUP). Deberá materializarse la correspondiente publicación (art. 57.7 TRLOTUP) en orden a la plena eficacia del instrumento de planeamiento.

En la medida en que esta versión inicial de plan parcial limita su contenido a elementos exclusivos de la ordenación pormenorizada del Sector 29 “La Ceñuela”, el **reparto competencial** respecto de la formalización, trámite y aprobación del presente instrumento, es el que sigue: a) el **órgano promotor**, resulta ser el **Ayuntamiento de Torrevieja** por derivar de la iniciativa privada de los propietarios (arts. 8.1 TRLRU/15 y art. 48.a TRLOTUP; b) el **órgano ambiental** se localiza igualmente en el Ayuntamiento de Torrevieja, Junta de Gobierno Local por delegación efectuada mediante Decreto de Alcaldía de fecha de fecha 20 de enero de 2021, atendiendo al contenido del art. 49, letra b), TRLOTUP; y el **órgano sustantivo**, competente para la aprobación definitiva del instrumento, en cuanto afecta a determinaciones de la ordenación pormenorizada, es igualmente el Ayuntamiento de Torrevieja (Art. 44.6 TRLOTUP).

Los efectos derivados de la aprobación y publicación de la aprobación definitiva del plan parcial del Sector 29 La Ceñuela, se sistematizan en los siguientes; a) ejecutividad del instrumento de planeamiento, disposición de carácter general (art.38 LPACAP). En este sentido la Administración Pública competente podrá aplicar cualquiera de los medios de ejecución forzosa establecidos legalmente para garantizar su cumplimiento; b) obligatoriedad del planeamiento para todos los sujetos públicos y privados (arts. 71 TRLOTUP y 39.4 LPACAP). Así, las administraciones públicas, vinculadas o no,

dependientes o independientes jerárquicamente, deberán observar y respetar el contenido del instrumento; c) declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los terrenos incluidos en el ámbito de la Modificación Puntual del PGOU, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres (arts. 108 TRLOTUP y 42.2 TRLSRU/15); d) vigencia indefinida (art. 71 TRLOTUP). Su revisión y sustitución procede en los casos que ellos mismos regulen o cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial a nuevas circunstancias; y e) vinculación de los terrenos, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación urbanística (art. 11 TRLSRU/15).

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Condicionantes, objetivos y directrices del instrumento de planeamiento.

Como se ha dicho, el presente documento de versión inicial de plan parcial del Sector 29 “La Ceñuela”, tiene por **objeto** el establecimiento de los parámetros de la ordenación pormenorizada del ámbito de referencia, sobre la base de los parámetros de ordenación estructural que resultan de la Modificación Puntual del PGOU que se tramita simultáneamente, y se redacta al amparo del art. 54 del texto refundido de la Ley 5/2014, de 5 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, en adelante TRLOTUP, para la sustanciación del trámite de participación pública y consultas que reclama el art. 55 del mismo texto legal.

El mismo se postula por la mercantil EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS LA CEÑUELA S.A., Agente Urbanizador del Sector 29 “La Ceñuela” en virtud de **Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Torrevieja de fecha 21 de julio de 2005** y, además, propietaria única de los terrenos inscritos o adscritos al mismo. Y es que, encontrándose el expediente de Homologación y Plan Parcial, del Programa de Actuación Integrada de desarrollo del Sector 29 La Ceñuela en fase de aprobación definitiva ante la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, dependiente de la Generalitat Valenciana, se produjo la entrada en vigor del Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana, PATIVEL, que afecta sensiblemente al ámbito de referencia, lo que supuso la consiguiente necesidad de adaptar la ordenación del sector en trámite, a las determinaciones establecidas en dicho instrumento supramunicipal, obligando así a la repetición del trámite de planeamiento urbanístico correspondiente, en el seno del cual se incardina el presente instrumento.

La obligada retransmisión del expediente reclasificador del Sector 29 representa no obstante una oportunidad irrenunciable para reformular la ordenación propuesta, atendiendo a los criterios del modelo de ciudad compacta y eficiente ocupación de suelo, frente a los modelos urbanos de baja densidad que ocupan una parte muy relevante del término municipal.

Partiendo de estos antecedentes, y atendiendo al contenido del Documento de Alcance de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (DAEATE), emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 25 de mayo de 2023, como **condicionantes** a tener en cuenta en el proceso de ordenación urbanística del ámbito de referencia debemos destacar, 1º) la **integración paisajística de la actuación** y cumplimiento de las directrices en materia infraestructura verde del PATIVEL, atendiendo al entorno consolidado y los elementos territoriales colindantes; 2º) el **incremento de demanda de recursos hídricos y compatibilidad con la planificación hidrológica**, teniendo en cuenta el aumento poblacional que el desarrollo del Sector La Ceñuela conllevaría; 3º) **la afección parcial del sector por la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre**; y 4º) la conexión con las infraestructuras, especialmente de transporte existentes (CV-95 y N-332).

De esta forma, a través del presente instrumento de planeamiento, y sobre la base de la Modificación Puntual del PGOU de Torrevieja que desarrolla, se pretende aprovechar las oportunidades que representa el desarrollo urbanístico del Sector La Ceñuela, para conseguir los **objetivos estratégicos** marcados por la ETCV para el horizonte 2030: 1º) definición de la infraestructura verde de la ordenación pormenorizada, en consonancia con la infraestructura verde de escala regional y la resultante de la ordenación estructural, garantizando la interconexión de estos espacios; 2º) establecer las condiciones de ordenación y urbanización del ámbito que garanticen la integración paisajística de las nuevas parcelas con el resto del tejido urbano residencial y los espacios públicos; 3º) diseñar un esquema de infraestructuras de comunicación y energéticas que permitan la mejora de la competitividad global del área funcional, desde la

perspectiva de la sostenibilidad; 4º) garantizar el cumplimiento de los objetivos del PATIVEL en relación con la ubicación de los elementos dotacionales de la red secundaria en la zona de refuerzo del litoral; 5º) desarrollar nuevas actividades económicas basadas en la **cualificación del territorio y la innovación**; y, 6º) fomentar la puesta en marcha de fórmulas **innovadoras de la actividad turística** mediante la conexión entre el litoral y el interior.

2.2. Descripción global. Procedencia y motivación del instrumento.

El planeamiento es una potestad de la administración que constituye un modelo del ejercicio de las facultades discrecionales, el ejercicio del *ius variandi* requiere de un elemento necesario, además de la observancia del principio de legalidad, la **motivación**. El documento de planeamiento debe considerar todas las opciones, y dentro del marco normativo, acoger la más conectada con el interés público y explicitarlo. El elemento esencial de la motivación y justificación de los contenidos del plan, legitima las decisiones que incorpora, lo separa de la mera arbitrariedad y sirve además para su comprensión ayudando en su interpretación, necesaria como norma que es.

La Administración, el Ayuntamiento de Torrevieja, goza con carácter excluyente de la potestad discrecional del planeamiento y ordenación del territorio. Esta potestad discrecional o *ius variandi*, permite libertad a la Administración en la adopción de la decisión incorporada al plan. Para evitar que la mera voluntad de la Administración sea el criterio que se utilice para dar contenido al plan, el Derecho configura el principio de interdicción de la arbitrariedad para sujetar a la Administración a la necesidad de justificar la alternativa adoptada, en lo que no puede ser un mejor ejercicio de la voluntad o arbitrio administrativo, sino que debe estar fundamentado en razones, bien sea de oportunidad, o de conveniencia o en valoraciones técnicas, siempre con el fin último de servir a los intereses generales que debe regir toda actuación administrativa.

En coherencia, la potestad discrecional de la Administración no es absoluta, el legislador establece límites a la misma a través del principio de interdicción de la arbitrariedad, que se recoge en el art. 9.3 de la CE, en virtud del cual *“La Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos”*.

Discrecionalidad y arbitrariedad son conceptos antagónicos, pues lo discrecional debe de hallarse justificado por motivaciones explícitas, cabales y suficientes, mientras que lo arbitrario, o bien no tiene una motivación aceptable, sino, pura y simplemente, la conocida *“sit pro ratione voluntas”*, o bien la motivación que ofrece es tal que un examen detallado de la misma revela su falta de contenido y autenticidad. **Es la motivación de la decisión lo que marca la diferencia entre lo discrecional y lo arbitrario** y ello, porque si no hay motivación que la sostenga, el único apoyo de la decisión será la sola voluntad de quien la adopta, apoyo insuficiente, como es obvio, en un estado de Derecho en el que no hay margen, por principio, para el poder puramente personal. Lo no motivado es ya, por este solo hecho, arbitrario, y así lo recoge reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo¹⁵ y que pone de manifiesto que *la motivación*

¹⁵ En referencia a la potestad discrecional de la administración se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 2.011 (Recurso de Casación Núm. 6091/2007, RJ/2012/2402), que señala: *“La jurisprudencia de esta Sala tiene declarado que en el planeamiento urbanístico se distinguen aspectos reglados y aspectos de oportunidad técnica o discrecional, en los que se elige, entre varias alternativas, una determinada solución de modelo global u orgánico del territorio, que se concreta, en relación con el uso del suelo, en la asignación de un destino a cada terreno, según el criterio técnico de los redactores del Plan [por todas, Sentencia de 28 de diciembre de 2005 (RJ 2006, 4282) (Casación 6207/2002)]. (...) La jurisprudencia de esta Sala tiene declarado de esta forma que la potestad de planeamiento incluye (ius o, más rectamente, potestas variandi) la de su reforma o sustitución, realizando los ajustes necesarios al ritmo que marcan las exigencias cambiantes del interés general. (...) - Nuestra jurisprudencia ha afirmado también, sin embargo, que la discrecionalidad no está exenta de control jurisdiccional, ya sea mediante la técnica de control de los elementos reglados, ya mediante otras técnicas (desviación de poder, control de los hechos determinantes o por los principios generales del Derecho) que permiten a este orden jurisdiccional verificar si la Administración se ha apartado de los intereses generales a que debe servir. [Por todas, Sentencias de 13 de junio de 2011 (RJ 2011, 5264) (Casación 4045/2009), 20 de marzo de 1999 (RJ 1999, 2802) (Casación 1478/1993) o de 15 de octubre de 1999 (Casación 673/1994)]. (...) La interdicción de arbitrariedad de los poderes públicos (artículo 9.3 CE), que se encuentra en una conexión íntima con la vinculación de las Administraciones a los principios de legalidad y de igualdad,*

es no sólo una elemental cortesía, sino un riguroso requisito del acto de sacrificio de derechos, una garantía elemental del derecho de defensa, incluida en el haz

proscribe la adopción de medidas que en sí mismas se revelan como faltas de justificación contrarias a la realidad de los hechos."

También al respecto, la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de octubre de 2.010 (Recurso de Casación para unificación de doctrina Núm. 85/2006, RJ/2010/7740) que refiere lo siguiente: **"al abordar la naturaleza y límites del "ius variandi" atribuido al planificador urbanístico, la Sala de instancia señala que la libertad que comporta el ejercicio de potestades discrecionales no puede ser mediatizada por los Tribunales, salvo que "...la decisión administrativa comporte arbitrariedad o infracción de principios generales del derecho (...) o una contundente actividad probatoria deje bien acreditado que la Administración ha incurrido en error (...) o se ha alejado de los intereses generales". (...)** Frente a ese planteamiento del demandante, hacemos nuestras las consideraciones que se exponen en el fundamento segundo de la sentencia recurrida en cuanto al significado y alcance del *ius variandi*. Y junto a la reseña que allí se hace de la jurisprudencia de esta Sala del Tribunal Supremo, asumimos también la conclusión que se ofrece en el último párrafo de dicho fundamento segundo de la sentencia recurrida: << (...) **Es posible concluir, por ello, que en el ámbito de la calificación y usos del suelo urbano las facultades discrecionales de la Administración son amplias, al estar en función de la valoración que se haga de las necesidades sociales, conveniencia de oportunidad del destino del suelo y de la armonización de los más variados intereses comunitarios, por lo que ha de presumirse mientras no se pruebe lo contrario que la actividad administrativa se ajusta al ordenamiento jurídico y se dirige a satisfacer las exigencias del bien común en aras de un mejor servicio a la sociedad.**"

Y en especial atención, la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de julio de 2.009 (Recurso de Casación Núm. 1446/2005, RJ/2009/7073), que refiere que la potestad discrecional o *ius variandi* de la administración no otorga cobertura a las determinaciones urbanísticas carentes de justificación: **"Por su parte, en la STS de 1 de julio de 2008 (RJ 2008, 4313) expusimos que "Como señala la representación procesal del recurrido, la **discrecionalidad** es controlable jurisdiccionalmente desde la óptica de la realidad de los hechos, que en el caso enjuiciado no son otros que lo declarado con carácter prejudicial sobre la titularidad de la parcela y acerca de su exclusión del equitativo reparto de beneficios y cargas, a pesar de que inicialmente estuvo incorporada a la unidad de ejecución con esa finalidad, y así esta Sala del Tribunal Supremo ha declarado en su sentencia de fecha 26 de julio de 2006 (RJ 2006, 6330) (recurso de casación 2393/2003) que «la revisión jurisdiccional de los aspectos discrecionales de la potestad de **planeamiento** ha de descansar, en primer término, en la verificación de la realidad de los hechos, pues la existencia y las características de éstos escapan a toda **discrecionalidad**, ya que son tal como la realidad los exterioriza; y, en segundo lugar, en la valoración de si la decisión planificadora discrecional guarda coherencia lógica con aquéllos, de suerte que cuando se aprecie una incongruencia o discordancia de la solución elegida con la realidad que integra su presupuesto, tal decisión resultará viciada por infringir el ordenamiento jurídico y más concretamente el principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos", razón por la que este segundo motivo de casación debe ser desestimado como el anterior". Y, en fin, en la STS de 3 de julio de 2008 (RJ 2008, 3412) señalábamos que "La potestad de **planeamiento** incluye su sustitución, reforma o modificación, para adecuarlo a las exigencias del interés público que demandan los cambios y la propia evolución de la ciudad, incluso, por el mero paso del tiempo. Es doctrina consolidada de esta Sala, por todas Sentencias de 14 de febrero de 2007 (RJ 2007, 4214) "que el ejercicio del "ius variandi" que compete a la Administración urbanística en la ordenación del suelo, es materia en la que actúa discrecionalmente ---que no arbitrariamente--- y siempre con observancia de los principios contenidos en el artículo 103 de la Constitución; de tal suerte que el éxito alegatorio argumental frente al ejercicio de tal potestad, en casos concretos y determinados, tiene que basarse en una clara actividad probatoria que deje bien acreditado que la Administración, al planificar, ha incurrido en error, o al margen de la **discrecionalidad**, o con alejamiento de los intereses generales a que debe servir, o sin tener en cuenta la función social de la propiedad, o la estabilidad y la seguridad jurídicas, o con desviación de poder, o falta de motivación en la toma de sus decisiones; directrices todas ellas condensadas en el artículo 3 en relación con el 12 de la Ley del Suelo, Texto Refundido de 1976 (RCL 1976, 1192) (sentencias, entre muchísimas otras, de 30 abril (RJ 1990, 3624) y 13 julio 1990, 3 abril, 9 julio, 21 septiembre (RJ 1991, 6818), 30 octubre y 20 diciembre 1991, 27 febrero, 28 abril y 21 octubre 1997 (RJ 1997, 7625) y las en ellas citadas)". **La interdicción de la arbitrariedad, como límite al "ius variandi", tiende a asegurar la coherencia y racionalidad del planeamiento, eliminando las decisiones que carecen de justificación objetiva, sin adentrarse en la valoración de la oportunidad de la decisión. Por tanto, el "ius variandi" no otorga cobertura a las determinaciones urbanísticas carentes de esa justificación (...)"****

de facultades que comprende el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, a obtener una resolución fundada en Derecho (art. 24 CE).

Esta obligación de motivación, en materia de planeamiento y ordenación urbanística está expresamente prevista en la legislación estatal de suelo, en concreto, en el artículo 4, TRLSRU/15, en virtud del cual *“El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve”*.

El ejercicio del *ius variandi* que compete a la Administración urbanística en la ordenación del suelo debe ser pues ejercido siempre con observancia de los principios contenidos en el artículo 103 CE. La Administración, al planificar, incurre en error cuando actúa al margen de la discrecionalidad o con alejamiento de los intereses generales. La sentencia del Tribunal Supremo de 15 de febrero de 2013 (Recurso de Casación 3128/2010) nos dice que: *“...resulta oportuno recordar nuestra jurisprudencia sobre la exigencia de justificación de las determinaciones que el plan alumbra, cuya expresión tiene su sede natural en la memoria del plan”*, añadiendo la STS 23.03.2012 (Casación 2650/2008) que: *“Desde antiguo esta Sala viene declarando, por todas, las sentencias dictadas en apelación de 23 de junio de 1997 (recurso de apelación nº 13058/1991), 27 de diciembre de 1995 (recurso de apelación nº 5436/1991), y 25 de junio de 1996 (recurso de apelación nº 8533/1991), entre otras muchas posteriores, que **la memoria ha de contener justificación suficiente sobre las determinaciones fundamentales que establece, exteriorizando las razones por las que adopta las decisiones esenciales contenidas en el plan. Tal justificación es una exigencia en garantía de los intereses generales**”*.

Y señala la sentencia del Tribunal Supremo de 1.06.2016 (Recurso de Casación 1174/2015) que: *“También se ha afirmado en la jurisprudencia de esta Sala y Sección la necesidad de que el cumplimiento de este requisito teleológico se justifique y motive convenientemente en la Memoria del instrumento de planeamiento (STS de 20 de octubre de 2003)”*, añadiendo que *“En fin, la*

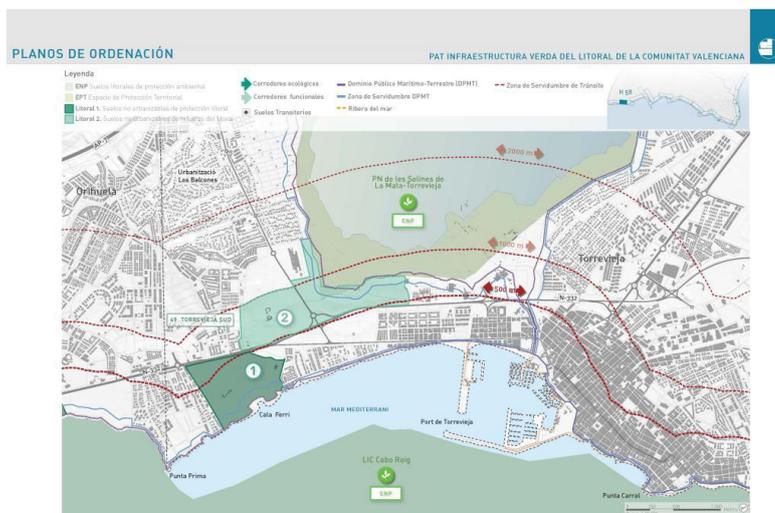
importancia de la motivación en la potestad de planeamiento queda resaltada en el artículo 4 del vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al indicar que "...el ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve".

Así pues el presente apartado pretende poner a la vista la justificación-motivación que funda las decisiones de ordenación pormenorizada que integra.

2.2.1 Adaptación de la ordenación pormenorizada del Sector al sobrevenido PATIVEL.

Tal y como se ha expuesto, encontrándose en fase de aprobación definitiva ante la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, el expediente de Homologación y Plan Parcial resultante del Programa de Actuación Integrada del Sector 29 "La Ceñuela", fue aprobado el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana, PATIVEL, por el Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell (DOGV núm. 8.293 de 11 de mayo de 2018), cuya entrada en vigor de produjo el 12 de mayo de 2018.

Las determinaciones del PATIVEL sobre el Sector 29 "La Ceñuela", suponen una afección sustancial respecto de la ordenación inicialmente propuesta, por cuanto clasifica gran parte del ámbito como suelos no urbanizables, grafiados con el dígito 2, estableciéndose para los mismos medidas de protección de sus valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales y de protección frente a riesgos. En concreto, dicha clasificación afecta aproximadamente a 460.000 m² respecto de la superficie total del ámbito previsto inicialmente, esto es, un 70% del sector.



El impacto del PATIVEL además impone determinadas reglas respecto de la ordenación. Así, el art. 14.1.c de las normas del PATIVEL permite, en suelo no urbanizable de refuerzo litoral, digito 2, la localización de zonas verdes por formar parte de la red primaria, esto es, adscritas a sectores de suelo urbanizable. El art. 14.1.a obliga a garantizar la conectividad funcional y ecológica de la infraestructura verde que resulte de la ordenación con la preexistente. En coherencia con lo mandado por el art. 1.2.b. Según resulta de su art. 10.1 la vocación de los suelos no urbanizables de refuerzo del litoral es

reforzar la protección y amortiguación de impactos sobre los suelos no urbanizables de protección litoral y ambiental, garantizando su continuidad ecológica, funcional y visual. El art. 11.3.a autoriza en el suelo no urbanizable de refuerzo litoral dotaciones públicas, infraestructuras, usos deportivos y recreativos al aire libre. El art. 15.2 llama a la aplicación de la Ley 22/1988 de Costas que afecta al ámbito, en parte, en su zona de influencia (art. 30 LC).

Como consecuencia de tales determinaciones y con la voluntad de dar cumplimiento a las mismas, sin abandonar el expediente ya iniciado y avanzado, el urbanizador del Sector 29 “La Ceñuela”, en concordancia con el criterio sentado al respecto por la Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje (informe de fecha 19 de junio de 2018; Apdo. 1.2.36), por la Dirección General de Urbanismo (Informe de fecha 24 de abril de 2020; apdo 1.2.39) y el Ayuntamiento de Torrevieja, inició los trámites correspondientes para adecuar la ordenación al sobrevenido PATIVEL, sobre la base de la propuesta anterior y sin perder de vista el principio *favor acti* que necesariamente debe impregnar el procedimiento de adaptación que con el presente borrador se inicia.

En el trámite de consultas a las administraciones públicas del borrador de plan parcial, el Servicio de Gestión Territorial de fecha 24 de mayo de 2023 ha validado el ejercicio de adaptación del planeamiento a las determinaciones del PATIVEL, si bien impone un esfuerzo adicional en el tratamiento de los elementos dotacionales de la red secundaria ubicados en zona de refuerzo del litoral.

2.2.2. Justificación de la necesidad del cambio de modelo territorial. Concepto de recualificación.

La explosión de la burbuja inmobiliaria tras el desarrollo urbanístico acaecido durante la década 1998-2007, entre otras consecuencias, supuso el agotamiento del modelo territorial expansivo caracterizado por la transformación del suelo rústico en urbano y desveló alternativamente la necesidad de intervenir

en la ciudad consolidada y fomentar un modelo territorial sostenible, como la única salida a la drástica crisis inmobiliaria producida desde entonces.

Prueba de tal afirmación es el modelo de urbanismo que los sucesivos planes de acción territorial han ido configurando, basado en el establecimiento de un modelo de ciudad compacta y la racionalización del consumo de recursos, especialmente de suelo. Así, tomando como punto de referencia la ETCV, que marca, entre sus objetivos, desarrollar un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejorar la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población, los instrumentos de acción territorial persiguen el establecimiento definitivo de un nuevo modelo de ciudad.

La ETCV se ocupa de garantizar que el crecimiento de los municipios sea coherente con los principios de racionalidad y sostenibilidad, a tal efecto prevé en el capítulo III, del título IV (Ocupación racional y sostenible del suelo), los criterios generales a aplicar en los procesos de planificación y ordenación del territorio. La Directriz 78 establece, entre los principios directores de la ocupación del suelo, el de colmatar las zonas urbanizadas frente a nuevos desarrollos, integrándose éstos en la Infraestructura Verde.

Debe hacerse referencia a las determinaciones que contiene el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, cuyo Texto Refundido fue aprobado por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 12 de junio de 2000 (BOPA de fecha 8 de agosto de 2000), que prevé una edificabilidad media para el suelo urbanizable programado de 0,38 m²/m². Tal previsión ha provocado que el modelo territorial de Torrevieja se concrete en un importante desarrollo de viviendas unifamiliares adosadas de muy baja densidad (insostenible objetivamente) y pésima vida urbana que ha sufrido un proceso desbocado de transformación. Con el fin de implementar zonas residenciales de alta densidad y crear un modelo de ciudad sostenible y razonable se opta, con ocasión del cumplimiento del PATIVEL, por un modelo más denso en cuanto a

la edificación a implantar en el sector. Así, si bien se mantiene la edificabilidad media que el PGOU de Torrevieja establece para los suelos urbanizables programados, la edificabilidad total se condensa en un espacio propio que soporta una edificabilidad media de 0,95 m²/m²t, al destinarse el resto del suelo a zonas verdes, equipamientos y otras dotaciones públicas. Esta condensación se traduce en altura, más densa, y con menor ocupación del suelo.

Muestra de la necesidad de cambiar el modelo territorial de Torrevieja es la Modificación Puntual núm. 52 de Torrevieja denominada “Libertad Tipológica”, aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación celebrada en fecha 30 de enero de 2009 (BOPA núm. 104, de 3.6.2010), que pretende completar las determinaciones expresadas en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja en lo que concierne a las tipologías edificatorias, de tal modo que pueda materializarse el aprovechamiento asignado por el Plan estableciendo un límite de altura superior a las seis plantas fijadas como estándar. Como se puede apreciar, con esta Mod. Núm. 52 el Ayuntamiento de Torrevieja pretendía dar solución a su modelo territorial actual, a todas luces, insostenible, para lo cual se favorecía un modelo urbano eficiente de alta densidad, dejando atrás la irracional ocupación masiva de suelo.

Asimismo, el desarrollo propuesto para el Sector 29 “La Ceñuela” se ajusta a las previsiones o principios inspiradores del Plan de Acción Territorial de la Vega Baja, en trámite a fecha del presente documento, iniciado por medio de Resolución de fecha 13 de noviembre de 2018, de la Conselleria de Vivienda, Obras Publicas y Vertebración del Territorio (publicado en el DOGV núm. 8.457 de 4 de enero de 2019) en materia de infraestructura verde y paisaje, en materia de asentamientos e infraestructuras de movilidad.

De igual modo se da cumplimiento a los criterios de ocupación racional del suelo establecidos en el art. 7 TRLOTUP, procurando un desarrollo de crecimiento territorial y urbanístico sostenible que prioriza la culminación de los desarrollos existentes. El desarrollo del Sector 29 “La Ceñuela” se incardina en

la **secuencia espacial y temporal más lógica por coherencia con las áreas urbanas con las que linda**, permitiendo la incorporación de estos terrenos al proceso de urbanización para complementar la estructura urbanística y satisfacer la demanda de suelo de esta zona sur del término municipal de Torrevieja, con un desarrollo propio, diferenciado y mesurado. El objetivo es la consolidación, en términos de eficacia y sostenibilidad, dotando de espacios libres de calidad de los que actualmente adolece y mejorando las infraestructuras viarias de la zona.

Este desarrollo se plantea desde la perspectiva de la implantación de un modelo urbano potente y eficiente, de ciudad. En el término municipal de Torrevieja hay ámbitos transformados y construidos, con muy baja densidad y sin calidad urbana, no reconocibles como ciudad, son supuestos de **“no ciudad”** a los que conviene prestar atención y huir de ellos. Así bien, el modelo de crecimiento que se propone en el presente borrador da cumplimiento en cuanto se refiere a un consumo razonable de suelo para uso residencial, dato que supone la mayor garantía para certificar el equilibrio y la proporcionalidad del modelo territorial propuesto. Así pues,

a) el desarrollo se plantea favoreciendo así el modelo de ciudad compacta;

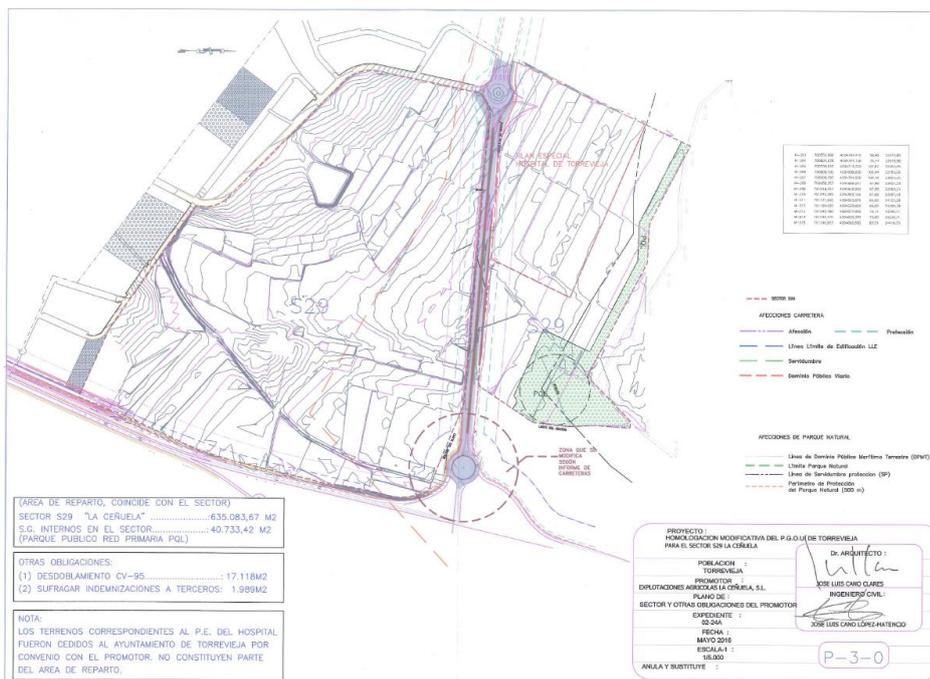
b) el desarrollo favorecerá, por un lado, la racionalización del consumo de recursos, especialmente de suelo, (pretendido por la ETCV y el PATIVEL) puesto que la prestaciones de los servicios municipales ya se efectúa en las zonas colindantes, produciéndose correlativamente una reducción del coste de mantenimiento dada la contribución en materia de impuestos y tasas municipales derivados del desarrollo edificatorio del Sector propuesto. En definitiva, se apuesta por alcanzar una masa crítica en el tejido urbano que permita rentabilizar los servicios públicos y los equipamientos de cohesión social.

La ordenación propuesta supone, por tanto, una apuesta clara por el **tejido urbano compacto, recualificado**, (como debe ser en Torrevieja)

apostando por una tipología edificatoria que permite minimizar la ocupación de suelo aglutinando la edificabilidad para generar corredores visuales hacia el mar y hacia el Parque natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja. De hecho, el Plan Parcial postula cambiar las tipologías de baja densidad (unifamiliar aislada y de adosados) por una tipología que permite un modelo de gestión de suelo eficiente, y que decide densificar racionalmente. De este modo, en el sector que nos ocupa, la edificabilidad, en parte, prevista en la inicial tramitación de Homologación y Plan Parcial.

De esta forma, el concepto de recualificación se manifiesta en la dinámica del planeamiento vigente de Torrevieja, con motivo de la enorme dificultad que conlleva la revisión de un Plan derivado de la complejidad que comporta la formulación y tramitación de revisiones y modificaciones de plan. Las expresadas revisiones o modificaciones tienen la finalidad última de una mejor adecuación a la demanda por parte del nuevo producto propuesto que lo hará más atractivo para el mercado inmobiliario existente. En otras palabras, **la recualificación es una oportunidad para redefinir el modelo territorial de Torrevieja, una nueva oportunidad para la sostenibilidad urbana y territorial, pudiendo llegar a convertirse en una ciudad mejor.**

Por otro lado, se impone la necesidad de solucionar el acceso mediante tráfico rodado desde la parte oeste del sector, colindante con la urbanización Los Altos, hacia la zona de playas, con actuales problemas de acceso debido a la escasa dimensión de sus viales, ejecutados. A través del desarrollo urbanístico del sector propuesto se pretende dar solución a estos problemas, para lo cual se ha previsto que el Sector ejecute el desdoblamiento de la CV-95, así como la rotonda de acceso al hospital y la remodelación de la rotonda del Enlace con la N-332, con la finalidad de que sea capaz de absorber el tráfico de la zona.



Plano 3-0 de la Homologación Modificativa del PGOU de Torrevieja para el Sector 29 La Ceñuela. Sector y otras obligaciones del promotor. Mayo 2016.

2.3. Alternativas de ordenación.

El borrador de plan parcial relativo al Sector 29 “La Ceñuela”, en cumplimiento de la exigencia legal concretada en el art. 52.1.b TRLOTUP, formuló 4 alternativas de ordenación, todas ellas partiendo de la oportunidad territorial y ambiental del desarrollo urbanístico del ámbito de referencia.

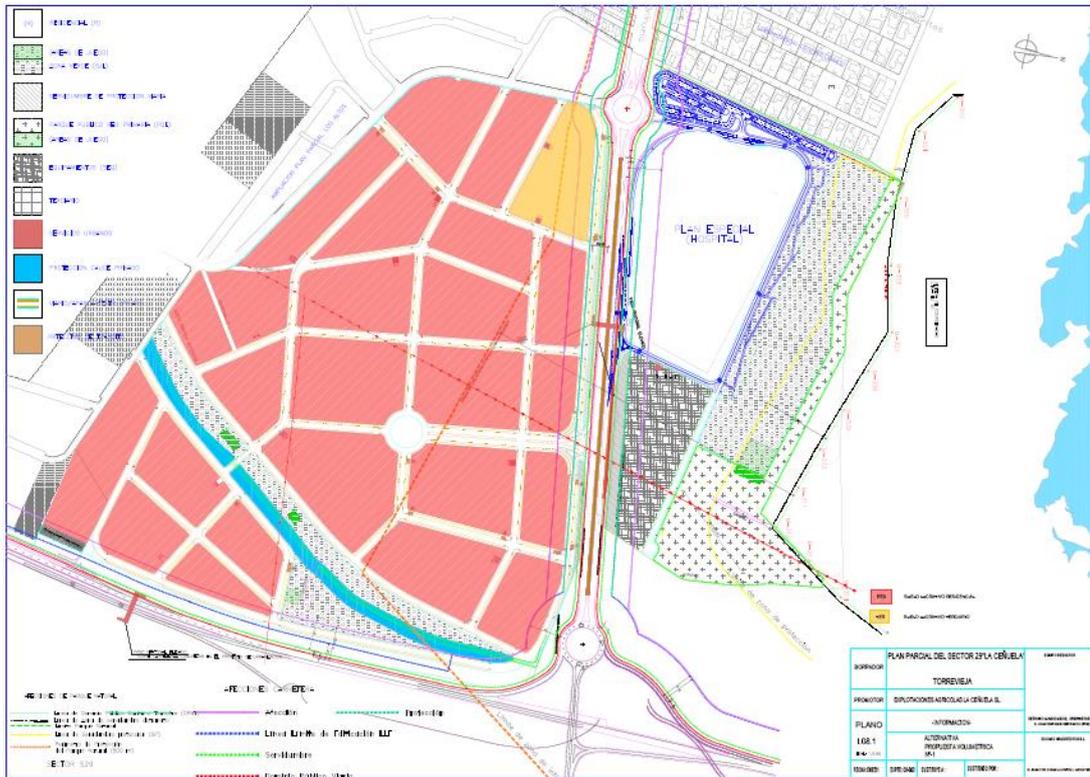
ALTERNATIVA 0. En esta alternativa se ponderaba la no actuación sobre el ámbito de La Ceñuela, lo que implicaría el mantenimiento de la clasificación que el vigente PGOU/2000 de Torrevieja otorga a los terrenos, esto es, Suelo No Urbanizable. Dejar el ámbito sin propuesta de actuación urbanística.



Se descarta esta alternativa en razón del grado de consolidación del proyecto puesto a la vista en los antecedentes del presente documento, supondría además entrar en indemnización considerable por responsabilidad de las administraciones competentes.

No se pondera como factible, además, por cuanto no resulta del mandato que incorpora el PATIVEL al que se adapta el borrador de Plan Parcial.

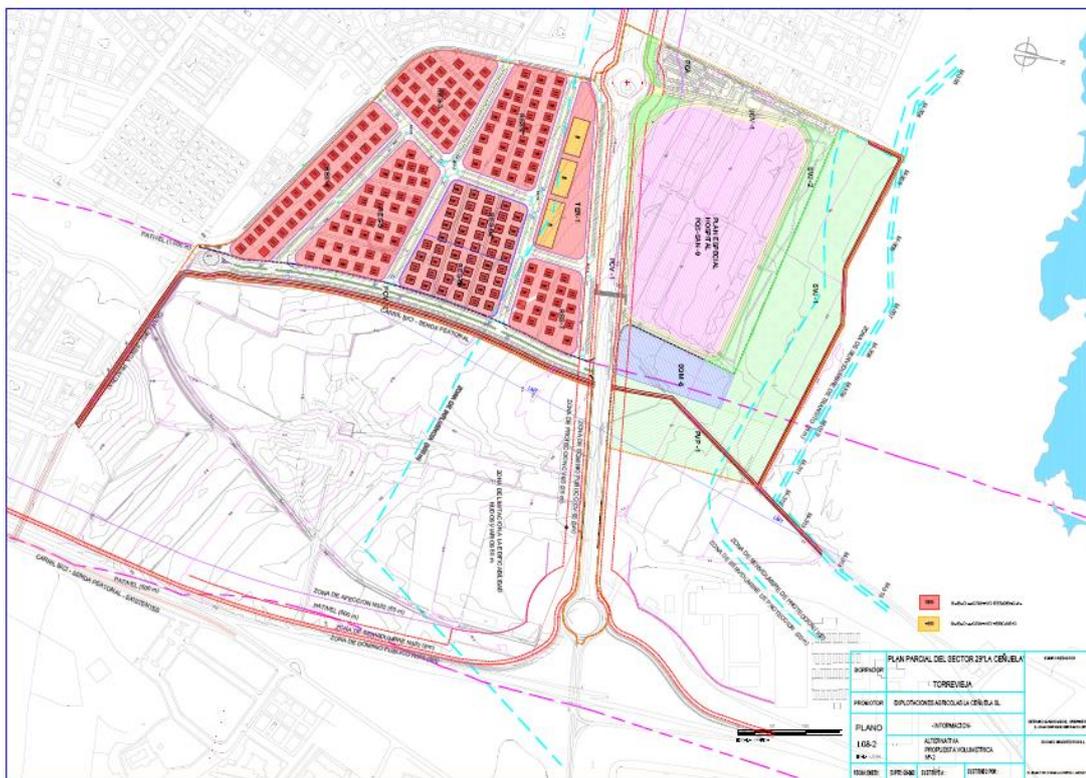
ALTERNATIVA 1. Partía de la ordenación estructural y pormenorizada, dimanante de los documentos de Homologación y Plan Parcial, en trámite de aprobación definitiva ante la Comisión Territorial de Urbanismo, que acordó la suspensión de la tramitación del expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector 29 “La Ceñuela” a reservas de determinadas subsanaciones propias de la necesidad de un texto refundido. Hecho que, además, es anterior a la entrada en vigor del Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana, PATIVEL.



Plano i.08.1 Alternativa 1.

Evidentemente, esta alternativa se descartaba, toda vez que es contrario a las determinaciones del sobrevenido PATIVEL.

ALTERNATIVA 2, en la que, siguiendo el esquema de ubicación de elementos dotacionales públicos en parte de los terrenos categorizados como suelo de refuerzo del litoral del PATIVEL, de conformidad con el criterio manifestado por la **Subdirección General de Territorio y Pasaje en su informe de fecha 19 de junio de 2018** (núm. ref. 18017_03133_T), se planteaba una ordenación acorde con el modelo tradicional de urbanismo propio del municipio de Torreveja, esto es, una apuesta por la baja densidad y una tipología edificatoria unifamiliar sobre la superficie reducida del Sector.

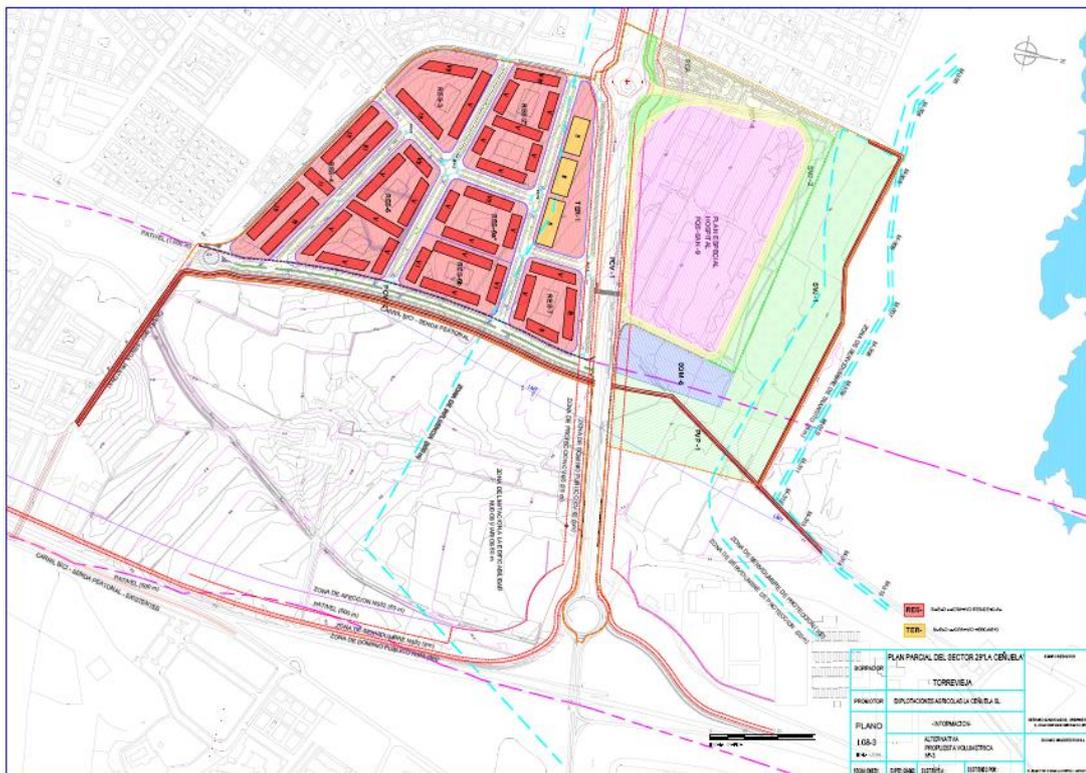


Plano i.08.2. Alternativa 2

Esta alternativa se descartaba por ser contraria a los **principios directores de la ocupación racional y sostenible del suelo para uso residencial (Directriz 78)**, positivados en el art. 7 de la LOTUP. Efectivamente, este modelo de baja densidad ha resultado fatídico, y ha hipotecado gran parte del territorio nacional, con especial incidencia en la comunidad valenciana. El modelo de baja densidad genera unos costes ambientales, económicos y sociales considerablemente superiores a los de la ciudad compacta. Algunos estudios plantean que en los modelos de ciudad de baja densidad o difusa, el coste por vivienda repercutible al comprador es 2,2 veces mayor; el coste público de mantenimiento de la urbanización es 3 veces mayor y el coste vivienda/año es 7 veces superior¹⁶

¹⁶ HENRY MORENO, GARBIÑE: *Los costes económicos y sociales de la ciudad de la baja densidad*, en la obra colectiva *La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención*. Ed. Diputación Provincial de Barcelona. 2007. Págs 203-228.

ALTERNATIVA 3, ordenación basada en la anterior en cuanto a la ubicación de elementos dotacionales públicos en parte de los terrenos categorizados como suelo de refuerzo del litoral del PATIVEL, apostando por un modelo de densidad media, y tipología de manzanas cerradas, con alturas entre 3 y 8 plantas.

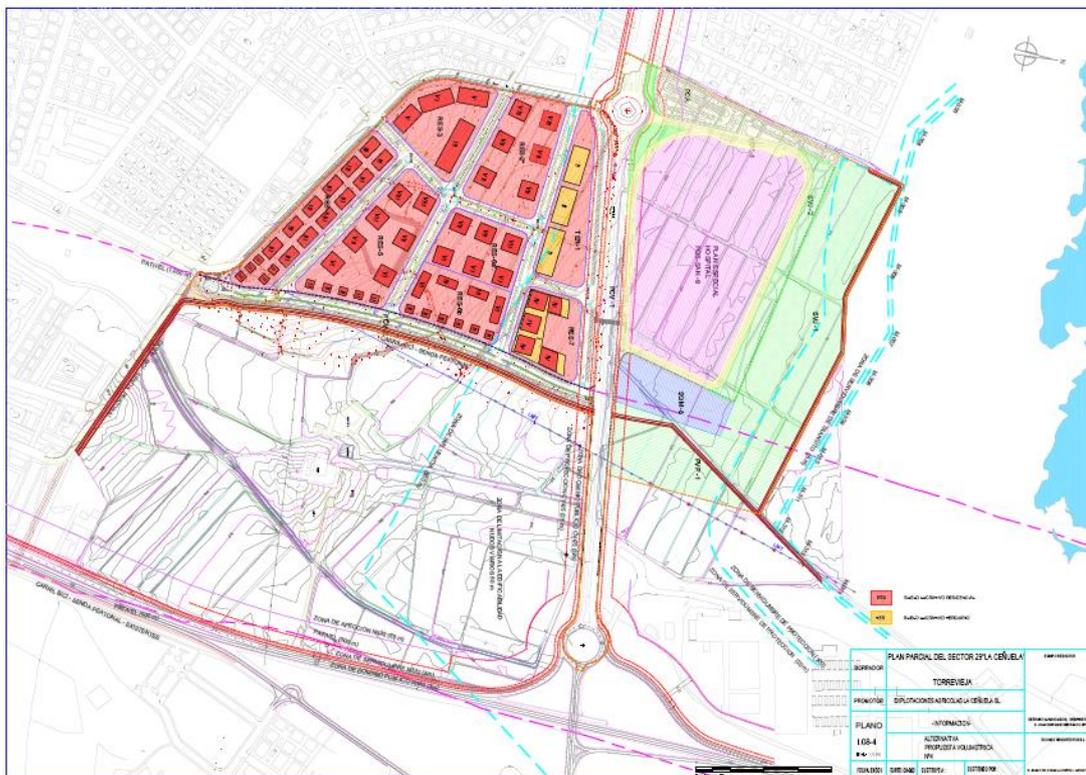


Plano i.08.3. Alternativa 3

Esta Alternativa, que sí permitiría colmar la edificabilidad originaria del Plan Parcial y Homologación del Sector S-29, se descartaba por las afecciones paisajísticas y visuales que esta tipología edificatoria generaría, de especial transcendencia en el caso que nos ocupa por la cercanía con el dominio público marítimo terrestre.

ALTERNATIVA 4, seleccionada en el borrador de plan y que, partiendo de los postulados básicos de la Alternativa 1, en cuanto al esquema de ubicación de elementos dotacionales públicos en parte de los terrenos categorizados como

suelo de refuerzo del litoral del PATIVEL, la mejora y adapta a las determinaciones del PATIVEL y de la ETCV.



Plano i.08.4. Alternativa 4, seleccionada

En esta alternativa se abogaba por un modelo territorial de media densidad (47 viv/ha), en la tipología de bloque en altura (hasta 8 plantas), lo que permite una menor ocupación de parcela y, por ende, la generación de pasillos visuales en dirección perpendicular a la Laguna de Torrevieja y a la N-332 en todas las parcelas, evitando así la generación de pantallas arquitectónicas, vedadas por el art. 30 de la Ley de Costas.

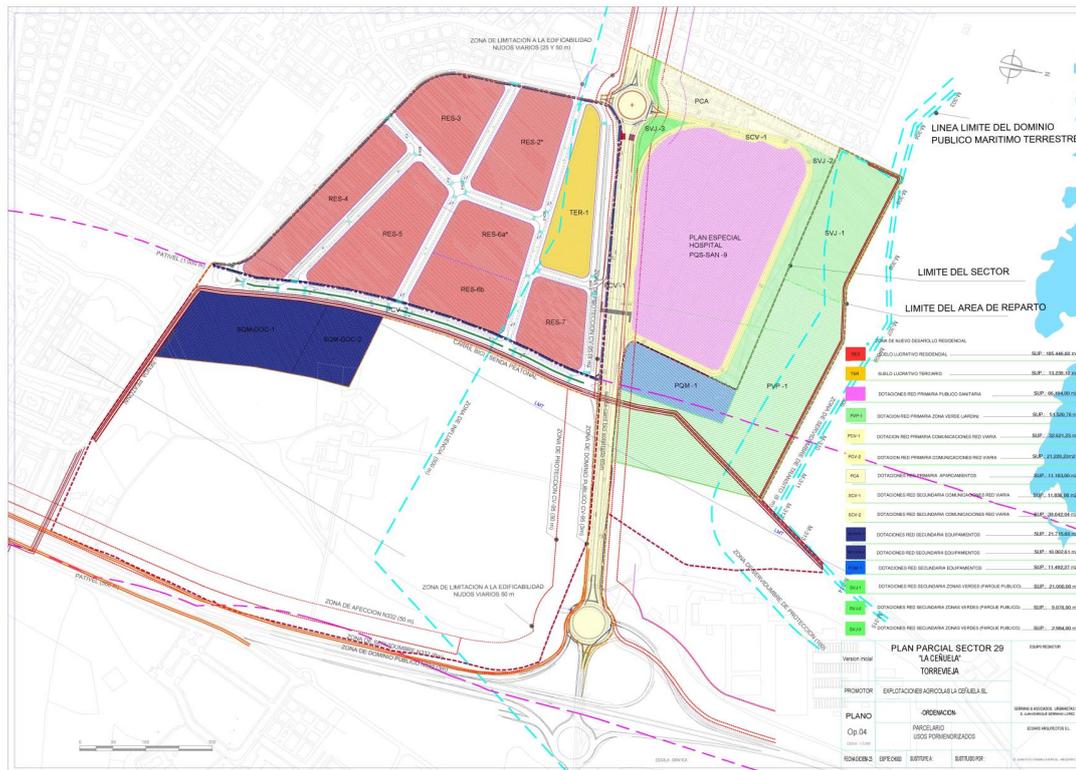
Como elemento de transición, se preveían edificaciones de menor altura en las parcelas colindantes con el suelo urbano que conforman los núcleos diseminados de Los Altos y Los Balcones, lo que permite una integración escalonada de los bloques en este entorno. Se potencia así **la imbricación coherente de usos, actividades y tipologías urbanas, que generen unas**

estructuras y paisajes urbanos engarzados en la ciudad mediterránea tradicional (Directriz 78.1.g ETCV). Se articula así un marco idóneo que asegura el ensanche compacto y de calidad (art. 7.2. letras d y g LOTUP) con una adecuada masa crítica (D.79.1.e ETCV).

Las zonas verdes, tanto de la red primaria como de la red secundaria, se ubican en colindancia con la Laguna de Torrevieja y el Hospital de Torrevieja, en cumplimiento de lo previsto en los arts. 12 y 13.2.e del PATIVEL. De igual forma, se reservaba en este ámbito una parcela destinada a equipamiento público, cuya ubicación tiene por objeto servir de apoyo al hospital, mediante la implantación de usos complementarios al mismo como puede ser el uso educativo universitario, sanitario o asistencial.

Se planteaba una red peatonal y de carril bici que permita la conexión del actual carril que transcurre paralelo a la N-332 con el hospital de Torrevieja y con las zonas verdes y demás terrenos que categorizados como suelo de refuerzo del litoral por el PATIVEL. De esta forma, se potencian y refuerzan los **itinerarios peatonales y carriles bici** para comunicar con los suelos urbanos colindantes y con el hospital (D.78.1.o ETCV), favoreciendo el uso del transporte público y la movilidad no motorizada.

ALTERNATIVA 5, La ordenación que se postula en esta versión inicial parte de la ordenación estructural que resulta de la Versión Inicial de la Modificación Puntual del PGOU de Torrevieja que se tramita de forma simultánea, e incorpora ciertos elementos en cumplimiento del Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico.



Se prevén dos parcelas de uso dotacional público de la red secundaria destinada a usos educativos en la zona sureste del sector La Ceñuela, en colindancia con el vial de conexión con la CV-95 desde la Calle Monteperdido y la Avenida Tomas Buj, siendo compatible con la categorización de los terrenos como suelo no urbanizable de refuerzo del litoral tipo 2, al amparo del art. 11.3.a) y 12.4 de la normativa del PATIVEL. De esta forma, los futuros centros escolares para educación infantil, primaria y secundaria se ubican en colindancia con los suelos urbanos existentes y con las futuras parcelas lucrativas del sector, favoreciendo la accesibilidad peatonal a los mismos.

La reducción de la superficie de zonas verdes de la red secundaria se compensa sobradamente con la reserva de parque público de la red primaria prevista en la Modificación Puntual del PGOU. Estas zonas verdes de la red secundaria se ubican colindantes con el referido parque público y con la Laguna de Torreveja, dando así cumplimiento a lo previsto en el art. 13.2.e) de la normativa del PATIVEL, que establece la ubicación preferente de los espacios

libres de edificación y zonas verdes urbanas colindantes con el dominio público marítimo terrestre. Se incorpora, además, a las normas urbanísticas las consideraciones del informe del Director-Conservador de los Parques Naturales del Sur de Alicante respecto del tratamiento de estas zonas verdes de la red secundaria para garantizar su compatibilidad con el PORN.

En cumplimiento del informe de la Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad Sostenible de fecha 6 de abril de 2022, se han redefinido las zonas de servidumbre de protección de la CV-95 en los términos requeridos. La normativa de esta versión inicial incorpora las limitaciones de usos y edificaciones en estas zonas de afección, que serán vinculantes para la futura ordenación pormenorizada del Sector 29 “La Ceñuela”. Se ha liberado de usos viarios y aparcamientos de la red secundaria la porción incluida en la zona de servidumbre de protección, incorporándose a las normas urbanísticas las limitaciones de usos que resultan de la Ley de Carreteras de la Comunitat Valenciana

En cumplimiento del informe del Servicio de Gestión Territorial en materia de paisaje, se efectúa una distribución volumétrica que atiende al entorno en el que se inserta, estableciendo parcelas con menores altura en la colindancia con los espacios urbanizados. Se reserva la zona central del sector para la previsión de las edificaciones con mayor altura, volviendo a reducir la misma en las parcelas colindantes con el Hospital de Torrevieja, manteniendo la altura máxima permitida para este equipamiento supramunicipal.



Plano I.08. Ordenación volumétrica orientativa

2.4. Justificación de la ordenación propuesta.

2.4.1. Parámetros urbanísticos.

La ordenación pormenorizada que se postula en esta versión inicial se caracteriza por los siguientes **parámetros básicos**.

a) Sector 29 La Ceñuela: Con una superficie de **291.644,97 m²**. la delimitación del ámbito es la que resulta de la Modificación del PGOU en trámite.

b) Edificabilidad del Sector. La edificabilidad bruta que establece el presente documento para el Sector 29 La Ceñuela, coincidente con la prevista en la Modificación del PGOU de Torreveja, es de 150.779,86 m²t, de los cuales 134.699,43 m²t son destinados a uso residencial (i.e.r. 0,4619 m²t/m²s), y 16.080,43 m²t destinados a uso terciario (i.e.t. 0,0551 m²t/m²s). En aplicación del

art. 33.1.a) TRLOTUP, se reserva el 30 % de la edificabilidad residencial para la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

El i.e.b. del Sector Torrevieja, calculado en la Modificación Puntual del PGOU de Torrevieja sobre la superficie computable del Sector 291.644,97 m², es de 0,5170 m²t/m²s.

| Uso | Edificabilidad m ² t/m ² s |
|-------------------|--|
| Residencial Libre | 94.176,21 |
| Residencial VPO | 40.523,22 |
| Subtotal | 134.699,43 |
| Terciario | 16.080,43 |
| Total | 150.779,86 |

c) Área de reparto y aprovechamiento tipo del Sector. El área de reparto es de 428.596,44 m². La delimitación del área de reparto es coincidente con la establecida en la Modificación Puntual del PGOU de Torrevieja en trámite.

Se mantiene en este documento el aprovechamiento tipo que resulta de la Modificación Puntual del PGOU de Torrevieja, esto es, 0,3518 m²t/m²s.

d) Densidad de viviendas. Se mantiene inalterado el número máximo de viviendas de 1.347 previsto en la Modificación Puntual del PGOU de Torrevieja, del que resulta una densidad de 46 viv/ha, que no se altera.

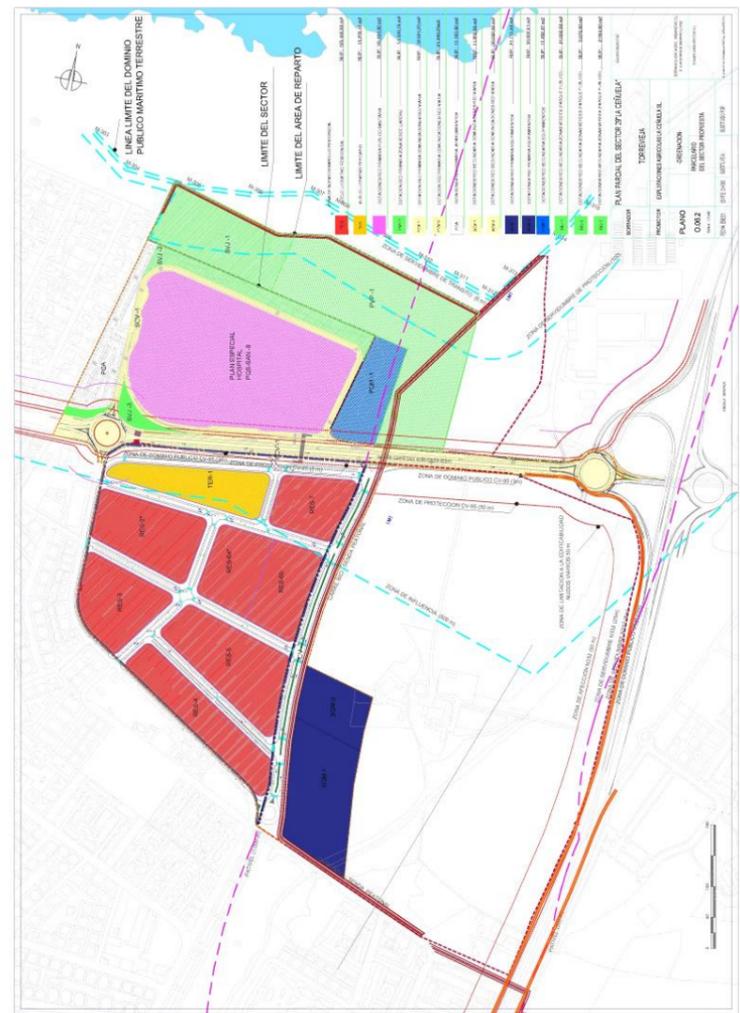
e) Condiciones de conexión e integración. El Sector 29 “La Ceñuela” asume, como condiciones de conexión e integración con el entorno, las siguientes:

- Financiación y construcción del desdoblamiento de la CV-95 así como la rotonda de acceso al hospital y la remodelación de la rotonda del Enlace con la N-332.

g) Los **parámetros básicos de ordenación** que resultan para el Sector 29 La Ceñuela, son los siguientes

| | |
|--|----------------|
| Superficie total del Área de Reparto | 428.596,44 m2s |
| Superficie Sector | 291.644,97 m2s |
| Superficie Unidad de Ejecución | 291.644,97 m2 |
| Superficie dotacional pública Red Primaria | 194.231,49 m2 |
| Parque Público (PVP) | 51.520,76 m2 |
| Red primaria viaria (PCV-2) | 53841.46 m2 |
| Aparcamientos (PCA) | 11.183,00 m2 |
| Equipamientos (PQM) | 11.492,27 m2 |
| Equipamientos (PQSAN) | 66.194,00 m2 |
| Superficie dotacional pública Red Secundaria | 115.679,25 m2 |
| Zonas Verdes (SVJ) | 33.060,00 m2 |
| Equipamientos (SQ) | 31.718,21 m2 |
| Viario (SCV-SCA) | 50.901,04 m2 |
| Superficie lucrativa | 118.685,70 m2 |
| Residencial | 105.446,60 m2 |
| Terciario | 13.239,10 m2 |
| Aprovechamiento total | 150.779,86 m2t |
| Aprovechamiento tipo provisional | 0,3518 m2t/m2s |
| Edificabilidad total | 150.779,86 m2t |
| Edificabilidad total residencial libre | 94.176,21 m2t |
| Edificabilidad total residencial VPO | 40.523,22 m2t |
| Edificabilidad total uso terciario | 16.080,43 m2t |
| Índice de Edificabilidad Bruta (i.e.b.) | 0,5170 m2t/m2s |
| Índice de Edificabilidad Residencial (i.e.r.) | 0,4619 m2t/m2s |
| Índice de Edificabilidad Terciaria (i.e.t.) | 0,0551 m2t/m2s |

| PARCELA | USO | TIPOLOGÍA | SUPERFICIE | i.e.n. | OCUPACIÓN MÁXIMA 50% | ALTURAS | EDIFICAB. | Nº. VIVIENDAS | Nº. HABITANTES 2,5/VIV |
|---|---------------------|--------------------------|-------------------|--------|----------------------|---------|-------------------|---------------|------------------------|
| ZND-RE-2* | RESIDENCIAL(VPO) | BL, BT, XC,XX,XE | 17.256,91 | 1,40 | 50% | 8,00 | 24.159,67 | 242 | 604 |
| ZND-RE-3 | RESIDENCIAL | BL, BT, XC,XX,XE | 14.992,06 | 1,35 | 50% | 8,00 | 20.239,28 | 202 | 506 |
| ZND-RE-4 | RESIDENCIAL | BL, BT, XC,AS,AP,AL,XX,X | 16.887,95 | 1,100 | 50% | 8,00 | 18.576,75 | 186 | 464 |
| ZND-RE-5 | RESIDENCIAL | BL, BT, XC,AS,AP,AL,XX,X | 21.435,12 | 1,35 | 50% | 8,00 | 28.937,41 | 289 | 723 |
| ZND-RE-6A* | RESIDENCIAL(VPO) | BL, BT, XC,XX,XE | 11.688,25 | 1,40 | 50% | 8,00 | 16.363,55 | 164 | 409 |
| ZND-RE-6B | RESIDENCIAL | BL, BT, XC,AS,AP,AL,XX,X | 12.208,02 | 1,40 | 50% | 8,00 | 17.091,23 | 171 | 427 |
| ZND-RE-7 | RESIDENCIAL | BL, BT, XC,XX,XE | 10.978,29 | 1,35 | 50% | 8,00 | 9.331,54 | 93 | 233 |
| TOTAL ZND-RE | | | 105.446,60 | | | | 134.699,43 | 1.347 | 3.367 |
| ZND-TR-1 | TERCIARIO (PRV-ATS) | BL | 13.239,10 | 0,8 | 50% | 2,00 | 10.591,28 | | |
| ZND-TR-7 | TERCIARIO (PRV-ATS) | BL,BT,XC | | | 50% | 1,00 | 5.489,15 | | |
| TOTAL ZND-TR | | | 13.239,10 | | | | 16.080,43 | | |
| TOTAL PRIVADO | | | 118.685,70 | | | | 150.779,86 | 1.347 | 3.367 |
| PVP | ZONA VERDE | PARQUE PÚBLICO | 51.520,76 | | | | | | |
| PCV1 | RED VIARIA | | 32.621,23 | | | | | | |
| PCV2 | RED VIARIA | | 21.220,23 | | | | | | |
| PQS-SAN | EQUIPAMIENTO | SANITARIO | 66.194,00 | | | | | | |
| PQM-1 | EQUIPAMIENTO | MÚLTIPLE | 11.492,27 | | | | | | |
| PCA | RED VIARIA | VIARIO | 11.183,00 | | | | | | |
| TOTAL PÚBLICO RED PRIMARIA | | | 194.231,49 | | | | | | |
| SVJ-1 | ZONA VERDE | JARDINES | 21.000,00 | | | | | | |
| SVJ-2 | ZONA VERDE | JARDINES | 9.076,00 | | | | | | |
| SVJ-3 | ZONA VERDE | JARDINES | 2.984,00 | | | | | | |
| SQM-1 | EQUIPAMIENTO | EDUCATIVO | 21.715,60 | | | | | | |
| SQM-2 | EQUIPAMIENTO | EDUCATIVO | 10.002,61 | | | | | | |
| SCV-1 | RED VIARIA | VIARIO | 11.859,00 | | | | | | |
| SCV-2 | RED VIARIA | VIARIO | 39.042,04 | | | | | | |
| TOTAL PÚBLICO RED SECUNDARIA | | | 115.679,25 | | | | | | |
| TOTAL PÚBLICO | | | 309.910,74 | | | | | | |
| TOTAL SECTOR COMPUTABLE (m2) | | | 291.644,97 | | | | | | |
| TOTAL SECTOR (m2) | | | 291.644,97 | | | | | | |
| RED PRIMARIA INSCRITA (m2) | | | 161.610,26 | | | | | | |
| RED PRIMARIA ADSCRITA (m2) | | | 32.621,23 | | | | | | |
| RED SECUNDARIA | | | 115.679,25 | | | | | | |
| TOTAL ÁREA DE REPARTO (m2) | | | 428.596,44 | | | | | | |
| APROV. TIPO Área Reparto (m2t/m2s) | | | 0,3518 | | | | | | |
| i.e.b. (m2t/m2s) | | | 0,5170 | | | | | | |
| EDIF. TOTAL (m2t) | | | 150.779,86 | | | | | | |
| i.e.r. (m2t/m2s) | | | 0,4619 | | | | | | |
| EDIF. RESIDENCIAL (m2t) | | | 134.699,43 | | | | | | |
| i.e.t. (m2t/m2s) | | | 0,0551 | | | | | | |
| EDIF. TERCARIA (m2t) | | | 16.080,43 | | | | | | |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS | | | 1.347,00 | | | | | | |
| DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/ha) | | | 46 | | | | | | |
| RESERVA MÍNIMA VPO 30% | | | 40.409,83 | | | | | | |



2.4.2. Cumplimiento de la ordenación territorial. ETCV, PATIVEL y PAT Vega Baja.

En apartados anteriores de la Memoria Informativa, en concreto el numerado como 1.5. y sus subepígrafes, se pone de manifiesto la vigencia de instrumentos de ordenación del territorio que encaucen y delimiten proyectos como el presente, asegurando su adecuada inserción en el territorio y en el marco normativo. Se glosa ahora desde la perspectiva del art. 7 TRLOTUP, máximo mandato desde una perspectiva normativa, el cumplimiento de las determinaciones de la ETCV y PATIVEL. Se parte en todo caso del alcance propio del documento que se tramita, que limita su contenido al establecimiento de la ordenación pormenorizada. El cumplimiento de estos instrumentos, en cuanto a la ordenación estructural del Sector 29 “La Ceñuela”, se justifica en el documento de Versión Inicial de Modificación Puntual del PGOU que se tramita conjuntamente.

El presente proyecto reúne características que permiten establecer que asume los mandatos resultantes de las normas y criterios de los instrumentos citados. A saber;

2.4.2.1. Cumplimiento de la ETCV.

Como elemento de referencia a los efectos del cumplimiento de la ETCV se ha de partir inexorablemente del informe de la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, emitido en respuesta a la consulta C-63/2023 efectuada por el Ayuntamiento de Torrevieja respecto de la aplicabilidad y alcance de la ETCV al Sector 29 La Ceñuela.

El informe de la Dirección General, si bien reconoce la aplicabilidad de la ETCV al expediente que nos ocupa, matiza sus efectos respecto de los pretendidos por el Servicio de Planificación Territorial, en su informe emitido en

el trámite de consultas del borrador de plan parcial. Y lo hace sobre la base de la concurrencia de los elementos de la directriz 88 de la ETCV que permiten holguras en relación con crecimientos por encima del límite máximo de suelo residencial resultante de la aplicación, impropia, de las fórmulas de crecimiento reguladas en las directrices 82 a 85.

Efectivamente, la Dirección General reconoce, en primer lugar, la concurrencia de la localización de equipamientos de carácter supramunicipal en el Sector 29 La Ceñuela, como es el Hospital General Universitario de Torrevieja. Este hospital forma parte de la red asistencial pública de la Comunitat Valenciana y ofrece atención sanitaria a más de 140.000 habitantes de los municipios de San Fulgencio, Rojales, Formentera, Benijófar, Los Palacios, Rojales, Guardamar del Segura, La Mata, Los Montesinos, Torremendo, San Miguel de Salinas, Pilar de la Horadad, Orihuela Costa y Torrevieja. Nos encontramos pues ante un equipamiento que tiene la categoría indiscutible de elemento de relevancia supramunicipal, y dotación cualificadora del municipio y del ámbito territorial en el que se inserta.

Se hace necesario recordar que la implantación de dicho hospital se incardina en el convenio urbanístico suscrito en fecha 26 de julio de 2002, entre el Ayuntamiento de Torrevieja y la mercantil Explotaciones Agrarias La Ceñuela, S.L., estableciéndose en su Exponendo Segundo, bajo la rúbrica “*Integración de los terrenos en la modificación a efectuar en el PGOU de Torrevieja*” la reiteración del objetivo principal de la cesión y la integración de la actuación en el posterior desarrollo urbanístico del restante sector.

Y, en segundo lugar, la Dirección General reconoce la aplicación de la holgura igualmente prevista en la directriz 88 de la ETCV en relación con la previsión de vivienda protegida del Sector 29 (30%), dada la calificación del municipio de Torrevieja como un área de alta necesidad de vivienda pública.

A la vista de lo anterior, es la propia Dirección General la que determina la holgura aplicable al Sector 29 La Ceñuela, en relación con los umbrales de crecimiento máximo de suelo residencial por encima del límite cuantitativo fijado por la aplicación rigorista de las fórmulas de la ETCV, en su consideración jurídica quinta, cuyo tenor literal conviene reproducir:

*Es decir, la holgura que procura la aplicación de la Directriz 88 será la que resulte de la diferencia entre la superficie máxima de suelo residencial que para el municipio de Torrevieja resulta de la aplicación estricta de las Directrices (conforme al cálculo del informe SPT) y la superficie que supere la misma, de tal forma que resulte económicamente viable, en los términos convenidos por el agente urbanizador y el Ayuntamiento de Torrevieja, la asunción por parte del sector de la cesión anticipada de los terrenos destinados al Hospital de Torrevieja. Además, no puede resultar ajenos a dicha conclusión -en ningún caso- el hecho de que Torrevieja representa uno de los ejemplos más notables de la Comunidad Valenciana en cuanto a la colmatación, en su práctica totalidad, del suelo urbano y urbanizable previsto en su planeamiento general. De hecho, en la actualidad el único ámbito que se encuentra pendiente de desarrollo es el Sector 20 "La Hoya", que cuenta con todos los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados y acaba de iniciar la fase de ejecución de las obras de urbanización. Por otro lado, Torrevieja tiene unas **limitaciones territoriales muy marcadas**, derivadas de la inclusión en su término municipal de las Lagunas de la Mata y Torrevieja, cuyos ámbitos de protección representan más del 50 % de todo el término municipal.*

Y que concluye de la siguiente forma (conclusión segunda del informe):

Segunda. *Se considera justificada la concurrencia de los elementos de la directriz 88 de la ETCV identificados en las Consideraciones Tercera y Cuarta de este informe y que permitirían superar los umbrales de crecimiento máximo de suelo residencial que para el municipio de Torrevieja resultan del informe del SPT de fecha 22.05.23, con las holguras necesarias para continuar la tramitación del expediente de plan parcial del Sector La Ceñuela en los términos expuestos en la precedente Consideración Quinta.*

Dicho lo anterior, este documento de versión inicial de Plan Parcial atiende a los objetivos y principios directores de la ETCV, y se postula desde el cumplimiento de los **principios directores de la ocupación racional y sostenible del suelo para uso residencial (Directriz 78)**, positivados en el art. 7 TRLOTUP.

El Sector propuesto es colindante con ámbitos de suelo urbano en sus linderos sur y oeste, que se corresponden con los núcleos denominados “Los Balcones” y “Los Altos”. Por su lindero norte se incorporan los terrenos que conforman el Plan Especial del Hospital de Torrevieja, suelo transformado y urbanizado, cedidos anticipadamente como carga imputable al sector. Y por el este, linda con el resto de la parcela, categorizada como suelo de refuerzo del litoral por el PATIVEL. En definitiva, el ámbito propuesto es contiguo a la malla urbana preexistente, y se autoimpone los límites que resultan de las afecciones sectoriales existentes.

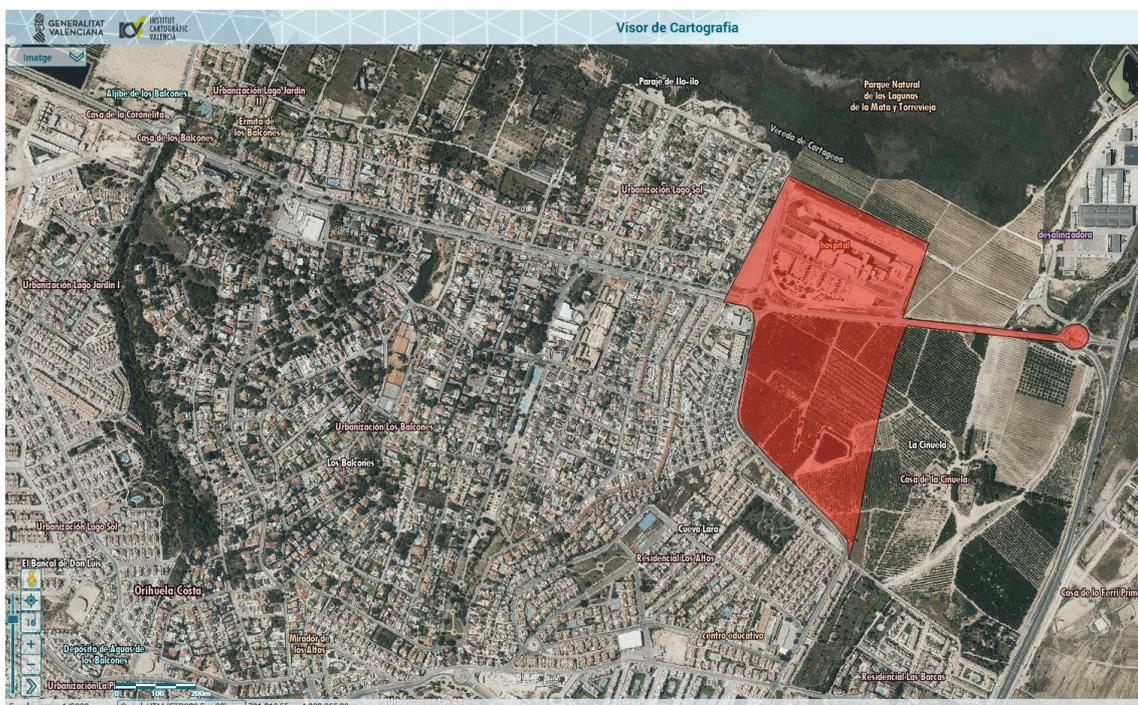


Imagen extraída del visor cartográfico del ICV. En rojo, la delimitación del sector (superficie objeto de reclasificación)

El Sector 29 “La Ceñuela” queda **encuadrado así en la malla urbana que la ETCV potencia (Directriz 78.1.j)**. Se apuesta pues por **el desarrollo de un ámbito colindante con suelo urbano consolidado por la urbanización y la edificación, priorizando la culminación del desarrollo urbano existente y el cierre de ámbitos transformados (art. 7.2.a TRLOTUP)**.

El desarrollo urbanístico del Sector se plantea desde la perspectiva de la implantación de un **modelo urbano diverso y eficiente desde el punto de vista del consumo de recursos, de la generación de emisiones y residuos, y del coste del mantenimiento de sus infraestructuras y servicios (art. 7.2.b TRLOTUP y Directriz 78.1 letras e y g de la ETCV)**. El modelo de crecimiento se postula sobre la base de los siguientes criterios y directrices de ordenación:

1º. El desarrollo se plantea desde la perspectiva de continuidad de las tramas urbanas (Los Altos y Los Balcones) existentes al sur del t.m de Torrevieja, apostando decididamente por la edificación en bloque con densidades adecuadas para el aprovechamiento racional del territorio, favoreciendo así el modelo de ciudad compacta.

2º. El modelo de ordenación propuesta favorece la utilización racional del suelo, alejándose de un desarrollo en el que se afecta superficies grandes de suelo y apostando, por el contrario, por un modelo de urbanismo racional. En este sentido, de la superficie total del ámbito (428.596,44 m²), se destina a uso lucrativo privado un 27,69% (118.685,70 m²), mientras que se destina a zonas verdes y equipamientos un 45% (193.985,24 m²). En este sentido, se hace notar que el tratamiento de las zonas verdes será mínimo, manteniendo el suelo en su situación original, más allá de integrar una red de senderos peatonales sobre la mismas, y que de los equipamientos previstos, el hospital, que ocupa una superficie de 66.194 m² se encuentra ya construido, por lo que no se produce una transformación física del suelo.

3º. La colindancia con suelo urbanizado y edificado permitirá, por un lado, la racionalización del consumo de recursos, puesto que la prestaciones de los servicios municipales ya se efectúa en las zonas colindantes, produciéndose correlativamente una reducción del coste de mantenimiento dada la contribución en materia de impuestos y tasas municipales derivados del desarrollo edificatorio del Sector. En definitiva, se apuesta por alcanzar una masa crítica en el tejido

urbano que permita rentabilizar los servicios públicos y los equipamientos de cohesión social (**Directriz 78.1.e ETCV**).

4º. La ordenación propuesta supone una apuesta clara por el **tejido urbano compacto**, apostando por una tipología edificatoria plurifamiliar en bloque en altura (hasta 8 plantas) que permita minimizar la ocupación de suelo aglutinando la edificabilidad para generar corredores visuales hacia la Laguna de Torrevieja y el Mar Mediterráneo, garantizando así la integración paisajística y visual de las edificaciones, liberando la mayor parte de las manzanas lucrativas para su destino a elementos comunes y zonas verdes de la urbanización.

Por otro lado, el desarrollo del Sector propuesto **no supondrá en modo alguno la generación de un continuo urbanizado o conurbación de municipios**, Es claro que el ámbito propuesto, con los límites que se impone viene a consolidar la **imposibilidad cierta de generar un continuo urbano** hasta otro núcleo de la población, como pretende el art. 7.2.f TRLOTUP y la directriz 78.1. h ETCV.

La ordenación propuesta se integra perfectamente en la trama de la **Infraestructura Verde Litoral**. Se potencia además la conexión entre la Laguna de Torrevieja y la Cala Ferris, garantizando así la conectividad funcional de estos espacios de la infraestructura verde del PATIVEL, por cuanto:

- Las zonas verdes de la red secundaria se ubican en el ámbito de refuerzo del litoral, o colindante con el mismo cumpliendo así con las determinaciones del art. 11.1 y 13.2.e) del PATIVEL
- Se prevé un carril bici y senda peatonal que permitirá la conexión desde el carril bici existente en la N-332, a través de la Calle Monteperdido, hasta la Laguna de Torrevieja, garantizando así la conectividad funcional que exige el art. 11.7 del PATIVEL. Se continúa igualmente con el trazado del carril bici junto a la carretera CV-95 (tras su desdoblamiento) hasta la rotonda del Hospital de Torrevieja.

- Se preservan, siempre que el diseño de la urbanización lo permita y bajo determinadas condiciones establecidas en el Estudio de Integración Paisajística, los ejemplares de *Washintonia filifera* de cierto porte y envergadura que conviven con los cultivos agrícolas existentes, por estar incluidos dentro del Catálogo de Protecciones de Torre Vieja.
- Las edificaciones se retranquean respecto a la CV-95 con la finalidad de mantener expedita la mayor parte de las áreas de afección visual desde las carreteras, definida en el Estudio de Integración Paisajística

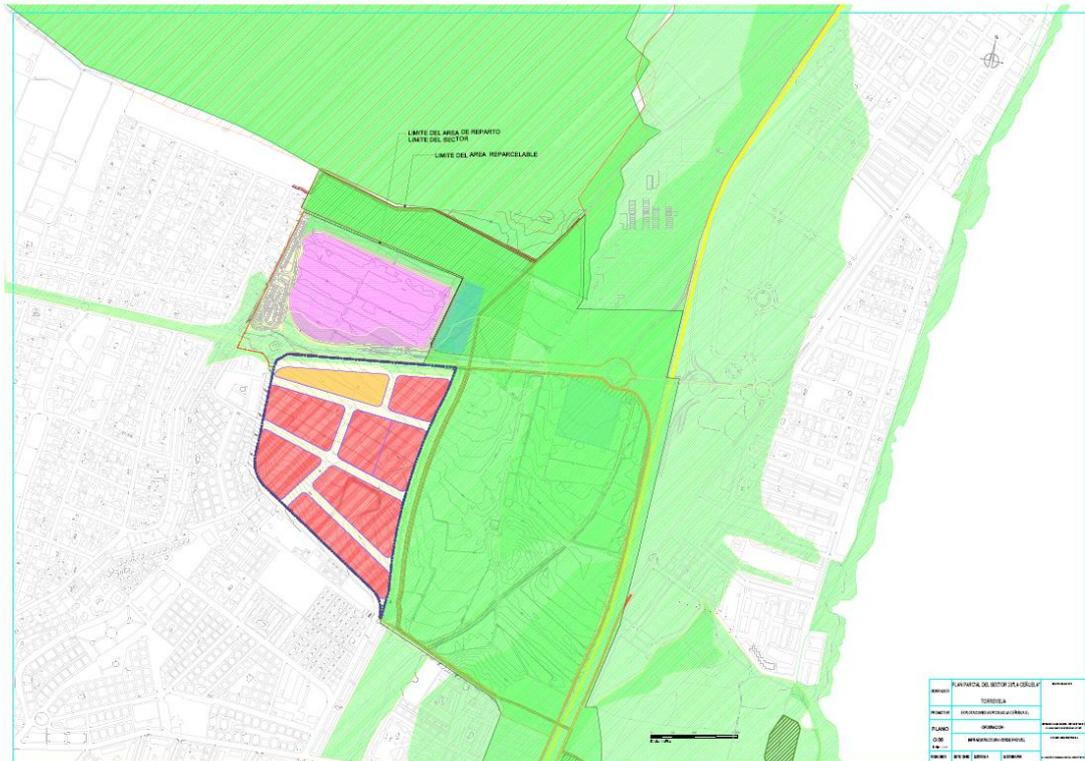
Se cumple así el mandato que contiene el art. 7.2.h TRLOTUP y la directriz 78 letras a y n ETCV.

La ordenación urbanística propuesta **favorecerá la calidad del tejido urbano, mediante la imbricación coherente de usos, actividades y tipologías urbanas, que generen unas estructuras y paisajes urbanos engarzados en la ciudad mediterránea tradicional (Directriz 78.1.g ETCV)**. Por otro lado, la **calidad** urbana compacta se asegura con la **edificabilidad** del 0'5170 (índice de edificabilidad bruta) prevista para el sector. Se articula así un marco idóneo que asegura el ensanche compacto y de calidad (art. 7.2. letras d y g LOTUP) con una adecuada masa crítica (D.79.1.e ETCV).

Además, el desarrollo del Sector se incardina en la **secuencia espacial y temporal más lógica por coherencia con las áreas urbanas con las que linda**.

Se potencia la conexión del suelo urbano existente en la costa con la **infraestructura verde territorial** a través de las zonas verdes urbanas propuestas por la nueva ordenación (D.78.1.n ETCV), y se define adecuadamente el **borde urbano** y el **espacio de transición** con elementos de la red viaria y con el carril bici y senda peatonal ubicado en el este del ámbito propuesto, de acuerdo a la directriz 52.2 de la ETCV, dotando así de un

tratamiento paisajístico adecuado a la zona de afección visual del suelo de refuerzo del litoral y la Laguna de Torrevieja.



Plano O.08. Infraestructura Verde.

Por último, en relación con la **movilidad y la coordinación de la planificación de las infraestructuras de comunicación con la de los suelos de nueva transformación**, se potencian y refuerzan los **itinerarios peatonales y carriles bici** para comunicar con el casco urbano de Torrevieja (D.78.1.o ETCV) y el Hospital de Torrevieja, favoreciendo el uso del transporte público y la movilidad no motorizada, permitiendo a su vez una mayor rentabilidad del sistema de transporte público (art. 7.2.i LOTUP y directriz 78.1.e ETCV). Además, se potencia la funcionalidad del suelo de refuerzo del litoral con el que linda el ámbito propuesto, como parte integrante de la infraestructura verde, al prever un vial peatonal y carril bici en dirección desde la N-332, favoreciendo su función como conector hacia la Laguna de Torrevieja.

En relación con el cumplimiento de los criterios cuantitativos de crecimiento máximo de suelo residencial para el municipio de Torrevieja, nos remitimos a la justificación que a este respecto contiene la Versión Inicial de la Modificación Puntual del PGOU que se tramita simultáneamente, al ser un parámetro propio de la ordenación estructural.

2.4.2.2. Cumplimiento del PATIVEL.

En relación con el **PATIVEL**, ya se ha dicho que este instrumento tiene como objetivo fundamental adaptar la ordenación prevista en el documento de Homologación y Plan Parcial del Sector 29 “La Ceñuela” a las determinaciones de este instrumento sobrevenido. Por ello, partiendo del criterio manifestado por la **Subdirección General de Territorio y Pasaje en su informe de fecha 19 de junio de 2018** (núm. ref. 18017_03133_T), así como en el informe favorable del **Servicio de Gestión Territorial de fecha 24 de mayo de 2023** (ref: 20008_03133_TL PPS29: 21533_R), la ordenación promenorizada propuesta postula el cumplimiento del PATIVEL a través de las siguientes determinaciones:

1. Se reduce, respecto del borrador de plan, la superficie total de elementos de la red secundaria de dotaciones públicas (zonas verdes y equipamientos) a ubicar en la zona de refuerzo del litoral, que pasa de 59.013,03 m² a 52.718,21 m². Así, se reserva una superficie de 31.718,21 m² para la futura implantación de dos centros de educación (infantil y primaria y educación secundaria obligatoria) en la zona sureste del ámbito, y una superficie de 21.000 m² para la futura implantación de una zona verde, colindante con la parcela destinada a parque público PVP. Estos elementos, que formarán parte de la red secundaria de dotaciones públicas, se ubican en la colindancia con la Laguna de Torrevieja (zona verde) y con la Calle Monte Perdido y Avenida Tomás Buj (equipamientos públicos educativos), dentro de la zona de refuerzo del litoral, pero compatible al amparo del art. 11.3.a) del PATIVEL.

2. Se prevé la ejecución de un vial de conexión que transcurre desde la Calle Monteperdido hasta la CV-95, y un carril bici y senda peatonal que transcurrirá desde la Calle Monteperdido, en su confluencia con la N-332, de forma paralela al lindero sur del sector hasta las dotaciones públicas previstas en la zona de refuerzo del litoral, garantizando así la conectividad funcional y ecológica entre el frente litoral vacante en la zona conocida como Cala Ferris y la Laguna de Torrevieja. Se da cumplimiento así a lo dispuesto en los arts. 1.2.b, 10.1, 11.7 y 14.1a de la normativa del PATIVEL.
3. Todos los elementos dotacionales previstos en la zona de refuerzo del litoral **tendrán la clasificación de suelo no urbanizable protegido**, lo que implica que se excluyen de la superficie del sector si bien se incluyen en el área de reparto.

2.4.3. Cumplimiento de las determinaciones en derivadas de las afecciones sectoriales.

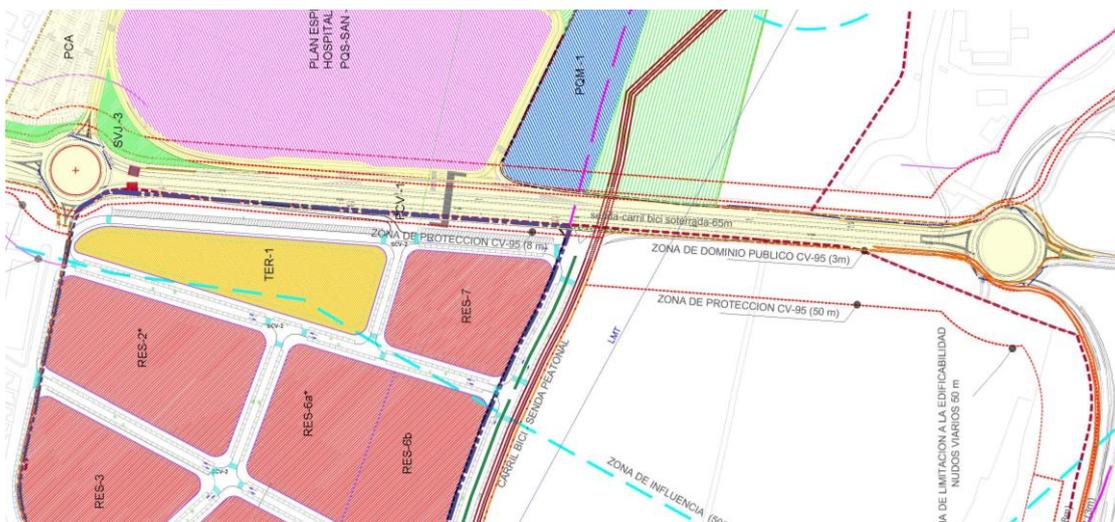
2.4.3.1. Carreteras.

Por su colindancia con la CV-95, la ordenación propuesta garantiza la efectividad de las limitaciones a la propiedad establecidas en la Ley 6/1991, de Carreteras, de la Comunitat Valenciana, y la funcionalidad a largo plazo de dichas zonas.

Así, partiendo del desdoblamiento de este tramo de la CV-95 con cargo al sector, se han grafiado en los planos las líneas definitorias del dominio público viario y de protección, en los términos prevenidos en los arts. 32 y 33 de la Ley de 6/1991.

De conformidad con lo dispuesto en el informe de la Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad Sostenible de fecha 6 de abril de 2022, se han modificado las zonas de protección de la CV-95 grafiadas en la

documentación para adaptarla la Ley 6/1991, de 27 de marzo de carreteras de la Comunidad Valenciana. En concreto, en la zona clasificada como suelo urbanizable se ha fijado dicha zona en 8 metros, coincidente con la proyección de la línea proveniente del suelo urbano consolidado colindante con la CV-95.



De forma adicional, se incorpora a la normativa de esta versión inicial los condicionantes en materia de impacto acústico exigidos por dicha administración, así como en materia de actuaciones sobre la CV-95 (duplicación).

2.4.3.2. Costas.

Por su cercanía con la Laguna de Torrevieja, en su condición de dominio público marítimo terrestre, la ordenación propuesta garantiza el cumplimiento de las determinaciones de la legislación estatal en materia de costas, Ley 22/1.988 de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013 de 29 de mayo (en adelante LC), y su Reglamento aprobado por Real Decreto 876/2014 (en adelante RGC), en relación con las limitaciones en las zonas de servidumbre de protección y zona de influencia.

En relación con el cumplimiento de las determinaciones en la zona de servidumbre de protección (art. 25 LC y 44 a 51 RGC), la ordenación propuesta califica las únicas parcelas afectadas como zonas verdes (PVP-1 y SVJ-1), siendo por tanto un uso compatible con las determinaciones de la legislación de aplicación.

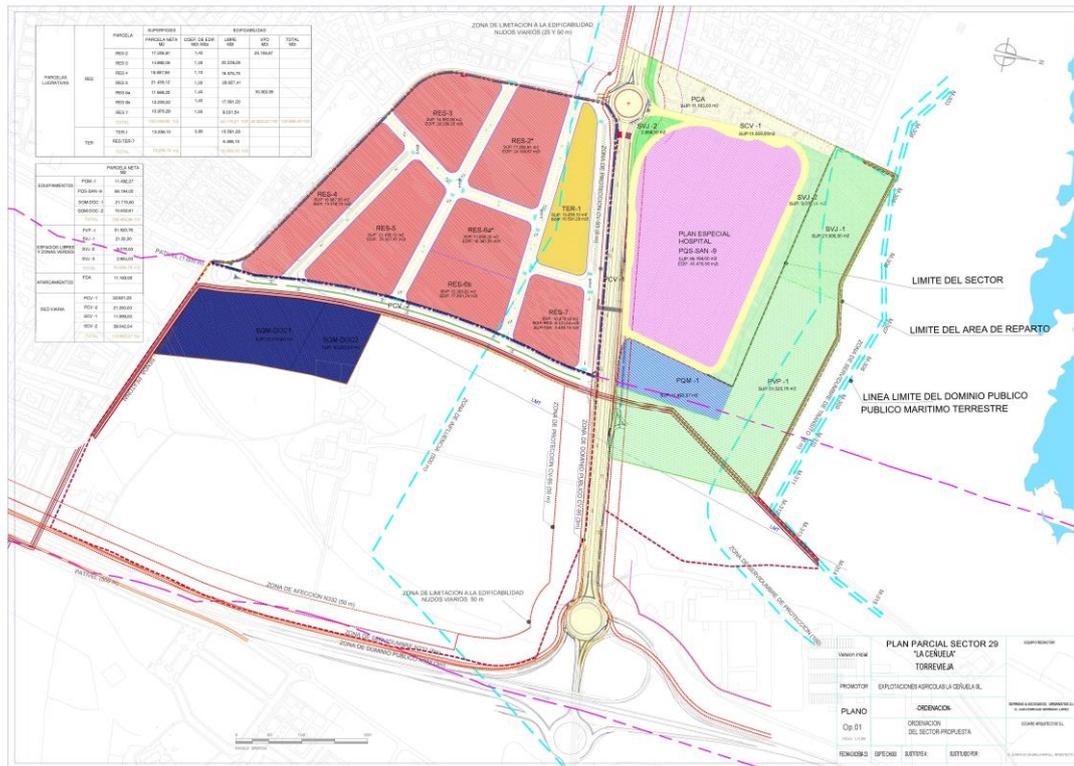
En relación con el cumplimiento de las determinaciones en la zona de influencia, (arts. 30 LC y 59 RGC), dos son los parámetros que deben analizarse para advenir su cumplimiento. El concepto de pantalla arquitectónica y el concepto de densidad.

En cuanto a la **densidad**, edificabilidad nos aclara el art. 59.1.b) del Reglamento, se ha de partir de los sectores de suelo urbanizable programado del PGOU de Torrevieja, a los efectos de determinar la edificabilidad media que sirve como valor de referencia para los nuevos desarrollos que se postulen en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre. En la siguiente tabla se identifican los sectores de suelo urbanizable programado del PGOU vigente, identificando superficie y edificabilidad. En cumplimiento del informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar de fecha 21 de febrero de 2022, emitido en la fase de consultas del borrador de planeamiento, se ha incluido en el cálculo los parámetros previstos para el Sector La Ceñuela.

| Ámbito | Superficie (m2) | Edificabilidad (m2) | Edificabilidad media (m2/m2) |
|----------------------------|---------------------|---------------------|------------------------------|
| LAS BARCAS | 123.850,00 | 38.350,00 | 0,3096 |
| LA HOYA | 368.095,00 | 136.783,00 | 0,3716 |
| CASA DEL PEINAO (S.13.A-1) | 208.242,00 | 72.039,00 | 0,3459 |
| CASA DEL PEINAO (S.13.A-2) | 234.430,00 | 82.120,00 | 0,3503 |
| CASA DEL PEINAO (S.13.A-3) | 34.137,00 | 7.139,00 | 0,2091 |
| P.P EL LIMONAR V | 52.127,00 | 26.187,00 | 0,5024 |
| P.P EL LIMONAR III | 100.000,00 | 52.573,00 | 0,5257 |
| P.P LO ALBENTOSA II | 205.207,00 | 94.236,00 | 0,4592 |
| P.P LAGO SOL | 173.600,00 | 58.399,00 | 0,3364 |
| P.P. PUNTA PRIMA | 228.833,00 | 238.877,00 | 1,0439 |
| COMERCIAL (terciario) | 60.000,00 | 21.000,00 | 0,3500 |
| CERCO CASCIARO | 86.000,00 | 30.100,00 | 0,3500 |
| SAN JOSÉ | 199.639,00 | 68.997,00 | 0,3456 |
| LA HOYA I | 206.750,00 | 72.363,00 | 0,3500 |
| ALTOS DEL PESCADOR | 397.558,00 | 135.645,00 | 0,3412 |
| CASA PINCHÓN | 271.040,00 | 85.102,00 | 0,3140 |
| EL HONDO | 225.064,00 | 76.366,00 | 0,3393 |
| EL ACEQUIÓN | 75.000,00 | 26.250,00 | 0,3500 |
| LA MANGUILA | 88.772,00 | 28.865,00 | 0,3252 |
| LO FERRÍS (Hotelero) | 39.710,00 | 13.893,00 | 0,3499 |
| EL LIMONAR IV | 219.700,00 | 76.895,00 | 0,3500 |
| SALINAS | 132.800,00 | 46.480,00 | 0,3500 |
| POZO DULCE | 557.848,00 | 190.369,00 | 0,3413 |
| LA CEÑUELA | 399.354,58 | 150.779,86 | 0,3776 |
| | 4.687.756,58 | 1.829.807,86 | 0,3870 |

Así, para una superficie total de suelo urbanizable programado de 4.687.756,58 m2 (incluido el Sector 29 La Ceñuela), el PGOU vigente otorga una edificabilidad total de 1829.807,86 m2, lo que supone una edificabilidad media de 0,3870 m2/m2t.

A los efectos de comparar este parámetro con el que se formula en esta propuesta, se ha de partir de un hecho objetivo, y es que la inclusión del sector en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre es parcial, y no completa, como se puede observar en la siguiente imagen:



Así, dentro de la zona de influencia, la ordenación propuesta ubica la práctica totalidad de los elementos dotacionales públicos del ámbito, a excepción de una parcela lucrativa residencial (parcela RE-7), y de la parcela terciaria (TER-1). El resto de la edificabilidad del ámbito se concentra en parcelas ubicadas fuera de la zona de influencia.

Esa situación fáctica permitiría hacer una primera interpretación. El cálculo de la edificabilidad según el art. 59.1.b) RGC a los efectos de determinar si se cumple las limitaciones del art. 30 en relación con la densidad prevista en el planeamiento para el suelo urbanizable programado, debe calcularse sobre la superficie del sector efectivamente incluida en dicho ámbito, y no sobre la totalidad del mismo, puesto que lo contrario supondría extender la norma más allá del ámbito competencial que la justifica y da cobertura.

En el siguiente cuadro se recoge un listado de las parcelas, públicas y privadas, del ámbito propuesto, incluidas en la zona de influencia, identificando uso, superficie y edificabilidad,

| PARCELA | USO | SUPERFICIE m2 | EDIFICAB. m2t |
|----------|---------------------|-------------------|------------------|
| ZND-RE-7 | RESIDENCIAL | 10.978,29 | 9.331,54 |
| ZND-TR-1 | TERCIARIO (PRV-ATS) | 13.239,10 | 10.591,28 |
| ZND-TR-7 | TERCIARIO (PRV-ATS) | 10.978,29 | 5.489,15 |
| SVJ-1 | ZONA VERDE | 47.520,76 | 0,00 |
| SVJ-2 | ZONA VERDE | 9.076,00 | 0,00 |
| SVJ-3 | ZONA VERDE | 2.984,00 | 0,00 |
| SQM | EQUIPAMIENTO | 11.492,27 | 0,00 |
| SCV-1 | RED VIARIA | 11.859,00 | 0,00 |
| PVP | ZONA VERDE | 25.000,00 | 0,00 |
| PCV1 | RED VIARIA | 32.621,23 | 0,00 |
| PCV2 | RED VIARIA | 23.696,58 | 0,00 |
| PQS-SAN | EQUIPAMIENTO | 66.194,00 | 0,00 |
| PCA | RED VIARIA | 11.183,00 | 0,00 |
| | | 276.822,52 | 25.411,97 |

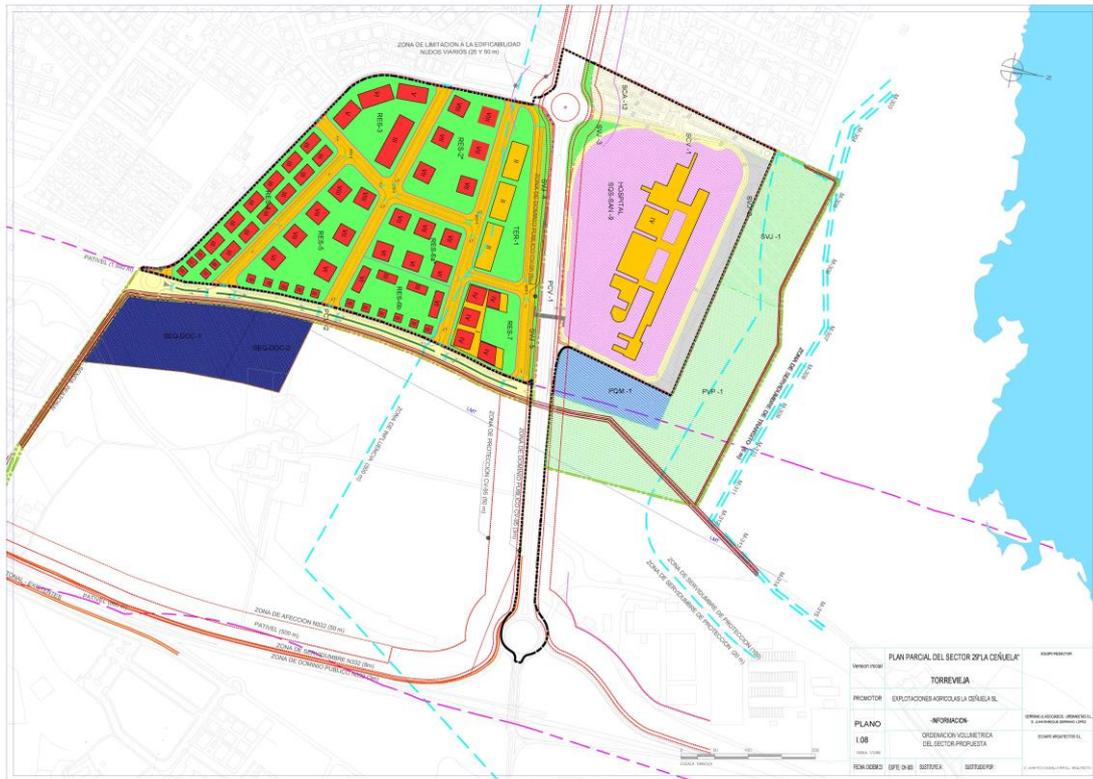
Así, partiendo de la superficie efectivamente incluida en la zona de influencia, y la edificabilidad otorgada a las parcelas dentro de dicho ámbito, resulta una edificabilidad media **de 0,092 m2t/m2s, evidentemente muy inferior a la edificabilidad media de los suelos urbanizable programados del PGOU vigente, por lo que se cumpliría, holgadamente, el límite que marca el art. 30 de la LC.**

No obstante lo anterior, a meros efectos ilustrativos, cabe señalar que incluso en el supuesto de calcular la edificabilidad media de todo el ámbito propuesto, se cumpliría con este precepto, toda vez que la edificabilidad media que resulta de esta propuesta es de 0,3776 m2/m2 (150.779,86 m2t de edificabilidad total entre 399.354,58 m2 de superficie total del ámbito), inferior al 0,3870 m2/m2t del PGOU vigente.

En cuanto al concepto de pantalla arquitectónica, como tiene señalado el Tribunal Supremo (Sentencia de fecha 25 de septiembre de 2009, Recurso de Casación 553/2005, RJ 2009/2278) *“lo sustancial en la pantalla arquitectónica es interponer o intercalar una barrera artificial edificatoria entre el mar y el entorno, mediante su ubicación en la zona de influencia. La disposición de esta barrera, además, ha de resultar ajena y extraña a los elementos naturales propios de la zona de influencia y a su configuración natural. Debe suponer un obstáculo para la protección del valor del paisaje, rompiendo su armonía. Y, en fin, comportar una intromisión insoportable en los equilibrios naturales”*.

A los efectos de garantizar el cumplimiento del mandato del art. 30 LC evitando la formación de “pantallas arquitectónicas”, dentro de la zona de influencia se establece una ocupación máxima de parcela del 50 %, con un número máximo de alturas de IV para la parcela residencial y de II para la parcela terciaria, y se obliga a la disposición de los bloques de forma perpendicular al mar.

A efectos justificativos, se ha incorporado un plano de propuesta volumétrica, reproduciéndose a continuación el plano de la i.08.4, que justifica el cumplimiento del art. 30 LC:



Plano i.08

El número máximo de alturas permitido en estas parcelas (IV) es acorde con las previstas y ejecutadas para el Hospital General Universitario de Torreveja, que se sitúa entre la zona de influencia del del dominio público marítimo terrestre y la Laguna de Torreveja, generadora de dicha zona, lo que garantiza la integración armónica con el entorno, y el cumplimiento del art. 59.1.b) del Reglamento General de Costas.



Imagen área del Hospital General Universitario de Torrevieja, visto desde la Laguna de Torrevieja. Fuente: Google earth

2.4.4. Justificación del cumplimiento de estándares dotacionales de la red secundaria TRLOTUP.

La ordenación propuesta en el presente documento cumple con los estándares dotacionales previstos en el TRLOTUP, tal y como se justifica a continuación.

Reserva de suelo con destino a zonas verdes (SVJ) y equipamientos (SEQ).

De conformidad con lo dispuesto en el apartado III.4 del Anexo IV TRLOTUP, la reserva de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial es la que sigue. La reserva de suelo destinado 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. De esta reserva, al menos 15 metros cuadrados por cada 100 deberá destinarse a zonas verdes y, el resto, a equipamientos públicos.

En relación con la reserva de zonas verdes, deberá adicionarse la prevista en el apartado 4.5 respecto de la edificabilidad terciaria, a razón de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de este uso.

Así las cosas, la reserva de los estándares de red secundaria de zonas verdes y equipamientos, partiendo de los índices de edificabilidad residencial y terciaria propuestos en el presente documento, sería la siguiente:

Zonas verdes:

Uso residencial: $134.699,43 \text{ m}^2 \times 0,15 = 20.204,91 \text{ m}^2$

Uso terciario: $16.080,43 \times 0,04 = 643,22 \text{ m}^2$

Sup. Total: 20.848,13 m²

El presente borrador de planeamiento prevé una reserva de zonas verdes de la red secundaria de 33.060 m², dividido en tres parcela de 21.000 m² (SVJ-1), 9.076 m² (SVJ-2) y 2.984 m² (SVJ-3). No obstante, en la medida en que las parcelas SVJ-2 y SVJ-3 provienen del Plan Especial del Hospital de Torreveja y se encuentran ya ejecutadas, no se computan a efectos de estándares dotacionales. En cualquier caso, la previsión de la parcela SVJ-1, con 21.000 m², supera la reserva mínima de zonas verdes aplicables al Sector 29 La Ceñuela.

| PARCELA | USO | SUP. TRLOTUP | SUP PROPUESTA | DIFERENCIA |
|---------|------------|--------------|---------------|------------|
| SVJ-1 | ZONA VERDE | 20.848,13 | 21.000 | |
| SVJ-2 | ZONA VERDE | | No computable | |
| SVJ-3 | ZONA VERDE | | No computable | |
| TOTAL | | 20.848,13 | 21.000,00 | 151,87 |

Las parcela computable reservada para jardines cumple en cuanto a la superficie mínima (1.000 m²) y círculo inscrito (25 m de diámetro) respecto de las determinadas en el apartado III.3.2 TRLOTUP.

De forma adicional, el presente borrador de plan prevé una superficie total de equipamientos de la red secundaria de 31.718,21 m², dividido en dos parcelas de 21.715,60 m² (SEQ-DOC-1) y 10.002,61 m² (SEQ-DOC-2), Las parcelas SEQ-DOC se destinan a la construcción de centros educativos de educación infantil y primaria.

La reserva total de suelo destinado a equipamientos públicos y zonas verdes computable prevista en el presente documento asciende así a 52.718,21 m², superando así con creces el estándar mínimo aplicable para el conjunto de estas dotaciones que fija el apartado III.4.1 del Anexo IV TRLOTUP (134.699,43 x 0,35 = 47.144,80 m² + 16.080,43 x 0,04 = 643,22 m²).

| PARCELA | USO | SUP. TRLOTUP | SUP PROPUESTA | DIFERENCIA |
|-----------|------------|--------------|---------------|------------|
| SVJ-1 | ZONA VERDE | 47.788,02 | 21.000,00 | |
| SVJ-2 | ZONA VERDE | | No computable | |
| SVJ-3 | ZONA VERDE | | No computable | |
| SEQ-DOC-1 | EDUCATIVO | | 21.715,60 | |
| SEQ-DOC-2 | EDUCATIVO | | 10.002,61 | |
| TOTAL | | 47.788,02 | 52.718,21 | 4.930,19 |

Reservas de plazas de aparcamiento (CA).

De conformidad con lo dispuesto en el apartado III.4.4 del Anexo IV TRLOTUP, 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 zonas específicas de aparcamiento público. Se exigirá, como mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento público por habitante.

Partiendo pues de la previsión de 3.367 habitantes, la reserva mínima de plazas de aparcamiento público será de 842 plazas públicas, y 1.684 plazas privadas.

Puesto que también hay edificabilidad terciaria, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado III.5.3 del Anexo IV TRLOTUP, la reserva de plazas aparcamiento público es de 1 plaza por cada 100 m² o fracción de edificabilidad terciaria. Adicionalmente la reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que se destinen las parcelas. Dada la compatibilidad de usos terciarios previstos, será en el seno del expediente de concesión de licencia de actividad en la que se deberá justificar el cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento privado.

En esta propuesta se ha mantenido inalterada la edificabilidad terciaria prevista en Modificación del PGOU, que para el Sector es de 16.080,43 m²t, por lo que la reserva mínima de plazas de aparcamiento público para este uso será de 161 plazas.

El total de plazas públicas a reservar será de $842 + 161 = 1003$ plazas. Cabe señalar que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado III. 5.3 del Anexo IV, se permite que las plazas de aparcamiento público estén en parcelas privadas, siempre que sean de uso público, entendiéndose por tales aquellas plazas situadas en aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio, sea o no gratuito su uso.

En el siguiente cuadro se resumen las reservas dotacionales de red secundaria propuestas en el presente instrumento:

2.5. Criterios de conexión e integración en el territorio.

2.5.1. Red viaria.

El sector linda al norte con la CV-95, la comarcal Torrevieja-San Miguel de Salinas, principal viario de acceso a la costa sur del municipio. De igual forma, al lado este del sector (antes colindante con el ámbito del sector; ahora, tras la reducción del sector no) discurre la carretera N-332. La intersección de la CV-95 y N-332, pese a realizarse fuera del sector, se resuelve con una rotonda ya ejecutada. Existe otra rotonda en la CV-95 que sirve de acceso al Hospital de Torrevieja y al viario perimetral de las urbanizaciones Los Altos y Los Balcones, colindantes al sector.

La Modificación Puntual del PGOU de Torrevieja que se tramita simultáneamente impone el desdoblamiento de la CV-95 hasta la conexión con la CN-332 por razones de evidente interés público y coherencia territorial. Así, en cumplimiento del compromiso asumido por el urbanizador, derivado de los informes del Servicio de la Oficina del Plan de Carreteras, financiará y construirá el desdoblamiento de la CV-95 así como la rotonda de acceso al hospital y la remodelación de la rotonda del Enlace con la N-332.

Se mejoran así las condiciones de acceso de las urbanizaciones entre las que se encuentra enclavado el Sector (los actuales Planes Los Altos, Las Barcas y Los Balcones) estableciendo un nuevo enlace con la CV-95 que mejora las condiciones de la variante. Se establece, en consecuencia, un desarrollo complementario que mejora la accesibilidad y la permeabilidad entre los tramos urbanos existentes.

Por último, la Modificación Puntual del PGOU prevé un vial de conexión entre la Calle Monteperdido y la CV-95 que permitirá la correcta integración del ámbito propuesto en su entorno

2.5.2. Recursos hídricos.

El ámbito del Sector 29 “La Ceñuela” dispone próximos a ella, de conducciones desde el depósito situado junto al Plan Parcial Los Altos, así como por las conducciones de abastecimiento que discurren por la red paralela a la carretera CV-95, que conducen a la depuradora municipal. Se realizarán, a cuenta del promotor, las conexiones necesarias.

La Confederación Hidrográfica del Segura se pronunció respecto de los recursos hídricos, durante la tramitación del expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector 29 “La Ceñuela”, por medio de informe de fecha 27 de noviembre de 2012 (Inf 639/2005), entendiéndose que,

“Los recursos asignados a este municipio para abastecimiento, procedentes de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla son suficientes para atender la demanda prevista en el Plan Parcial Sector 29 “La Ceñuela” (467.048 m³)”

Asimismo, la Memoria Ambiental de la Homologación modificativa y Plan Parcial del Sector 29 “La Ceñuela” (Expte. 35/2013-EAE) emitida por la comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 16 de mayo de 2013, manifestó lo siguientes,

*“**Disponibilidad de recursos hídricos.** El Estudio de Impacto Ambiental preveía el abastecimiento del sector desde un pozo existente en la finca del acuífero del Campo de Cartagena, cuyas aguas, previo tratamiento de desalación por ósmosis inversa, serían aptas para el consumo humano. Para ello era necesario obtener la autorización para el cambio de uso de las aguas e instalar una planta desaladora propia del sector. Finalmente esta opción fue descartada, planteando su procedencia desde los volúmenes gestionados por la Mancomunidad de los Canales del Taibilla.”*

Con todo ello, se deberá solicitar al organismo de cuenca el informe que reclama el art. 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, respecto de la existencia

de recursos suficientes para satisfacer la demanda de recursos hídricos del sector.

2.5.3 Evacuación de aguas residuales.

Las redes de saneamiento se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las unidades de ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el canon correspondiente al “suplemento de infraestructuras”, que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma.

Las redes secundarias de evacuación de aguas pluviales, podrán verter a “tanques de tormenta” o solución técnica equivalente, quienes a su vez se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima.

2.5.4. Red de suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones.

Las redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación.

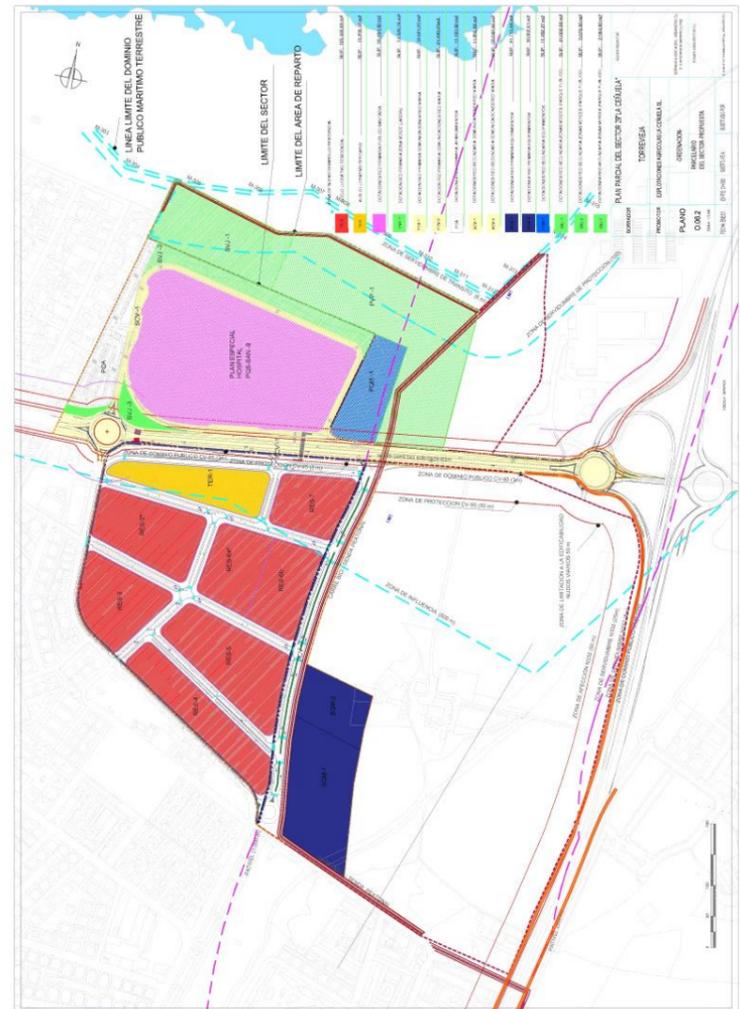
Las determinaciones y características de la red de suministro de energía eléctrica se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente y se ajustará a la normativa del PGOU, al Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión, así como a la normativa sectorial que sea de aplicación.

Las líneas de distribución, tanto para alumbrado público como para uso doméstico serán subterráneas. Se prevé la construcción de casetas para Centros de Transformación que deberán acondicionarse a la estética del conjunto. El conjunto de las soluciones apuntadas podrán ser objeto de ajuste y modificación en el Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

2.6. Magnitudes del Sector

| | |
|--|----------------|
| Superficie total del Área de Reparto | 428.596,44 m2s |
| Superficie Sector | 291.644,97 m2s |
| Superficie Unidad de Ejecución | 291.644,97 m2 |
| Superficie dotacional pública Red Primaria | 194.231,49 m2 |
| Parque Público (PVP) | 51.520,76 m2 |
| Red primaria viaria (PCV-2) | 53841,46 m2 |
| Aparcamientos (PCA) | 11.183,00 m2 |
| Equipamientos (PQM) | 11.492,27 m2 |
| Equipamientos (PQSAN) | 66.194,00 m2 |
| Superficie dotacional pública Red Secundaria | 115.679,25 m2 |
| Zonas Verdes (SVJ) | 33.060,00 m2 |
| Equipamientos (SQ) | 31.718,21 m2 |
| Viario (SCV-SCA) | 50.901,04 m2 |
| Superficie lucrativa | 118.685,70 m2 |
| Residencial | 105.446,60 m2 |
| Terciario | 13.239,10 m2 |
| Aprovechamiento total | 150.779,86 m2t |
| Aprovechamiento tipo provisional | 0,3518 m2t/m2s |
| Edificabilidad total | 150.779,86 m2t |
| Edificabilidad total residencial libre | 94.176,21 m2t |
| Edificabilidad total residencial VPO | 40.523,22 m2t |
| Edificabilidad total uso terciario | 16.080,43 m2t |
| Índice de Edificabilidad Bruta (i.e.b.) | 0,5170 m2t/m2s |
| Índice de Edificabilidad Residencial (i.e.r.) | 0,4619 m2t/m2s |
| Índice de Edificabilidad Terciaria (i.e.t.) | 0,0551 m2t/m2s |

| PARCELA | USO | TIPOLOGÍA | SUPERFICIE | i.e.n. | OCUPACIÓN MÁXIMA 50% | ALTURAS | EDIFICAB. | Nº. VIVIENDAS | Nº. HABITANTES 2,5/VIV |
|---|---------------------|--------------------------|-------------------|--------|----------------------|---------|-------------------|---------------|------------------------|
| ZND-RE-2* | RESIDENCIAL(VPO) | BL, BT, XC,XX,XE | 17.256,91 | 1,40 | 50% | 8,00 | 24.159,67 | 242 | 604 |
| ZND-RE-3 | RESIDENCIAL | BL, BT, XC,XX,XE | 14.992,06 | 1,35 | 50% | 8,00 | 20.239,28 | 202 | 506 |
| ZND-RE-4 | RESIDENCIAL | BL, BT, XC,AS,AP,AL,XX,X | 16.887,95 | 1,100 | 50% | 8,00 | 18.576,75 | 186 | 464 |
| ZND-RE-5 | RESIDENCIAL | BL, BT, XC,AS,AP,AL,XX,X | 21.435,12 | 1,35 | 50% | 8,00 | 28.937,41 | 289 | 723 |
| ZND-RE-6A* | RESIDENCIAL(VPO) | BL, BT, XC,XX,XE | 11.688,25 | 1,40 | 50% | 8,00 | 16.363,55 | 164 | 409 |
| ZND-RE-6B | RESIDENCIAL | BL, BT, XC,AS,AP,AL,XX,X | 12.208,02 | 1,40 | 50% | 8,00 | 17.091,23 | 171 | 427 |
| ZND-RE-7 | RESIDENCIAL | BL, BT, XC,XX,XE | 10.978,29 | 1,35 | 50% | 8,00 | 9.331,54 | 93 | 233 |
| TOTAL ZND-RE | | | 105.446,60 | | | | 134.699,43 | 1.347 | 3.367 |
| ZND-TR-1 | TERCIARIO (PRV-ATS) | BL | 13.239,10 | 0,8 | 50% | 2,00 | 10.591,28 | | |
| ZND-TR-7 | TERCIARIO (PRV-ATS) | BL,BT,XC | | | 50% | 1,00 | 5.489,15 | | |
| TOTAL ZND-TR | | | 13.239,10 | | | | 16.080,43 | | |
| TOTAL PRIVADO | | | 118.685,70 | | | | 150.779,86 | 1.347 | 3.367 |
| PVP | ZONA VERDE | PARQUE PÚBLICO | 51.520,76 | | | | | | |
| PCV1 | RED VIARIA | | 32.621,23 | | | | | | |
| PCV2 | RED VIARIA | | 21.220,23 | | | | | | |
| PQS-SAN | EQUIPAMIENTO | SANITARIO | 66.194,00 | | | | | | |
| PQM-1 | EQUIPAMIENTO | MÚLTIPLE | 11.492,27 | | | | | | |
| PCA | RED VIARIA | VIARIO | 11.183,00 | | | | | | |
| TOTAL PÚBLICO RED PRIMARIA | | | 194.231,49 | | | | | | |
| SVJ-1 | ZONA VERDE | JARDINES | 21.000,00 | | | | | | |
| SVJ-2 | ZONA VERDE | JARDINES | 9.076,00 | | | | | | |
| SVJ-3 | ZONA VERDE | JARDINES | 2.984,00 | | | | | | |
| SQM-1 | EQUIPAMIENTO | EDUCATIVO | 21.715,60 | | | | | | |
| SQM-2 | EQUIPAMIENTO | EDUCATIVO | 10.002,61 | | | | | | |
| SCV-1 | RED VIARIA | VIARIO | 11.859,00 | | | | | | |
| SCV-2 | RED VIARIA | VIARIO | 39.042,04 | | | | | | |
| TOTAL PÚBLICO RED SECUNDARIA | | | 115.679,25 | | | | | | |
| TOTAL PÚBLICO | | | 309.910,74 | | | | | | |
| TOTAL SECTOR COMPUTABLE (m2) | | | 291.644,97 | | | | | | |
| TOTAL SECTOR (m2) | | | 291.644,97 | | | | | | |
| RED PRIMARIA INSCRITA (m2) | | | 161.610,26 | | | | | | |
| RED PRIMARIA ADSCRITA (m2) | | | 32.621,23 | | | | | | |
| RED SECUNDARIA | | | 115.679,25 | | | | | | |
| TOTAL ÁREA DE REPARTO (m2) | | | 428.596,44 | | | | | | |
| APROV. TIPO Área Reparto (m2t/m2s) | | | 0,3518 | | | | | | |
| i.e.b. (m2t/m2s) | | | 0,5170 | | | | | | |
| EDIF. TOTAL (m2t) | | | 150.779,86 | | | | | | |
| i.e.r. (m2t/m2s) | | | 0,4619 | | | | | | |
| EDIF. RESIDENCIAL (m2t) | | | 134.699,43 | | | | | | |
| i.e.t. (m2t/m2s) | | | 0,0551 | | | | | | |
| EDIF. TERCIARIA (m2t) | | | 16.080,43 | | | | | | |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS | | | 1.347,00 | | | | | | |
| DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/ha) | | | 46 | | | | | | |
| RESERVA MÍNIMA VPO 30% | | | 40.409,83 | | | | | | |



3. Documentación con eficacia normativa.

3.1. Fichas urbanísticas.

3.1.1. Ficha de zona.

| | |
|--|---|
| FICHA DE ZONA | SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL LA CEÑUELA |
| DEFINICIÓN DE LA ZONA | |
| CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN | ZND-RE |
| SUPERFICIE | 291.644,97 m ² |
| USO DOMINANTE | Residencial. |
| USOS COMPATIBLES | d) Terciario e) Dotacional. f) Garajes privados vinculados a viviendas |
| USOS INCOMPATIBLES | Industrial |
| DENSIDAD | Zona de media densidad (40 viv/ha) |
| ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD | i.e.b.: 0,5170 m ² /m ² s i.e.r.: 0,4619 m ² /m ² s i.e.t.: 0,0551 m ² /m ² s |
| POBLACIÓN MÁXIMA | 3.367 habitantes |
| PLANO | |
| | |
| PROTECCIONES | |
| AFECCIONES | |
| PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN | |
| Los que resulten del estudio de integración paisajística. Según plan parcial | |
| CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS | |
| Según plan parcial | |
| ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES | |
| Según plan parcial | |

9. Los usos admitidos en el equipamiento público de red primaria ubicado en zona de refuerzo del litoral del PATIVEL (PQM-1) serán exclusivamente los que resulten autorizables al amparo del art. 115 de la normativa del Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante, aprobado por Decreto 31/2010, de 12 de febrero, del Consell, y art. 11 y concordantes de la normativa del PATIVEL
10. Los equipamientos públicos de la red secundaria que se ubiquen en zona de refuerzo del litoral del PATIVEL, deberán cumplir las condiciones del art. 11 y concordantes de la normativa del PATIVEL.
11. La ordenación pormenorizada deberá garantizar el desplazamiento por todo el sector para personas y vehículos no motorizados, mediante la previsión itinerarios de tránsito peatonal y de carriles bici separados de la zona de tránsito de vehículos.
12. En los diseños de la red secundaria, se favorecerán los espacios para el peatón, estudiando anchos de aceras, dotación de arbolado, mobiliario urbano conveniente, accesibilidad para personas con movilidad reducida, etc.

CONDICIONES DE GESTIÓN

| | | | |
|------------------------|--------------|---------|-----------|
| Figura de planeamiento | Plan Parcial | Gestión | Indirecta |
|------------------------|--------------|---------|-----------|

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

2. Delimitación de Unidades de Ejecución. Se recomienda una Unidad de Ejecución. La subdivisión en varias Unidades de Ejecución deberá garantizar el equilibrio y la proporcionalidad de aprovechamientos entre las que se delimiten.
5. Conexión e integración.
 - 2.1. Ejecución con cargo al sector del desdoblamiento de la CV-95 así como la rotonda de acceso al hospital y la remodelación de la rotonda del Enlace con la N-332, en los términos que impongan el Servicio de la Oficina del Plan de Carreteras de la Generalitat Valenciana y la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana.
 - 2.2. Ejecución con cargo al sector de las medidas que resulten del estudio de tráfico y capacidad, en los términos que imponga la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana.
 - 2.3. Ejecución con cargo al sector de las medidas correctoras que resulten del estudio acústico, en los términos que impongan el Servicio de la Oficina del Plan de Carreteras de la Generalitat Valenciana y la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana.
6. Condiciones del viario: Las derivadas del Plan General, Ordenanzas Municipales y demás normativa aplicable.
7. Servicios:
 - 7.1. Abastecimiento de agua: Conectará con la red municipal, en los términos que fijen los servicios técnicos municipales.
 - 7.2. Saneamiento y depuración:
 - 7.2.1. En el momento de la emisión del correspondiente informe de conexión al sistema de saneamiento y depuración, se determinará si dicho sistema dispone de capacidad suficiente para tratar las aguas residuales del citado desarrollo. En caso de determinarse en dicho informe que la capacidad del sistema es insuficiente, el peticionario deberá resolver por su cuenta el saneamiento y depuración de las aguas residuales producidas en el desarrollo de referencia. De este modo, tal contingencia deberá preverse en la solución técnica contemplada en el proyecto de urbanización.
 - 7.2.2. En su día, el urbanizador responsable del desarrollo deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración. En este informe podrá ajustarse el importe del suplemento de infraestructuras, en función de las variaciones entre la realidad de la urbanización construida y las previsiones iniciales tenidas en cuenta en el presente informe. El abono de esta cantidad será condición previa necesaria para la ejecución de la conexión. El importe provisional del suplemento de infraestructuras es de 425.107,25 €, que será costeado en su totalidad con cargo a la actuación urbanística.
 - 7.2.3. En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado de la Entidad de Saneamiento de Aguas (localizable en la página web de esta Entidad www.epsar.gva.es) recogido en el anexo I, al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente
 - 7.2.4. La red de saneamiento deberá ser separativa.
 - 7.2.5. El Ayuntamiento deberá exigir el cumplimiento de las obligaciones impuestas, requiriéndoles la autorización de conexión, que deberá tramitarse en su día ante la EPSAR, supeditando a este requisito el otorgamiento de las oportunas licencias municipales.
 - 7.3. Instalaciones: Se participarán en los cánones de urbanización que la Administración Local señale.
8. Proyecto de Urbanización: Contemplará todas las conexiones con los servicios público y privados de abastecimiento, electricidad, agua potable, gas y saneamiento; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

3.2. Normas urbanísticas.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artº 1. OBJETO Y AMBITO DE APLICACION.

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo dentro del ámbito del presente Plan Parcial.

En todo lo no dispuesto en ellas, se estará a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja.

Artº 2. VIGENCIA.

Las presentes Normas tendrán vigencia indefinida, en tanto no sean revisadas por una modificación del propio Plan Parcial cuando aparecieran circunstancias que lo aconsejen, o para adaptarlo a un futuro planeamiento superior. En ningún caso, este último podrá exigir la alteración de las determinaciones contenidas en estas Normas, en tanto no se incumplan los plazos que para la urbanización y edificación están previstos en ellas.

Artº. 3. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Las definiciones y terminología de conceptos del presente Plan Parcial, se remiten a las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Torrevieja en la medida que les son de aplicación, que se reproducen, adaptándolas y completándolas en la Sección 2a del Capítulo III de estas Normas.

CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artº 4. CLASIFICACION DEL SUELO.

El suelo correspondiente al ámbito del sector del presente instrumento cuenta con la clasificación de Suelo Urbanizable que le otorga la Modificación Puntual del PGOU de Torrevieja para el Sector 29 “La Ceñuela”, siendo los deberes y facultades urbanísticas, las establecidas en el TRLOTUP y en 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.

Los elementos dotacionales de red primaria adscritos e inscritos, así como los elementos dotaciones de zonas verdes y equipamientos de la red secundaria incluidos en el área de reparto mantendrán su clasificación como suelo no urbanizable.

Artº 5. PLAZOS.

Para la adquisición gradual de facultades urbanísticas, se tendrán en consideración los plazos establecidos en la Proposición Jurídico-económica del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada.

Se podrán autorizar licencias de edificación simultáneamente a las obras de urbanización, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artº 187 TRLOTUP.

Los plazos para la ejecución serán los que establezcan las Ordenanzas Municipales.

Artº 6. USOS DEL SUELO.

Los usos del suelo no podrán apartarse de los previstos en las Ordenanzas Particulares para cada una de las zonas correspondientes, pudiéndose autorizar asimismo los usos señalados como tolerados.

Artº 7. ESTUDIOS DE DETALLE.

El presente Plan Parcial no establece ninguna área concreta cuya ordenación esté sujeta a la aprobación previa de un Estudio de Detalle. Las disposiciones referentes a las normas de uso y edificación contenidas en las presentes normas definen suficientemente la ordenación del Sector, y no podrán modificarse salvo a través del procedimiento legalmente establecido.

No podrán utilizarse Estudios de Detalle para alterar las edificabilidades totales por manzana señaladas por el Plan, los retranqueos obligados y las alturas máximas establecidas.

No obstante, se podrán redactar Estudios de Detalle con las siguientes finalidades:

a) Cuando en función de lo dispuesto en el art. 41 TRLOTUP, en manzanas completas se pretenda desarrollar una ordenación de del volumen edificable previsto en el Plan parcial con criterios diferentes a la mera aplicación en cada parcela de la edificabilidad media de la zona y se ubique dicha edificabilidad en concordancia con las especificaciones establecidas en las presentes Normas.

b) Adaptar o reajustar las rasantes del viario establecido en el Plan Parcial.

c) Completar la red de comunicaciones definida en el Plan Parcial, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a las edificaciones cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Artº 8. PARCELACIONES.

Se considera parcelación urbanística la división simultanea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

Se considerará ilegal a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el presente plan parcial.

Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente

Artº 9. PROYECTOS DE URBANIZACION.

Las obras de urbanización se llevarán a cabo mediante las determinaciones señaladas en los correspondientes proyectos de urbanización, cuyo ámbito será como mínimo el de una unidad de ejecución completa.

CAPITULO III. NORMAS DE EDIFICACION

Sección 1ª. CONDICIONES TECNICAS EN RELACION CON LAS VIAS PÚBLICAS

Artº 10. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las siguientes:

- Pavimentación y señalización de calzadas, aparcamientos, aceras y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes de incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano en el sistema de espacios libres.
- Infraestructura necesaria para la red de telecomunicaciones.

Las características de las mismas se ajustarán a los criterios establecidos en la memoria del Proyecto de Urbanización, y ajustándose en todo caso a las determinaciones Municipales en cuanto a normalización de materiales.

Artº 11. DE LAS VIAS PÚBLICAS.

Se prohíbe la ocupación de las vías públicas con escombros o materiales para la ejecución de las obras de edificación. Previa autorización por el Ayuntamiento, podrán hacerlo en contenedores adecuados y en los lugares que se le señalen, no pudiendo en ningún caso interrumpir el tránsito.

Se prohíbe también la ocupación con usos extraordinarios, fijos o temporales, como sillas y mesas, quioscos, e incluso instalación de grúas para la ejecución de las obras de edificación, debiendo instalarse éstas dentro de las parcelas.

Artº 12. DE LOS APARCAMIENTOS PUBLICOS.

Queda prohibida la ocupación que restrinja el uso de los aparcamientos públicos para otros fines distintos de los previstos. Ocasionalmente y con carácter temporal, el Ayuntamiento, en las condiciones que se fijen, podrá autorizar su ocupación con contenedores adecuados para la ejecución de las obras y mientras duren éstas.

Se reservarán con destino a usuarios minusválidos las plazas previstas y señaladas en la documentación del presente Plan Pardal, que deberán estar debidamente señalizadas.

Artº 13. DE LA RED DE SANEAMIENTO.

Las aguas residuales se deberán recoger en una red interior de las parcelas y verter en los puntos de entronque previstos a pie de parcela. Queda absolutamente prohibido el vertido de aguas pluviales a la red de saneamiento, que deberán canalizarse adecuadamente y verter directamente a la vía pública.

Queda asimismo prohibido el vertido de aguas residuales a pozos ciegos dentro o fuera de las parcelas.

Artº 14. DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Existirá una llave de corte del suministro en la acometida de cada parcela, situada en la acera.

Se situará una arqueta accesible desde el exterior para el alojamiento del contador, en el cerramiento de la parcela y dentro de la misma.

Artº 15. DE LA RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

Las determinaciones y características de la red de suministro de energía eléctrica se recogerá en los Proyectos de Urbanización correspondientes y se ajustará a la Normativa vigente del Plan General de Ordenación Urbana, así como al Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones técnicas complementarias, así como a la Normativa sectorial que sea de aplicación, que a tal efecto establezca la Compañía suministradora.

La C.G.P. se situará en el cerramiento de la parcela y dentro de la misma. En viviendas unifamiliares, se preverá la instalación del contador en esta misma situación.

Artº 16. DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Se prohíbe la utilización de las columnas de alumbrado público como soporte de carteles o anuncios, que no sean correspondientes a señalización de tráfico, así como para el tendido aéreo de instalaciones ni siquiera con carácter provisional.

No se permite la conexión a la red que sirve de suministro del alumbrado para otros suministros, ni con carácter provisional.

Artº 17. DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES.

Estando prevista la canalización para albergar la futura instalación por la Compañía Suministradora en función de las demandas, queda prohibido su utilización para el alojamiento de otras instalaciones no autorizadas por ésta.

Artº 18. DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Deberán respetarse las plantaciones, instalaciones y mobiliario urbano que se ubiquen en los espacios libres destinados a jardines y áreas de juego de niños, no permitiéndose su alteración o traslado si no es justificadamente y bajo la preceptiva autorización Municipal.

No se permitirá en estas áreas, otros usos que supongan merma o menoscabo de la función que cumplen, prohibiéndose expresamente, aunque sean de carácter provisional, la instalación de quioscos de ningún tipo, que sean lucrativos.

Artº 19. DE LA LIMPIEZA Y RECOGIDA DE BASURAS.

Para la debida higiene, ornato y conservación de la urbanización, se prohíbe depositar basuras sueltas o en bolsas, en las vías o espacios públicos, debiendo depositarse en contenedores adecuados y solamente durante las horas, días y lugares señalados que el Servicio correspondiente determine.

Artº 20. OTROS SERVICIOS PÚBLICOS.

No está prevista la instalación de otros servicios más que los anteriormente relacionados. No obstante, se podrá autorizar previa licencia Municipal y con los Proyectos correspondientes, la instalación de cualquier otro servicio que fuera de interés para la comunidad siempre que se realice subterráneamente, no interfiriendo en el resto de los servicios instalados o previstos, y se repongan, en su caso, aquellos servicios que como consecuencia de las obras a realizar, sea preciso demoler, con las calidades y dimensiones

existentes. En este caso, deberá garantizarse su reposición mediante avales en cuantía suficiente.

Sección 2ª. DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Artº 21. TIPOLOGIA DE EDIFICACION.

Las tipologías de edificación son las que resultan del art. 46.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Torrevieja, con las especificidades que se recogen en las normas particulares del presente plan parcial.

Artº 22. USOS.

Con carácter general, los usos previstos en la zonificación proyectada dentro del presente Plan Parcial, con las especificidades que se contienen en las normas particulares, son los siguientes:

1. **USO RESIDENCIAL.-** Comprende el destinado a vivienda temporal o permanente de personas. Puede ser unifamiliar (una vivienda por parcela) o colectiva (más de una vivienda por parcela), contando en tal caso con elementos y accesos comunes. Se entiende comprendido dentro de este uso el de alojamientos turísticos acogidos a la Normativa sectorial correspondiente.

Además del uso residencial, dentro de las parcelas se permitirán usos tales como garajes privados, despachos profesionales u otros de oficina que por sus dimensiones y características no sean incompatibles con el de vivienda. Se prohíbe expresamente el uso como explotación agrícola o agropecuario o cualquier tipo de actividad industrial.

2. **USO TERCIARIO.-** Comprende los usos terciarios como, comerciales, hoteleros o de interés público o social de carácter privado señalados en el punto 3 de este Artº.

3. **USO DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.-** Según dispone el Artº 3 del Anexo al Reglamento de Planeamiento se prevé dentro de los usos dotacionales

del sector, que se destinen a los usos sanitario-asistenciales, docentes y dotacional múltiple.

4. USO DE SERVICIOS.- Se destinará a albergar las instalaciones propias y necesarias para la prestación de los servicios de infraestructura requeridos, tales como centros de transformación, estación de bombeo, etc. Por su naturaleza y destino no han de tener en cuenta las condiciones de edificación establecidas para el resto de las zonas lucrativas.

5. USO DE ESPACIOS ZONAS VERDES.- Comprende las áreas destinadas a parques y jardines públicos, de juego y recreo de niños, destinadas al ocio y esparcimiento.

No se permiten en estas zonas otras construcciones o instalaciones propias para el desarrollo de la función que cumplen, tales como bancos, aparatos de juegos, fuentes, casetas para instalaciones de bombeo, almacenes para utillajes de jardinería, e instalaciones de los servicios de urbanización necesarios.

6. USO DE VIALIDAD.- Comprende los espacios destinados exclusivamente al tránsito de vehículos y de personas, así como de aparcamientos con carácter público. No se incluyen dentro de este concepto, aquellos viales que por su naturaleza particular se establezcan dentro de las parcelas y tengan el carácter de privados.

Artº 23. PARCELA.

1. Parcela neta.- Es el lote de terreno apto, o no, para la edificación, según la ordenanza correspondiente.

2. Parcela mínima.- Es la menor superficie de parcela neta admisible a los efectos de parcelación y edificación, en su caso.

Artº 24. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

1. Alineación de fachada.- Es la línea que señala el límite entre los espacios públicos destinados a calles, plazas, aparcamientos públicos de

superficie y espacios libres, y los solares, ya sean éstos de titularidad pública o privada.

2. Fachada.- Es el lindero con un espacio público y que se señala mediante la alineación de fachada anteriormente descrita.

3. Linderos.- Son el resto de las líneas distintas de la alineación de fachada, que señalan el límite de una parcela.

4. Retranqueo de fachada.- Es la distancia entre la alineación oficial a partir de la cual deberán situarse las construcciones o parte de ellas.

5. Retranqueo a linderos.- Es la distancia mínima desde cualquier cuerpo de la edificación, volado o no, al resto de los linderos de la parcela.

Artº 25. OCUPACION.

Es el porcentaje ocupado en planta o por la proyección ortogonal sobre el plano horizontal de la edificación cerrada o no sobre la rasante de la acera o plano medio de la parcela.

Artº 26. EDIFICABILIDAD.

Es la relación entre la superficie construida y la superficie de la parcela neta que sirva de base a la edificación.

Artº 27. PLANO MEDIO.

Es la media aritmética de las cotas de altura de los puntos extremos del segmento rectilíneo que define cada fachada.

Artº 28. ALTURA DE LA EDIFICACION.

Es la altura máxima permitida a las construcciones, medida a partir del plano medio definido en el artº anterior, y hasta el plano inferior de la cubierta o alero.

Artº 29. ALTURA LIBRE DE PLANTA.

Es la distancia vertical desde el nivel del suelo, al nivel del techo.

Artº 30. SUPERFICIE CONSTRUIDA EN EDIFICACION.

A efectos de edificabilidad, es la suma de las superficies de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y a los ejes de las medianeras, en su caso..

Artº 31. SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Se entiende por sótano, todo local enterrado cuyo techo no rebase la rasante oficial o natural del terreno, en su caso, en más de un tercio (1/3) de su altura libre interior en la posición más favorable con un máximo de 1,20 m. Alternativamente constituirán semisótano a los efectos de su no cómputo de elevación, cobertura y edificabilidad permitidas los recintos análogos cuyo techo no rebase en más de 1,5 m. medidos hasta la cara superior del forjado, debiendo considerarse como altura máxima de la planta baja, medida entre la rasante del terreno y la cara inferior del forjado de techo de la planta baja, la de 3,80 m. En todo caso, sótanos y semisótanos deberán cumplir con los retranqueos a fachada y a límite de parcela en las mismas condiciones que el resto del volumen edificado sobre rasante en los casos en los que la tipología edificatoria de aplicación a la parcela no permita a la edificación proyectada llegar hasta la alineación oficial.

Sección 3ª. NORMAS GENERALES

Artº 32. CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN VIVIENDAS.

Todas las viviendas, así como sus elementos comunes, se adecuarán en todos sus aspectos a la legislación vigente sobre las Normas de Habitabilidad y Diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana, designada como HD-91, u otra que la sustituya.

Artº 33. EDIFICIOS DE USO PÚBLICO.

Se reglamentarán por la legislación específica, según su uso y destino y en particular por el Reglamento de Policía de Espectáculos.

Artº 34. ALINEACIONES.

Deberán respetarse las alineaciones establecidas en los planos correspondientes.

Artº 35. ALTURAS DE LA EDIFICACION.

La altura y número de plantas máximo de la edificación medida conforme a lo dispuesto más adelante, serán las señaladas para cada zona según las ordenanzas particulares.

La medición se efectuará en la forma señalada en el Artº. 28 de estas Normas. Solo se permitirá por encima de esta altura máxima, las construcciones que se señalan en los artículos siguientes.

En el cómputo del número de plantas se incluirá el semisótano cuando sobresalga más de 1,50 m. medidos en cualquier punto de la edificación, con respecto a cualquier punto del terreno.

Artº 36. EXCEPCIONES A LA ALTURA MAXIMA.

Solo se permiten por encima de la altura máxima establecida, construcciones de carácter complementario de la edificación, como caja de

escalera, cuarto de máquinas, trasteros, prohibiéndose expresamente el uso residencial.

Artº 37. CUBIERTAS.

Sobre la edificación se permite la cubierta definitiva del edificio cuya pendiente máxima no excederá del 30% y cuyos arranques partirán de una altura no superior a 0,50 m. sobre la altura reguladora máxima, o cara inferior del último forjado en la línea de fachada o en el extremo del alero. Se permitirá bajo ella la construcción de trasteros para el uso exclusivo de la vivienda; su altura libre media no podrá exceder de 2 m. debiendo tener acceso desde la propia cubierta o de los elementos comunes.

Art 38. ALTURAS MINIMAS LIBRES.

La altura mínima libre en plantas de vivienda, será de 2,50 metros; en locales de 3,00 metros y en sótanos o semisótanos que no estén destinados a estancia de personas, será de 2,20 metros.

Artº 39. VOLADIZOS.

No se permitirán otros voladizos a partir de la línea de retranqueo que los correspondientes a aleros, comisas, jardineras, rótulos u otros elementos análogos, y siempre que su dimensión no exceda de 0,50 metros y se dispongan a una altura superior a 3,60 metros sobre la rasante.

Se computará asimismo a efectos de retranqueos, aquellos voladizos que, sin perjuicio de la altura a que se dispongan, no estén comprendidos dentro de los señalados en el párrafo anterior.

Artº 40. APARCAMIENTOS.

Será obligatoria la previsión de aparcamientos dentro de las parcelas, en las cuantías que se determine en las Normas Particulares para cada zona.

Artº 41. CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Los cerramientos de parcela se limitan a 1,20 metros, como máximo de muro ciego, y el resto a base de rejería, seto o tela metálica.

Artº 42. CONDICIONES ESTETICAS.

Con carácter general, las fachadas se tratarán predominantemente con materiales propios de la zona, como estucos, revocos, piedra caliza o materiales de textura análoga, utilizando los colores tradicionales y principalmente el blanco.

Se prohíbe el empleo profuso de aplacados con azulejos serigrafiados o terrazos, pudiéndose utilizar aquellos de forma exclusivamente puntual.

Se prohíbe expresamente las cubiertas de fibrocemento o impermeabilizantes vistos.

En edificios singulares de uso dotacional, se podrán permitir siempre que se justifique, el empleo de materiales distintos a los enumerados anteriormente.

Artº 43. NORMAS DE PROTECCION.

Además de la Normativa urbanística y técnica que le es de aplicación por el desarrollo del Plan Pardal, en el presente caso y en función de las específicas afecciones por las que por su situación y características se encuentra afectado le es de aplicación la siguiente Normativa sectorial:

CARRETERAS

En relación con la C.N. 332, le es de aplicación la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre, por el

que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, en especial respecto de las zonas de protección de la carretera: dominio público, zona de servidumbre, de protección, de afección y de limitación a la edificabilidad, en los términos previstos en los arts. 29 a 33 de la Ley, y secciones 1ª, 2ª, 3ª y 4ª del Capítulo 1 del Título III del Reglamento.

Cualquier actuación en las zonas de protección de la carretera N-332 requerirá la previa autorización de la Dirección General de Carreteras. Se exceptúan de las exigencias de licencia municipal aquellas obras a realizar en las carreteras del Estado.

Queda prohibida la realización de publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de las carreteras del Estado, en aplicación de los establecidos en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

El alumbrado del Sector no podrá producir molestias o deslumbramientos a los usuarios de las carreteras del Estado.

En relación con la CV-95, le es de aplicación la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana, en especial respecto de las limitaciones de los usos del suelo y actividades en las zonas contiguas a las carreteras, en los términos previstos en el Título VIII de la Ley.

Cualquier actuación en las zonas de protección de la carretera CV-95 requerirá la previa autorización de la administración titular de la vía.

El sector ejecutará las medidas a adoptar, en caso de ser necesarias, para corregir el posible impacto acústico de la vía ampliada sobre la nueva zona residencial y terciaria.

COSTAS

Por su proximidad a la zona de dominio público Marítimo-Terrestre, le resulta de aplicación la vigente Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre determinan las siguientes reglas,

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas 22/88.

Los usos de la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los arts. 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Se garantiza el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los arts. 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de la condición impuesta por el art. 30 para la zona de influencia.

Las instalaciones de la red de saneamiento nueva que se pretenda ejecutar cumplirán el mandato contenido en el art. 44.6 LC.

PORN ZONAS HÚMEDAS DEL SUR DE ALICANTE

Los usos previstos en zona de protección del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de las Zonas Húmedas del Sur de Alicante, deberán respetar las determinaciones del Decreto 31/2010, de 12 de febrero, del Consell.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

El Sector ejecutará a su cargo las medidas de protección acústica que resulten del estudio de impacto acústico y de los informes tanto de la

administración titular de la carretera N-332 como de la carretera CV-95, garantizando el cumplimiento de los valores límites de inmisión que resulten de la normativa estatal y autonómica aplicable.

Sección 4ª. NORMAS PARTICULARES

Artº 44. ZONIFICACION: RESIDENCIAL (RES).

- Tipologías admitidas: Colectivas o comunitarias: BL, BA, XC,XX, XE, según definición del PGOU de Torrevieja.
- Usos: Vivienda colectiva, con garaje para uso propio y oficinas y despachos profesionales compatibles con la vivienda. Se entiende comprendido dentro de este uso, el de alojamientos turísticos acogidos a su Normativa sectorial correspondiente. Se establece la compatibilidad del uso terciario comercial en planta baja.
- Parcela mínima: Según tipología del PGOU
- Fachada mínima: Según tipología del PGOU.
- Edificabilidad Máxima: La identificada en el cuadro parcelario del Sector.
- Ocupación máxima: 50 %
- Distancias mínimas: Según tipología del PGOU.
- Altura máxima: Según tipología del PGOU
- Aparcamientos: Deberá preverse 0,5 plazas de aparcamiento privado por habitante, partiendo de una media de 2,5 habitantes por vivienda
- Limitaciones en materia de dominio público marítimo terrestre: La parcela RES-7, al encontrarse afectada por la zona de influencia, deberá respetar las determinaciones de la legislación de costas. En tal sentido, el número máximo de plantas será de 4, pudiendo destinarse la planta baja a uso comercial. La altura máxima construible no podrá superar la que corresponda al Hospital General de Torrevieja. La disposición de los bloques no podrá generar pantalla arquitectónica, debiendo ubicarse de forma perpendicular a la Laguna de Torrevieja, salvo la planta baja.

Artº 45. ZONIFICACION TERCIARIA (TER).

- Tipología: BL según PGOU.
- Usos: producción y evasión (excepto industria), atención y servicios; según PGOU.
- Parcela mínima: 1.000 m
- Fachada mínima: 10 m.
- Edificabilidad Máxima: La identificada en el cuadro parcelario del Sector.
- Ocupación máxima: 50 %
- Retranqueos: a fachada y resto de linderos: mayor de 5 m.
- Separación entre bloques dentro de la misma parcela: un tercio de la suma de las alturas respectivas.
- Altura máxima: DOS plantas
- Aparcamientos: Según Anexo IV TRLOTUP.
- Limitaciones en materia de dominio público marítimo terrestre: La parcela TER-1, al encontrarse afectada por la zona de influencia, deberá respetar las determinaciones de la legislación de costas. La disposición de los bloques no podrá generar pantalla arquitectónica respecto a la Laguna de Torre Vieja.

Artº 46. ZONIFICACION HOSPITAL (SAN).

- Tipología: XX según PGOU.
- Usos: Sanitario y asistencial.
- Parcela mínima: 66.194 m²
- Fachada mínima: 10 m.
- Edificabilidad Máxima: Por su naturaleza y destino no se tiene en cuenta la edificabilidad que en su caso pueda tener por no considerarse un aprovechamiento lucrativo.
- Ocupación máxima:
 - Ocupación de los edificios: (proyección en planta de las construcciones en altura, incluso edificaciones de ampliación futura, pérgolas y balconadas voladas) 35 %.

Ocupación red viaria interior y helipuerto: 20 %.

Espacio para la plantación de especies autóctonas: 45%. Se permitirá dentro del espacio destinado en proyecto para la plantación de especies autóctonas, el uso de aparcamiento bajo arbolado en las condiciones de ordenanza gráfica y en una superficie máximo de un tercio de la anterior. No se autoriza en dicha zona la construcción de pérgolas o cubriciones de cualquier tipo para vehículos.

- Retranqueos: El retranqueo mínimo vendrá definido por una línea equidistante de la alineación de 3,00 m-
- Separación entre edificaciones: Será el 40% de la altura de los paramentos (o la semisuma de los mismos cuando sean de diferente altura), siendo esta distancia siempre igual o superior a 5,00 m.
- Altura máxima: El número máximo de plantas que será de tres. No se consideran a efectos de paramento las plantas destinadas a instalaciones ni la entreplanta situada entre la planta baja y la primera, ni los sótanos ni semisótanos.

La altura máxima de planta será de 4,50 m, con carácter máximo para las plantas situadas por encima de la planta baja.

Por encima de la altura máxima de cornisa se permitirá la ubicación de construcciones para albergar los elementos técnicos de las instalaciones, con el fin de que queden ocultas de la visión exterior, reduzcan la emisión sonora de las mismas y se impida la intrusión de aves del entorno.

Estas construcciones presentarán un diseño integrado con la edificación principal. Su ocupación será inferior al 10% de la ocupación de los edificios.

Artº 47. ZONIFICACIÓN EQUIPAMIENTO PÚBLICO DE USO MÚLTIPLE (QM)

- Tipología: Libre de edificación
- Usos: Dotacional múltiple. Los usos permitidos serán los que resulten autorizables según la normativa del Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante, aprobado por Decreto

31/2010, de 12 de febrero, del Consell, y art. 11 y concordantes de la normativa del PATIVEL

- Parcela mínima: 11.492,27 m²
- Fachada mínima: No se fija.
- Edificabilidad Máxima: No se fija
- Ocupación máxima: No se fija

Artº 48. ZONIFICACIÓN EQUIPAMIENTO PÚBLICO DE USO DOCENTE (ED)

- Tipología: Según Decreto 1/2014.
- Usos: Docente.
- Parcela mínima: No se fija
- Condiciones de edificabilidad: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 del Anexo I del Decreto 104/2014, las condiciones de edificabilidad son las siguientes:

Coeficiente de edificabilidad máximo $\geq 1,00$ m²t/m²s.

Coeficiente de ocupación de parcela máximo ≥ 50 por ciento.

Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.

Número máximo de plantas 3, sin limitación del número mínimo de plantas.

Altura de cornisa ≤ 12 m.

Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación.

Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades.

Para albergar centros públicos la parcela de equipamiento de uso educativo debe reunir los requisitos establecidos en el artículo 10 del Anexo I del Decreto 104/2014, que se reproducen:

- Estar libres de servidumbres de vuelo y subsuelo, así como de afecciones urbanísticas sectoriales (costas, carreteras, ferroviarias, pecuarias, energéticas, cauces u otras) que impidan o dificulten su posterior y adecuada edificación y uso, lo que acontece en el presente supuesto conforme al 78 RDPH.

- Estar ubicadas en suelos compatibles con el uso residencial y mantener las distancias adecuadas a las instalaciones o actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana, de acuerdo con la legislación vigente y con el principio de precaución en función de los datos científicos y técnicos disponibles. Si en el perímetro de la parcela existe algún centro de transformación, se exigirá apantallamiento de protección de forma que el campo magnético medido en cualquier parte de la parcela no supere los 0,4 micro teslas. Cuando se observe que en las inmediaciones de la parcela existen elementos de riesgo, se requerirá evaluación del órgano autonómico competente en salud pública, conforme a la normativa vigente en esta materia, aportando dicho informe, junto al resto de documentación.

-Las parcelas deben tener forma geométrica sensiblemente rectangular con relación de los lados no superior a 1:3.

-A fin de permitir resolver adecuadamente el programa escolar, la pendiente máxima será del 3 por ciento. En caso de pendiente superior, se incrementará la superficie en un porcentaje igual al doble de la pendiente, sin sobrepasar el límite del 6 por ciento.

-Para pendientes superiores al límite, se deberá justificar que no existe alternativa posible y ampliar la parcela educativa de manera que se permita resolver adecuadamente el programa escolar previsto para ella.

-Todos los frentes de parcela se corresponderán a alineaciones de vial, espacio público o zona verde. Si no fuera posible, los lados medianeros lindarán con otras parcelas de equipamientos, con edificación de características similares y de tipo abierta.

-Estar ubicada en la trama urbana o, en su defecto, no distar más de 300 metros de la misma y disponer de acceso adecuado tanto desde la red viaria como peatonal. Esta distancia podrá ser mayor, en el caso de que se desarrolle suelo calificado como equipamiento educativo por un plan, previamente a la ejecución de la urbanización, siempre y cuando se disponga de acceso adecuado, tanto desde la red viaria como peatonal.

-No se aceptarán parcelas cuya superficie quede rehundida por debajo de la rasante más de 0,5 metros de media y/o que exceda en su punto máximo los 2

metros respecto de los viales circundantes, ni parcelas con rellenos artificiales con profundidad media superior a 2 metros.

- No estar ubicada en zona inundable o vaguada, salvo las excepciones reguladas en la normativa sectorial en materia de riesgo de inundación.
- En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad que, no cumpliendo los requisitos 4, 5 y 6 para las parcelas de reserva, permitan resolver adecuadamente el programa escolar previsto para ellas.

Artº. 49. ZONIFICACIÓN ESPACIOS LIBRES (VP Y VJ)

El diseño y ejecución de las zonas verdes ubicadas en zona de refuerzo del litoral del PATIVEL, deberá respetar el carácter natural de estos terrenos, procurando una intervención mínima, a través de una restauración con vegetación natural, de tal forma que su diseño garantice la permanencia de las mismas en la situación básica de suelo rural. Se deberán diseñar con criterios ecológicos y de mínimo impacto a la industria salinera y la biodiversidad del parque natural.

Artº 50. ZONIFICACION: VIALES Y APARCAMIENTOS (VC y CA).

Los usos e instalaciones permitidas en estos espacios, son los definidos en el Artº 22.

Artº. 51. DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION.

El ámbito correspondiente a la totalidad del área de reparto del Sector, constituirá una única Unidad de Ejecución.

4. Planos

A.- Información:

- i.1 Información y localización.
- i.2. Topografía.
- i.3. Catastro.
- i.4 Afecciones físicas y jurídicas.
- i.5. Infraestructura Verde.
- i.6.1 Planeamiento urbanístico aplicable. Clasificación
- i.6.2. Planeamiento urbanístico aplicable. Zonificación.
- i.7. Estructura de la propiedad.
- i.8. Ordenación volumétrica

B.- Ordenación:

- Op.1 Plano parcelario propuesto.
- Op.2 Red secundaria de dotaciones públicas
- Op.3. Red viaria. Secciones tipo.
- Op.4. Plano parcelario. Usos pormenorizados.
- Op.5. infraestructura Verde.

En Torrevieja, septiembre de 2024.

Fdo: Juan Francisco Chumilla Ripoll
ECOARC ARQUITECTOS S.L.

Fdo: Juan Enrique Serrano López
SERRANO&ASOCIADOS URBANISTAS S.L.