

**ÁREA DE REPARTO Nº 81  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 52  
PLAN GENERAL DE TORREVIEJA**

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
SISTEMA DE GESTIÓN  
POR LAS PERSONAS PROPIETARIAS**



**ALTERNATIVA TÉCNICA**

**ALICANTE CITY, SLU**

TORREVIEJA, JULIO 2022

## ÍNDICE

---

<b>1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROPONENTE.</b>	<b>3</b>
<b>2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.</b>	<b>4</b>
2.1. Actuación Integrada objeto de programación.	4
2.2. Estado físico de los terrenos y situación respecto a los servicios urbanísticos.	8
2.3. Memoria de necesidades.	15
2.4. Relación de la actuación con el planeamiento territorial y urbanístico vigente.	15
<b>3. CONSIDERACIONES SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA EN RÉGIMEN DE GESTIÓN DE PROPIETARIOS.</b>	<b>24</b>
<b>4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.</b>	<b>28</b>
<b>5. CONTENIDO FORMAL DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.</b>	<b>30</b>
<b>6. DETERMINACIONES DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.</b>	<b>32</b>
6.1. Ordenación aplicable y documento de planeamiento.	32
6.2. Justificación de las condiciones de conexión e integración de la actuación con el entorno.	33
6.3. Proyecto de Urbanización.	39
6.4. Inventario preliminar de construcciones, instalaciones y plantaciones incompatibles con el planeamiento y la urbanización.	42
<b>7. CONCLUSIÓN.</b>	<b>43</b>
<b>8. ANEXOS (en documento aparte):</b>	<b>44</b>

## 1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROPONENTE.

La presente propuesta de Programa de Actuación Integrada tiene por objeto la programación del área de reparto nº 81 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, cuya ordenación viene establecida en el referido instrumento de planeamiento general (Modificación Puntual nº 52), así como en el Estudio de Detalle aprobado mediante Acuerdo plenario del Ayuntamiento de Torrevieja de fecha 30 de diciembre de 2021.

Concurre, por tanto, la exigencia establecida en el artículo 72.3 TRLOTUP -existencia de planeamiento aprobado y vigente- que legitima toda actividad de transformación o gestión urbanística.

Promueve la presente propuesta de Programa de Actuación Integrada la mercantil denominada **ALICANTE CITY, S.L.U.**, cuyo C.I.F. es el número B-05464292, con domicilio social en Alcobendas (Madrid), Avenida de Europa, nº 19, código postal 28108, en quien concurren los requisitos exigidos en el artículo 120 TRLOTUP para que se le pueda asignar la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias, al disponer de más del sesenta por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya son de uso y dominio público, tal y como se justificará en posteriores apartados del presente documento.

Conforme a lo establecido en el artículo 117.1 TRLOTUP todo Programa de Actuación Integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

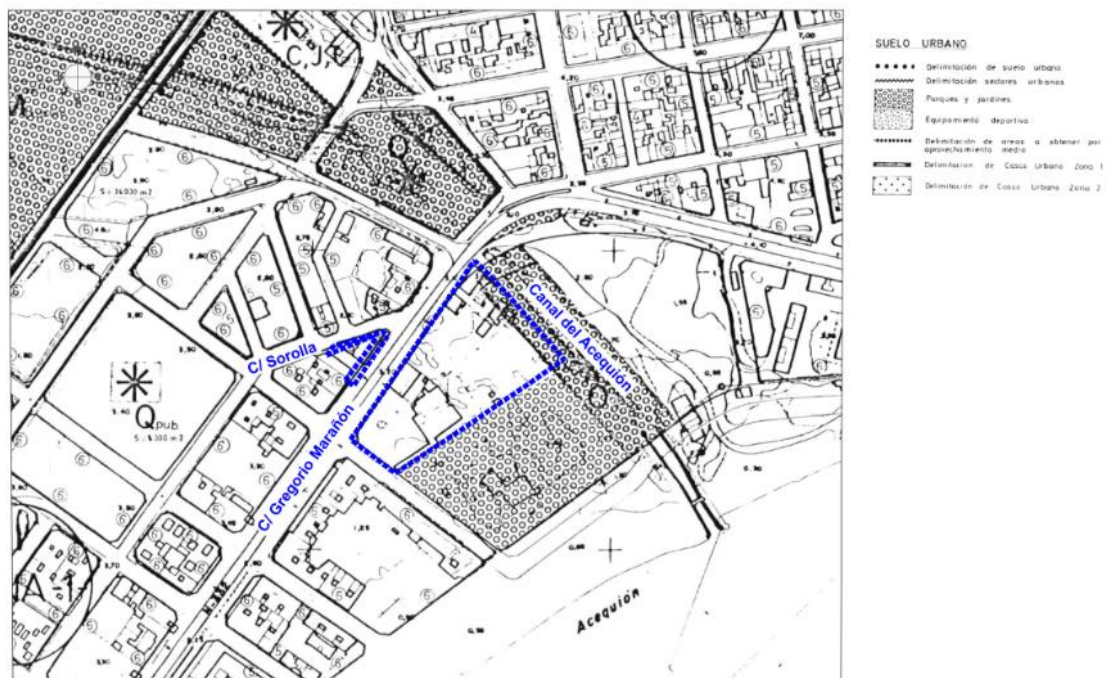
El presente documento, junto con sus anexos, constituye la **ALTERNATIVA TÉCNICA** del Programa de Actuación Integrada del área de reparto nº 81 del PGOU de Torrevieja, e incluye el contenido establecido en el artículo 117.2 TRLOTUP, que en los siguientes apartados se desarrollará.

## 2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.

### 2.1. Actuación Integrada objeto de programación.

Conforme a lo establecido en el artículo 73 TRLOTUP las actuaciones integradas son ámbitos de gestión urbanística que comportan la programación conjunta de una o varias unidades de ejecución completas.

El presente Programa de Actuación Integrada –documento de Alternativa Técnica-, tiene por objeto el desarrollo y ejecución de la unidad de actuación correspondiente al área de reparto nº 81 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, que fue concretada por la modificación puntual nº 52 del referido Plan General.



Detalle del plano del Plan General de Torrevieja donde se delimita el AR nº 81

La unidad de actuación está formada, como se ve en la figura anterior, por dos figuras discontinuas bien delimitadas:

Una de las figuras, la de mayor dimensión, tiene forma trapezoidal cuyos límites son los siguientes (se corresponde con la antigua Unidad de Actuación nº 3 del PERI “El Acequión”):

- Noroeste: Avda. Doctor Gregorio Marañón
- Sureste: Parque Doña Sinfarosa
- Suroeste: Calle Doña Sinfarosa
- Noreste: Canal del Acequión



*Detalle del solar situado junto al Parque Doña Sinfrosa.*

La otra figura, la cual abarca la edificación que actualmente se encuentra en parte como fuera de ordenación, cuyos límites son:

- Norte: Calle Sorolla
- Oeste: Edificación medianera
- Sur: Avda. Doctor Gregorio Marañón
- Este: Avda. Doctor Gregorio Marañón



*Detalle del inmueble cuyas alineaciones se reajustan con la MP nº 52 y se concretan en este Estudio de Detalle.*

La superficie de los terrenos incluidos en el Área de reparto nº 81 del Plan General de Ordenación Urbana de Torre Vieja y que es, por tanto, objeto de la presente propuesta de programación, es de **9.819,83 m<sup>2</sup>**.

El ámbito de la actuación se encuentra en una situación estratégica dentro del municipio, junto al puerto y dando frente a una de las avenidas más importantes del municipio, Avenida Doctor Gregorio Marañón.





Su linde con el Canal del Acequión está marcado por la servidumbre de protección del canal (20 m.), área destinada a zona verde y por la servidumbre de tránsito, incluida en la anterior, que recae sobre una franja de seis metros, medidos desde el límite interior

del Dominio Público Marítimo Terrestre.

De conformidad con lo establecido en el artículo 117.2.a) TRLOTUP, se incorpora, como **Anexo nº 1** del presente documento, Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleja la ordenación pormenorizada que se desarrolla.



Los parámetros urbanísticos de aplicación al ámbito de la actuación se encuentran recogidos en la ficha de planeamiento y gestión del Estudio de Detalle del área de reparto nº 81 del Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Nº-52**

SUBZONA DE ORDENANZA		81
Área de reparto número		
	<b>ORD. VIGENTE</b>	
	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano-P.E.R.I. Acegún
	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	MM.
	AREA DE REPARTO	Zona de planeamiento complementario
	USO GLOBAL	Residencial
	USO COMPATIBLE	Terciario en planta baja.
	PARCELA MINIMA	No se establece
	CIRCULO INSCRITO	No se establece
	ANGULOS MEDIANEROS	No se establece
	NUMERO DE PLANTAS/AT	Baja + 4 planta + Ático, At s/P.E.R.I
	ALTURA MÁXIMA REGULADORA	Quince metros
	ATICO	Retranqueos 45º
		<b>SITUACION</b>
BÓTANOS		Cara inferior de forjado <= 1,20m
DOTACION DE APARCAMIENTOS		1,25 vivienda/plaza
	<b>ORD. MODIFICADA</b>	
	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano. Casco actual
	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Edificación en altura
	AREA DE REPARTO	Área de Reparto 81. AT-4,05
	USO GLOBAL	Residencial
	USO COMPATIBLE	Terciario bajo rasante y en planta baja
	SUPERFICIE COMPATIBLE	8.024,50 m <sup>2</sup>
	CALCULO DE LA OCUPACION	Cálculo de la ocupación s/ 7.882,50 m <sup>2</sup>
	EDIFICABILIDAD/ALTURA MÁXIMA	32,498,15 m <sup>2</sup> /26 P/Min 50% Uso Hotel >3º
	OCUPACION	20,00%
	VIARIO OBJETO CESION	342,00 m <sup>2</sup>
	ZONA VERDE OBJETO DE CESION	1.795,33 m <sup>2</sup>
	PARCELA MINIMA	Manzana completa
RETRANQUEOS	Uso residencial 5,00 m. Uso hotelero 0,00 m.	
SEPARACION ENTRE EDIFICIOS	40% de la altura del que la tenga menor.	
LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA	Máximo 25m.	
CUERPOS VOLADOS	Cerrados: 25% de la sup. de la fachada Abiertos: 75% de la sup. de la fachada	
ALTURA LIBRE DE PLANTA BAJA	7 m	
DOTACION DE APARCAMIENTOS	Según estándar vigente.	
<b>ORDENACIÓN MODIFICADA</b> 		

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Nº-52**

<b>SUBZONA DE ORDENANZA</b> Área de reparto número	<b>81</b>
---	-----------

<b>CONDICIONES DE PLANEAMIENTO</b>																										
<p>Se trata de una zona desarrollada mediante la figura de planeamiento denominada P.E.R.I. Acequión, aprobada definitivamente a la que se le incluye un área de suelo urbano para posibilitar la obtención de suelo dotacional viario. Para su gestión se divide en tres unidades de actuación, de las que la número tres es la que denominamos subzona de ordenanza 8, a la que en el siguiente cuadro ya se ha añadido la superficie correspondiente a adscribir como suelo dotacional viario.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Superficie bruta cesión</th> <th>Superficie neta</th> <th>Edific. Absoluta</th> <th>Edific. Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-UA 1:</td> <td>11.298,87 m<sup>2</sup></td> <td>2.222,37 m<sup>2</sup></td> <td>9.076,50 m<sup>2</sup></td> <td>34.647,77 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>-UA 2:</td> <td>13.723,73 m<sup>2</sup></td> <td>4.061,70 m<sup>2</sup></td> <td>9.662,03 m<sup>2</sup></td> <td>44.546,47 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>-UA 3:</b></td> <td><b>9.619,83 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>2.137,33 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>7.682,50 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>32.498,15 m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td><b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>3.309</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Se delimita un único área de reparto para la gestión urbanística del suelo que comprenderá la manzana en cuestión junto con el viario y la zona verde no obtenidos tanto en la unidad de actuación número 3 del P.E.R.I. Acequión, como en la Avenida Gregorio Marañón y en la calle Sorolla.</p> <p>Para la materialización del aprovechamiento necesario será necesario que se adjudique una alternativa técnica de acuerdo con la L.U.V., que tenga como base el planeamiento un Estudio de Detalle que comprenda las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde. Se resolverá la distribución de las cargas y beneficios mediante el correspondiente proyecto de reparcelación. El aprovechamiento establecido por el P.G.O.U. se distribuye conforme establece el cuadro de la ordenación modificada, y sus condiciones de edificabilidad se ajustarán a lo establecido para dicha ordenación.</p> <p>Su ámbito obliga a la reurbanización y resolución de los accesos sobre la Avenida Gregorio Marañón y resto de viario independientemente de su dominio, así como a la solución del frente marítimo mediante la prestación del oportuno aval para garantizar la colaboración en la ejecución de dicho elemento.</p> <p>Se respetará las perspectivas generadas por la Avenida de la Estación y calle Portalicos.</p> <p><b>Por tanto, la definición de aprovechamiento será la que sigue:</b>                  Superficie neta: 7.682,50 m<sup>2</sup> (según cuadro del P.E.R.I. Acequión)                  Edificabilidad: 32.498,15 m<sup>2</sup>, resultado de la suma de 31.058,15 m<sup>2</sup> de la UA-3 del P.E.R.I. Acequión, y 1.440,00 m<sup>2</sup> de la obtención de suelo viario clasificado (342,00 m<sup>2</sup> x 4,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s)</p> <p style="text-align: right;">Suelo dotacional viario pendiente de obtención                  Superficie 342 m<sup>2</sup>                  AT: 4,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</p>		Superficie bruta cesión	Superficie neta	Edific. Absoluta	Edific. Total	-UA 1:	11.298,87 m <sup>2</sup>	2.222,37 m <sup>2</sup>	9.076,50 m <sup>2</sup>	34.647,77 m <sup>2</sup>	-UA 2:	13.723,73 m <sup>2</sup>	4.061,70 m <sup>2</sup>	9.662,03 m <sup>2</sup>	44.546,47 m <sup>2</sup>	<b>-UA 3:</b>	<b>9.619,83 m<sup>2</sup></b>	<b>2.137,33 m<sup>2</sup></b>	<b>7.682,50 m<sup>2</sup></b>	<b>32.498,15 m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>				<b>3.309</b>	 
	Superficie bruta cesión	Superficie neta	Edific. Absoluta	Edific. Total																						
-UA 1:	11.298,87 m <sup>2</sup>	2.222,37 m <sup>2</sup>	9.076,50 m <sup>2</sup>	34.647,77 m <sup>2</sup>																						
-UA 2:	13.723,73 m <sup>2</sup>	4.061,70 m <sup>2</sup>	9.662,03 m <sup>2</sup>	44.546,47 m <sup>2</sup>																						
<b>-UA 3:</b>	<b>9.619,83 m<sup>2</sup></b>	<b>2.137,33 m<sup>2</sup></b>	<b>7.682,50 m<sup>2</sup></b>	<b>32.498,15 m<sup>2</sup></b>																						
<b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>				<b>3.309</b>																						
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA</b>																										
<p>La forma de gestión de la actuación que se determina para este ámbito de planeamiento vendrá determinada por la legislación urbanística de aplicación.</p> <p>El plazo para presentar la alternativa técnica será de dos años a partir de la entrada en vigor de la presente modificación; transcurrido dicho plazo el ámbito de planeamiento y gestión quedará sometido al régimen establecido por los artículos 217 y 218 de la LUV.</p> <p>Los Programas preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de un lustro desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo pueden aprobarse Programas con plazos más amplios o prórrogas a éstos.</p> <p>El Programa especificará el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la Actuación.</p> <p>Si el programa se ajusta al régimen de adjudicación preferente el plazo anterior se reducirá a tres años.</p> <p>La gestión del programa obtendrá gratuitamente a favor del Ayuntamiento al menos los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Con carácter demanial:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suelo dotacional viario clasificado por el PGOU.</li> <li>- Zona Verde clasificada por el P.G.O.U.</li> <li>- La totalidad de la planta baja de las manzanas edificables salvo el porcentaje de ocupación asignado para cada una de ellas, en régimen de división horizontal, con cuota de participación en los gastos de la comunidad 0,00%. El Ayuntamiento por su parte vendrá obligado a mantener todos aquellos elementos que recaigan por encima del elemento de impermeabilización más próximo a la cara exterior, excluido éste.</li> <li>- Terrenos con destino viario público clasificado por el P.G.O.U.</li> <li>- Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca en la Alternativa Técnica.</li> </ul> </li> <li>- Con carácter patrimonial:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca en la Alternativa Técnica.</li> </ul> </li> </ul> <p>Se cederá al Ministerio de Medio Ambiente el dominio público marítimo terrestre</p>																										
<b>CONDICIONES DE URBANIZACIÓN</b>																										
<p>Corresponderá a los adjudicatarios del Programa la ejecución de los servicios urbanísticos de los que el ámbito carezca o tenga incompletos.</p> <p>La ejecución de la urbanización incluirá al menos lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Agua potable.</li> <li>- Saneamiento y alcantarillado.</li> <li>- Suministro eléctrico con la extensión de las redes necesarias para dar servicio a todo el ámbito. Queda prohibida la instalación de redes o centros de transformación sobre suelo público municipal.</li> <li>- Canalizaciones de reserva para el suministro de servicios de telecomunicación por cable, mediante la ubicación de tres tri-tubos de 100mm y arquetas cada 25m</li> <li>- Alumbrado público, de acuerdo con la ordenanza en vigor y las indicaciones del negociado municipal correspondiente.</li> <li>- Acceso rodado pavimentado por todas las fachadas y alineaciones.</li> </ul>																										

En posteriores apartados se justificará debidamente su aptitud para constituir un ámbito de programación como Actuación Integrada.

## 2.2. Estado físico de los terrenos y situación respecto a los servicios urbanísticos.

El suelo que conforma el Área de Reparto nº 81 del PGMOU de Torrevieja forma parte de la malla urbana del núcleo de población de Torrevieja, algo que es patente si se visita la zona, tal como se ilustra en la siguiente imagen:



Asimismo, dispone de la condición de suelo urbanizado, por contar con servicios urbanísticos a pie de parcela como acceso rodado, alumbrado público, aceras, e infraestructuras de suministro de energía eléctrica, agua potable y saneamiento.

En las siguientes imágenes vemos algunas de estas infraestructuras y servicios:



Vista de la parcela desde la Avenida Gregorio Marañón esquina Calle Sinforosa \_ Acceso rodado, aceras, alumbrado público, semafORIZACIÓN, recogida residuos, alcantarillado



Vista de la parcela desde Avenida Gregorio Marañón \_ Alcantarillado, aceras, alumbrado público.

Estas condiciones las reúne la parcela desde antes del Plan General vigente. Esto es, desde antes de 1985, razón por la que fue reconocida la clasificación de suelo urbano, si bien el Plan General ya previó la figura del Plan Especial para realizar una reforma



interior de usos y aprovechamientos, integrando en mejor medida la ordenación de este ámbito en el casco urbano.

Esto lo podemos confirmar gracias al comparador de ortofotos del Instituto Geográfico Nacional ([http://www.ign.es/web/comparador\\_pnoa/index.html#](http://www.ign.es/web/comparador_pnoa/index.html#)), que nos permite obtener la siguiente información.

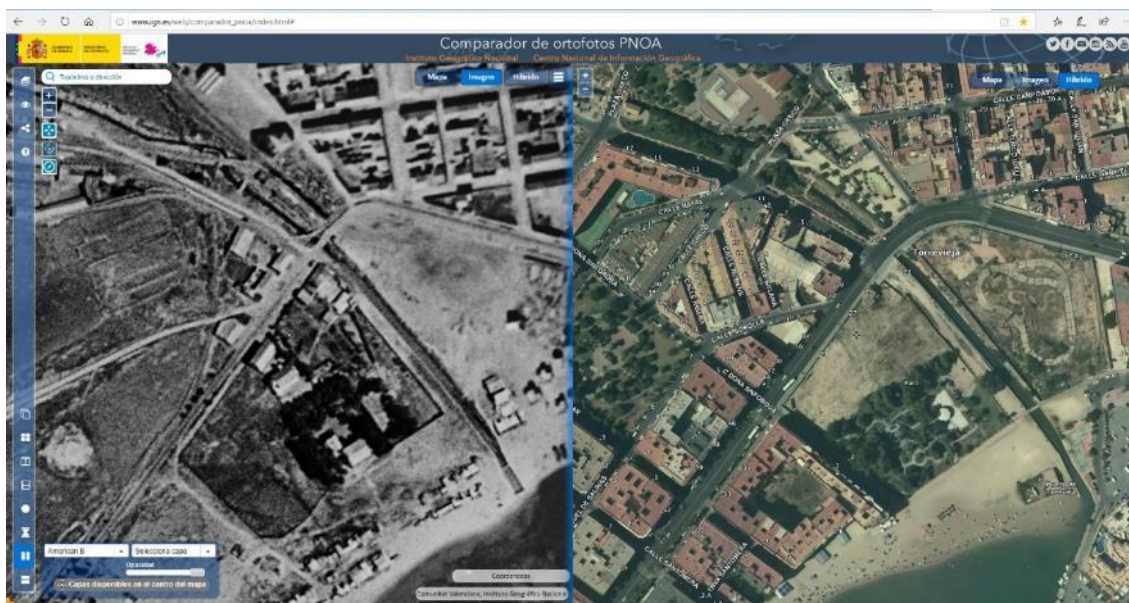


Imagen datada de 1956 (izda) comparada con actualidad (derecha). Obsérvese que la parcela en cuestión está ocupada por varias edificaciones y cuenta con fachada a calle de acceso al centro urbano (Avda. Gregorio Marañón).

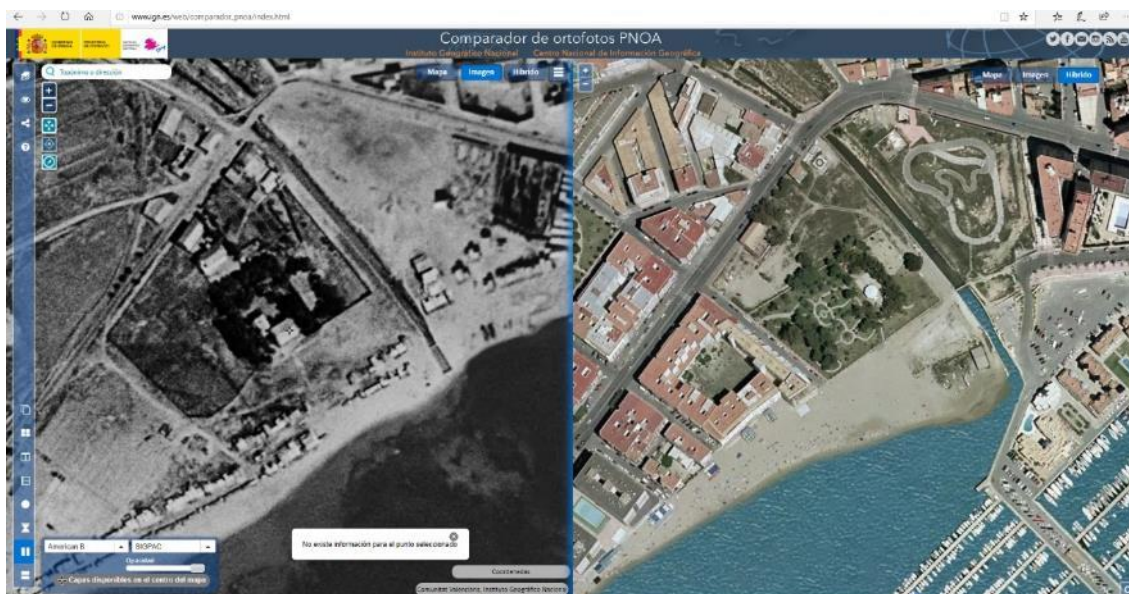


Imagen datada de 1956 (izda.) comparada con 1997 (derecha). Obsérvese que en 1997 la parcela en cuestión sigue ocupada por varias edificaciones preexistentes desde 1956, y que parte de la parcela situada al suroeste ya se ha ocupado por la Calle Doña Sinforsosa, hasta la playa. Además, ya se ha urbanizado el denominado Parque Doña Sinforsosa, en primera línea de playa.

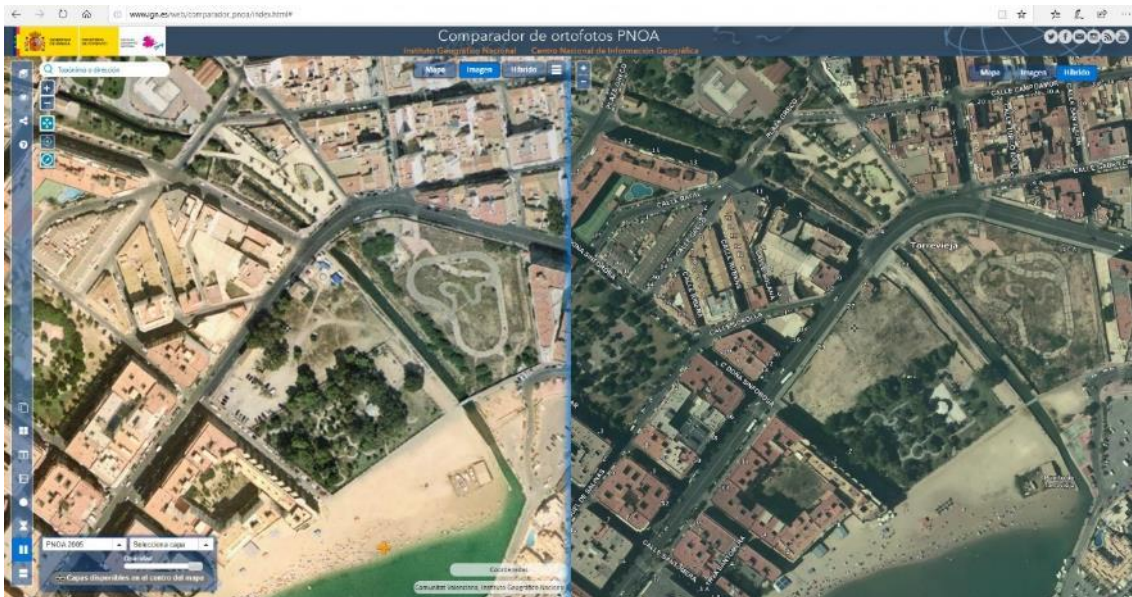
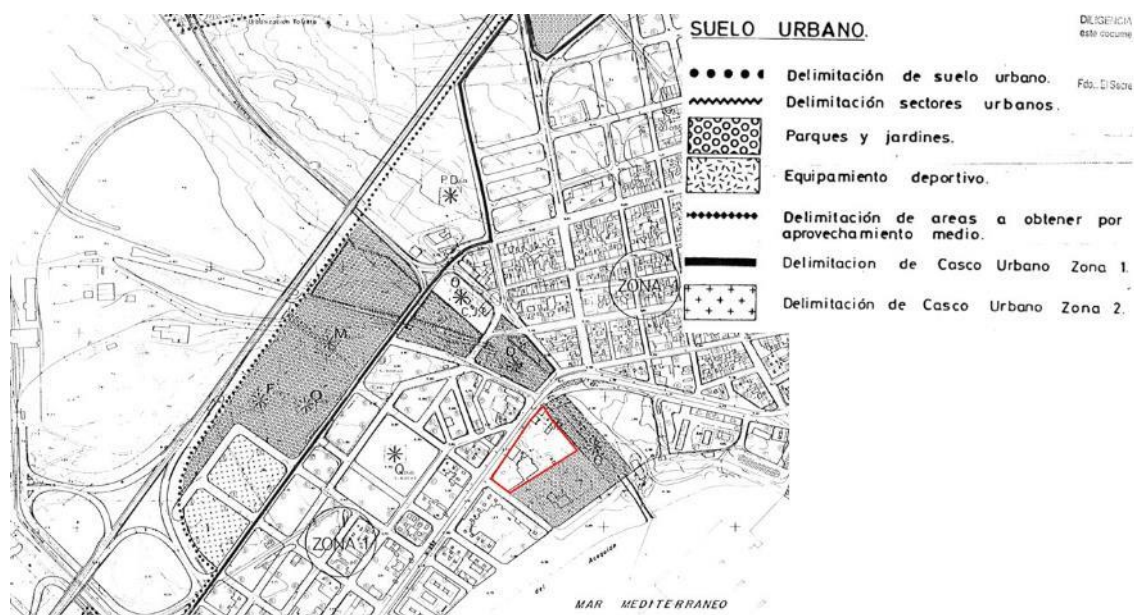


Imagen datada de 1997 (izda.) comparada con actualidad (derecha). Obsérvese que, en la actualidad, una vez adquirida la propiedad, se ha procedido a demoler las edificaciones existentes previamente a su sustitución conforme a la normativa urbanística vigente. La parcela sigue disponiendo de los mismos servicios urbanísticos.



Vuelo Nacional (1980-1986 del IGN) \_ Se puede observar que gran parte del Barrio del Acequión en su fachada marítima ya se encuentra edificado.

Asimismo, en la cartografía del Plan General, aprobado en 1985, se puede observar que el Barrio del Acequión ya se encuentra bastante consolidado, especialmente el frente marítimo, reflejándose en la base cartográfica los edificios existentes en la Calle Sinforosa y la Avenida de Gregorio Marañón.



Plano de suelo urbano del Plan General de Torrevejea.

A mayor abundamiento, se ha obtenido información relativa a la fecha de construcción de los edificios del entorno, consultando la cartografía catastral. De ello se deduce que los edificios situados en la Avenida Gregorio Marañón y la calle Doña Sinforsosa datan de 1979 y 1980, aunque incluso hay alguno de 1970.

Idénticas conclusiones obtenemos de analizar el PERI “El Acequián”, aprobado en 1991, antecedente de ordenación anterior a la MP nº 52 del Plan General.

Recordemos que el PERI “El Acequián” es el instrumento de desarrollo del Plan General de 1985, que contempla como objetivo para esta zona su reordenación para integrarla morfológicamente con el entorno construido durante los años 70. La Memoria de este PERI reconoce el carácter urbano del suelo, y confirma, por sus lindes, su integración en la malla urbana existente. Nótese como se califica el estado actual de los suelos afectados como “un vacío urbano desordenado”, y que existen en su interior viviendas, instalaciones de la antigua compañía salinera y hasta un restaurante, conocido como “El Pescador”.

## 2. INFORMACION URBANISTICA.

La zona objeto de la actuación configura un perímetro sensiblemente pentagonal clasificado como Suelo Urbano por el F.S.C.U., con una superficie de 35.809 m<sup>2</sup>, de los que 34.500 m<sup>2</sup> son de titularidad privada, correspondiendo a los 1.309 m<sup>2</sup> restantes al Canal de las Salinas.

Los límites de la zona los constituyen la Playa del Acequión por el Este; la Carretera Nacional 332 por el Oeste; la prolongación de la calle San Julián por el Norte; y la calle Sinforosa por el Sur.

La topografía de la zona es sensiblemente llana, junto al mar, oscilando el desnivel máximo entre las cotas + 0'80 m y + 3'71 m.

El estado actual es el característico de un vacío urbano desordenado. En la zona más próxima a la playa/ existe cierta vegetación con pinos, eucaliptos y abundante/ maleza. Con fachada a la Carretera Nacional -que en este / tramo se denomina Avda. de Gregorio Marañón- existen 2 vi-- viviendas de 2 plantas y unas instalaciones de la Compañía --- Arrendataria de las Salinas (almacén y oficinas). En segun da línea respecto de la Carretera se encuentra el Restaura-- te "El Pescador", unas cabinas telefónicas y una pista de - Karts.

Extracto de la memoria informativa del PERI "El Acequión"

Asimismo, el propio PERI destacaba la escasa relevancia de las obras de urbanización a realizar en su desarrollo, tal como se reflejaba en su Anejo sobre los compromisos de ejecución.

Las pequeñas obras complementarias de urbaniza-- ción que pudiesen restar (colocación de acera en la banda - Norte de la calle Sinforosa, colocación de algún punto de - alumbrado público) se realizarán por los peticionarios de - licencia de edificación conjuntamente con las obras neces-- rias para la provisión de los servicios de urbanización en/ el interior de cada parcela privada.

Al no existir cargas de urbanización pública, no da lugar la redacción de Plan de Etapas ni de Estudio Econó-- mico-Financiero, quedando ambos documentos sustituidos por/ los compromisos a que se acaba de hacer referencia.

Detalle del anejo del PERI relativo a las cesiones y obras a realizar.

Finalmente, y aunque pueda resultar algo anecdótico, hemos obtenido información relativa a la existencia del Restaurante “El Pescador”, que abrió sus instalaciones en 1981, rehabilitando una edificación existente que luego se incluiría en el ámbito de la Unidad de Actuación nº 3 del PERI, en el entorno de los jardines de Doña Sinforosa. Así se puede confirmar en la web del restaurante <http://www.restauranteelpescador.es/>.

Por lo tanto, estamos ante un espacio que tiene la doble condición de urbano y urbanizado.

El hecho de que la ficha de planeamiento y gestión del Área de Reparto nº 81 establezca unas concretas condiciones de urbanización, hay que interpretarlo en el sentido de que estamos ante un área de reurbanización, término este que expresamente contempla dicha ficha, teniendo como finalidad renovar los servicios que pudieran haber quedado obsoletos, y de los que eventualmente careciere, para dar servicio a los usos previstos en el planeamiento.

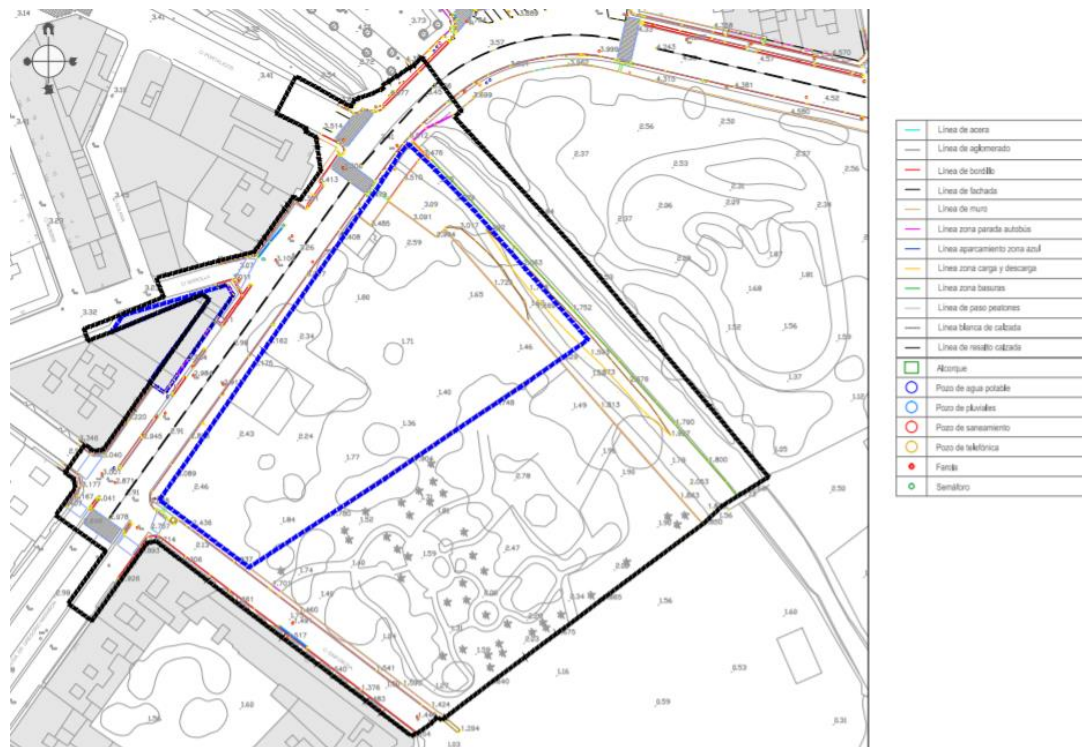
Esta circunstancia, como decimos, no evita su condición de suelo urbanizado a los efectos de la legislación urbanística, dado que es evidente que forma parte de la malla urbana y dispone a pie de parcela de los servicios para su conexión e integración, y que ello es así desde antes de 1988.

En cuanto a su topografía, se trata de un terreno plano con poca pendiente. La pendiente trascurre de manera decreciente hacia el mar, en la actualidad no presenta ningún tipo de vegetación en altura con valor paisajístico, pues la totalidad del solar se encuentra en tierra con rastrojo superficial. La cota más alta de la parcela se encuentra junto a la Avenida Gregorio Marañón siendo cota más baja el linde con el parque Doña Sinforosa.

Actualmente el terreno de la antigua Unidad de Actuación 3 es un solar con todos los servicios urbanísticos a pie de parcela, limitado por un vallado en lo que respecta a la figura compuesta por las parcelas 23, 25, 27 y 29, en el que existieron (hoy ya no, tras ser demolidas) en su interior, las siguientes edificaciones:

- Edificación 1: Edificación de dos plantas, con uso residencial en planta alta y uso comercial en planta baja, con una superficie construida total de 71,74 m<sup>2</sup> y 31.26 m<sup>2</sup> de patio. Según catastro el año de construcción es 1975.
- Edificación 2: Edificación de dos plantas, planta baja más una, de uso residencial, con una superficie construida total de 436,46 m<sup>2</sup>. En planta baja dispone de porche y patio en su fachada trasera. Según catastro el año de construcción es 1950.

Insertamos, a continuación, extracto de plano topográfico del terreno que conforma la unidad de actuación.



Podemos entender, por tanto, que estamos ante un suelo urbanizado en los términos previstos en el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU):

### Artículo 21 Situaciones básicas del suelo

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, **estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:**

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) **Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes.** El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

### 2.3. Memoria de necesidades.

La presente propuesta de programación potencia un modelo de desarrollo sostenible, potenciando un crecimiento económico en un entorno residencial de alta calidad, con pleno respeto al medio ambiente.

El desarrollo del programa, que dispone de ordenación estructural y pormenorizada aprobada, se plantea por el propietario mayoritario del suelo incluido en el mismo, disponiendo de solvencia financiera y empresarial para afrontar la iniciativa inversora.

Tal y como se justificará en el Estudio de Viabilidad Económica y en la Memoria de Sostenibilidad Económica el desarrollo de la actuación reportará importantes ingresos públicos al Ayuntamiento, tanto por la cesión del suelo dotacional como por la obtención de ingresos derivados de los tributos vinculados a la promoción y desarrollo de la actividad inmobiliaria, contribuyendo, asimismo, a dinamizar la economía local.

Los objetivos de este Programa de Actuación Integrada son coherentes con lo dispuesto en el artículo 116 TRLOTUP.

### 2.4. Relación de la actuación con el planeamiento territorial y urbanístico vigente.

#### 2.4.1.- Planeamiento municipal.

El planeamiento aprobado y vigente que legitima la presente actuación de transformación urbanística viene concretado en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja (Modificación Puntual nº 52), así como en el Estudio de Detalle del área de reparto nº 81.

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, que fue aprobado con fecha 6 de abril de 1985, ya clasificaba los terrenos objeto de la actuación como suelo urbano, y fue desarrollado por el Plan de Reforma Interior “El Acequión”, cuya aprobación definitiva se produjo en 1991.

Posteriormente, Ayuntamiento de Torreveja llevó a cabo una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, siendo la nº 52, la cual afectaba a varias zonas del casco urbano, entre las que se incluye la Unidad de Actuación 3 del Área de Reparto 81 del PERI “El Acequión”.

El objetivo y objeto de la Modificación Puntual nº 52 fue el de *“completar las determinaciones expresadas en el Plan General de Ordenación Urbana en lo que concierne a las tipologías edificatorias de tal modo que pueda materializarse el aprovechamiento asignado por el Plan estableciendo un límite superior de altura superior a las seis plantas fijadas como estándar. Asimismo, se pretende la obtención de determinados espacios libres que no han podido ser gestionados por la incorrecta delimitación de áreas de reparto efectuada por el Plan General”*.

La Modificación Puntual nº 52 del PGOU fue aprobada definitivamente el 6 de abril de 2010, y en sus Condiciones de Planeamiento establece literalmente que:

“para la materialización del aprovechamiento será necesario que se adjudique una alternativa técnica de acuerdo con la LUV **que tenga como base de planeamiento un Estudio de Detalle que comprenda las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde**. Se resolverá la distribución de las cargas y beneficios mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

El aprovechamiento establecido por el PGOU se distribuye conforme establece el cuadro de la ordenación modificada y sus condiciones de edificabilidad se ajustarán a lo establecido para dicha ordenación”.

Dicha Modificación Puntual Nº 52 del PGOU de Torreveja vino a establecer la obligatoriedad de tramitar un Estudio de Detalle que comprenda las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde para concretar la ordenación de los volúmenes, si bien en la misma vienen ya determinados los parámetros urbanísticos de la parcela, como lo son la tipología edificatoria, los usos asignados (tanto uso global como uso compatible) y el porcentaje mínimo de cada uso, la ocupación máxima, la edificabilidad total, la altura máxima, superficie y ubicación de la cesión de espacios libres (zona verde) y viario circundante, parcela mínima, retranqueos para cada uno de los usos, separación entre edificios, longitud máxima de fachada, ejes visuales a respetar, cuerpos volados, altura libre de planta baja y dotación de aparcamientos, entre otros.

Con el objetivo principal de concretar la ordenación de volúmenes y usos se tramitó el Estudio de detalle del área de reparto nº 81 que fue aprobado por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Torreveja de fecha 30 de diciembre de 2021.

Las principales magnitudes urbanísticas de la actuación son las siguientes:

**SUPERFICIE UA-3:** 9.819,83 m<sup>2</sup>.  
**SUPERFICIE CESIÓN VIARIO:** 342 m<sup>2</sup>  
**SUPERFICIE CESIÓN ZONA VERDE:** 1.795,33 m<sup>2</sup>  
**SUPERFICIE NETA:** 7.682,50 m<sup>2</sup>.

#### **2 UNIDADES FUNCIONALES:**

- U.F.-1: Uso Residencial y/u Hotelero Superficie: 3.416,90 m<sup>2</sup>
- U.F.-2: Uso Residencial y/u Hotelero Superficie: 4.265,60 m<sup>2</sup>



Total Unidades Funcionales: 7.682,50 m<sup>2</sup>.

#### **OCUPACIÓN UNIDADES FUNCIONALES**

##### • UNIDAD FUNCIONAL 1:

- Superficie Uso residencial (engloba terciario) y/u Hotelero: 625 m<sup>2</sup>.

Total Ocupación espacio privativo: 625 m<sup>2</sup>.

##### • UNIDAD FUNCIONAL 2:

- Superficie Uso residencial (engloba terciario) y/u Hotelero: 625 m<sup>2</sup>.

Total Ocupación espacio privativo: 625,25 m<sup>2</sup>

ESPACIO LIBRE USO PUBLICO: el resto, salvo acceso garajes.

#### **EDIFICABILIDAD UNIDADES FUNCIONALES**

Unidad Funcional 1 Uso residencial y/u Hotelero: 16.249,075 m<sup>2</sup>

Unidad Funcional 2 Uso residencial y/u Hotelero: 16.249,075 m<sup>2</sup>

#### **SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE**

Unidad Funcional 1 Aparcamiento: 3.416,90 m<sup>2</sup>

Unidad Funcional 2 Aparcamiento: 4.265,60 m<sup>2</sup>

#### **ALTURA MÁXIMA UNIDADES FUNCIONALES:**

Unidad Funcional 1 Uso residencial y/u Hotelero: 26 plantas (82,00 m.)

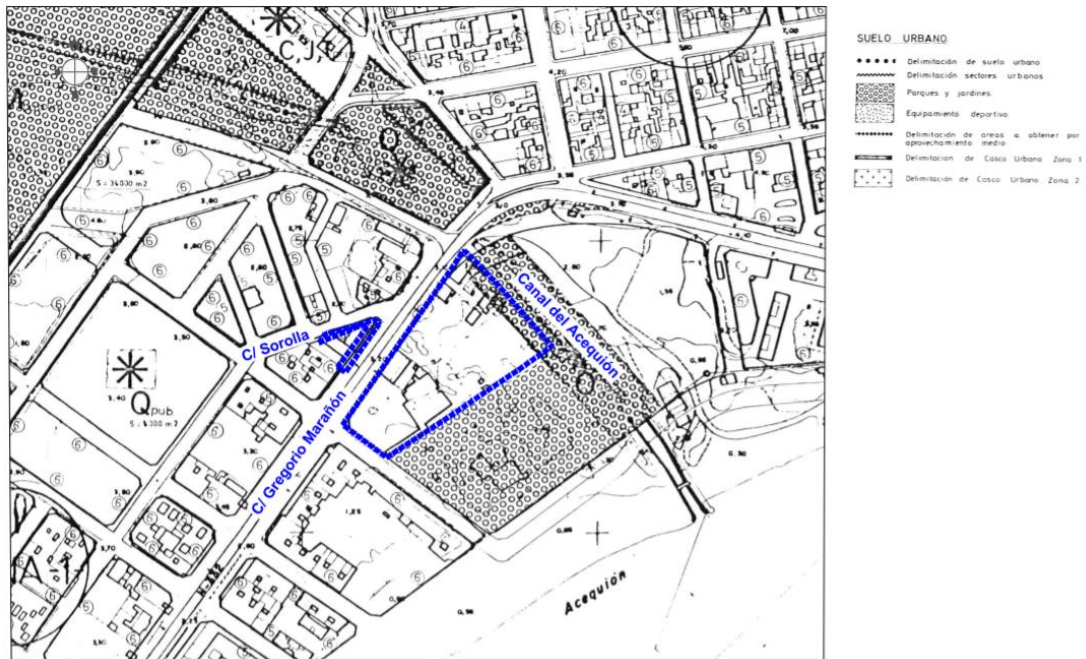
Unidad Funcional 2 Uso residencial y/u Hotelero: 26 plantas (82,00 m.)

Así las Unidades Funcionales 1 y 2 se destinarán a uso Residencial y/u Hotelero, siendo la edificabilidad de cada una la de 16.249,075 m<sup>2</sup>, siempre cumpliendo los estándares urbanísticos mínimos exigidos.

No se predetermina el uso (Residencial y/u hotelero) que albergará cada una de dichas Unidades funcionales (1 y 2).

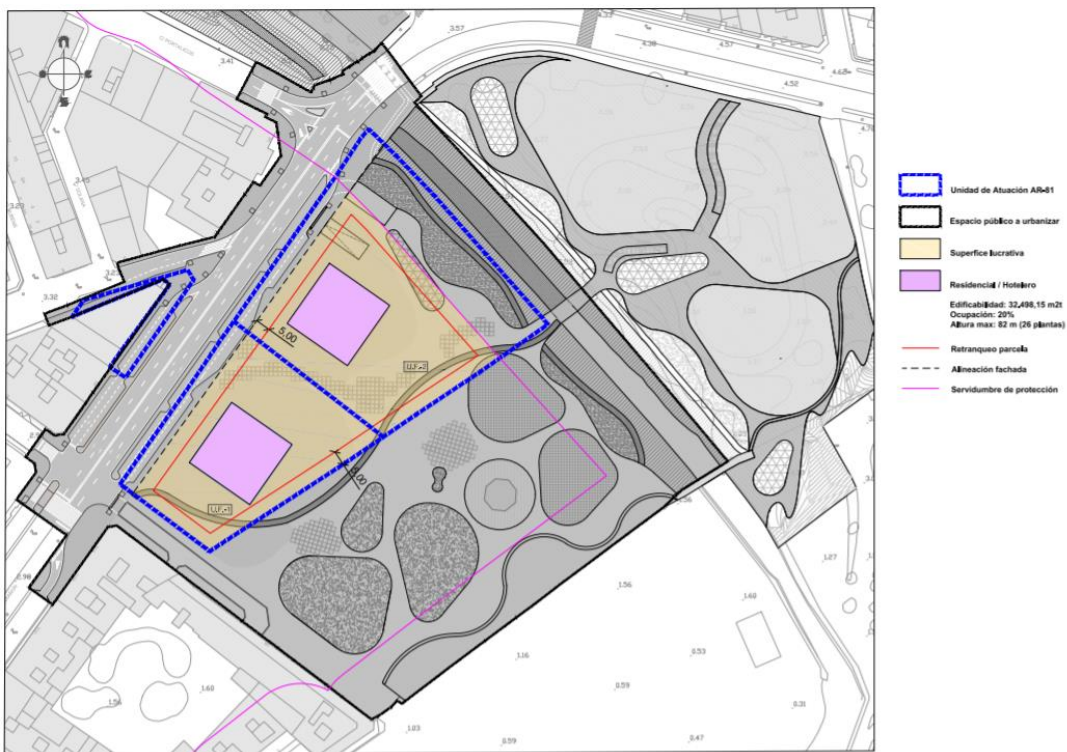
Por el contrario, se establece la libertad en cuanto a la distribución de usos, de forma que en su día y a la hora de solicitar licencia de edificación ante el Ayuntamiento de Torrevieja, el propietario podrá optar por atribuir usos diferenciados de forma íntegra a cada una de dichas unidades edificatorias (el uso residencial a una y el hotelero a la otra) o bien, combinar ambos usos en una misma unidad funcional de forma que el uso de cada una de las mismas pudiera ser mixto (residencial y hotelero), siempre cumpliendo, por supuesto, con los mínimos exigidos en cuanto al uso hotelero (mínimo 50%).

La ordenación pormenorizada viene recogida en el Plano de ordenación de suelo urbano PO-3, hoja 2-7 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja.



Extracto del Plano de Ordenación de Suelo Urbano PO-3 hoja 2-7 del PGMPU de Torrevieja.

El estudio de detalle del área de reparto nº 81 del PGOU de Torrevieja establece la siguiente ordenación en cuanto a ocupación, usos y altura:



Extracto del plano de ordenación del estudio de detalle AR nº 81. Ocupación, usos y alturas.

Y respecto a las alineaciones, rasantes y cotas establece la siguiente ordenación:



Extracto del plano de ordenación del estudio de detalle AR nº 81. Alineaciones, rasantes y cotas.

#### 2.4.2.- Otras figuras de planeamiento superior.

Examinado el campo de actuación no resultan especiales valores destacables, más allá del valor funcional que para la comunidad presenta el parque público de Doña Sinforosa, que no está incluida en el área de reparto nº 81.

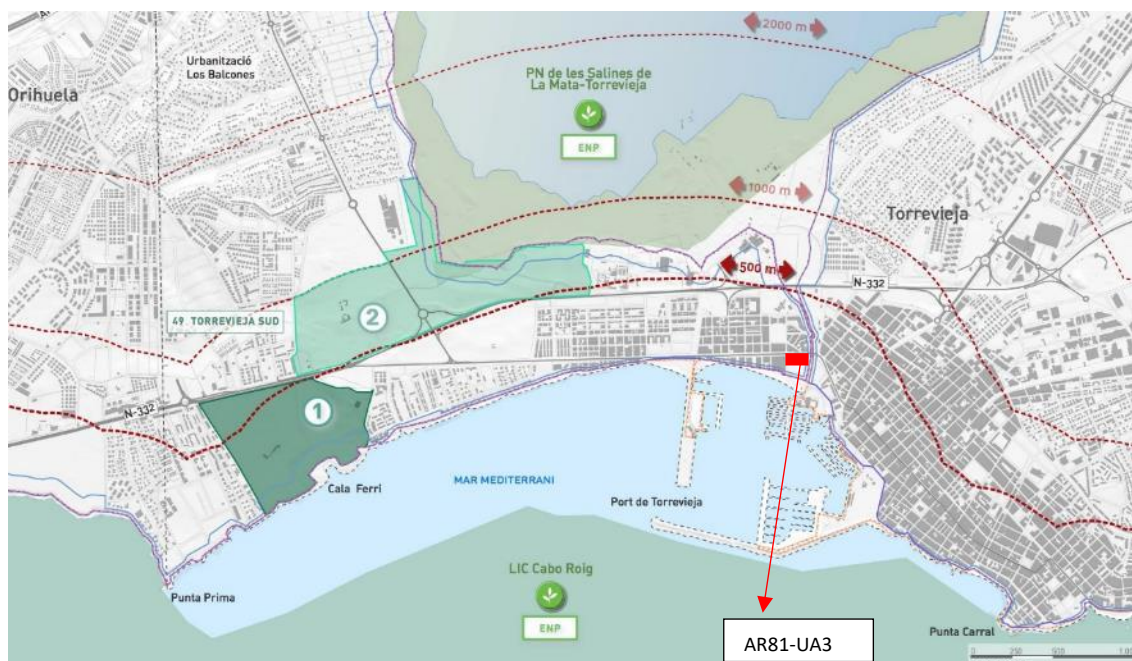
La Playa del Acequión debe su nombre a que en su margen se adentra el agua del mar en dirección a las Salinas de Torrevieja por el canal creado artificialmente para abastecerlas de agua marina: el Acequión. No cuenta con paseo marítimo alguno y su lámina arenosa es de origen artificial, fruto de la acción de los espigones y brazos de las distintas zonas del puerto de Torrevieja sobre la dinámica litoral. En su zona más ancha, apenas cuenta con 25 metros de arena. Asimismo, se ha destacar la presencia del casalicio en plena primera línea, sin que exista vial o paseo marítimo alguno que articule un adecuado contacto entre este espacio urbanizado y la franja costera.



Consultada la cartografía ambiental más destacable, accesible en el Visor del Sistema de Información Territorial del Instituto Cartográfico Valenciano, se confirma la ausencia de valores ambientales destacables.

Esta situación ha sido confirmada, y esto tiene un especial valor, en el documento del Plan de Acción Territorial del Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana, y su Catálogo de Playas, aprobado por Decreto 58/2018, de 4 de mayo.

La Playa del Acequión no cuenta con protección específica alguna por el citado PATIVEL al margen de su ubicación en el marco de aplicación de la legislación de costas y sus servidumbres asociadas.



Plano del PATIVEL en zona sur de Torrevieja \_ Las zonas 1 y 2 son las protegidas.

El propio PATIVEL analiza la concurrencia de los siguientes vectores ambientales en cada playa y, como puede apreciarse en la figura adjunta extraída de su Catálogo de Playas, ninguno de dichos vectores tiene manifestación en la Playa del Acequión.



### 2.4.3.- Legislación en materia de Dominio Público marítimo-terrestre.

#### Afección al dominio público marítimo terrestre.

Se respeta lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, destacando las determinaciones del Anexo que se acompaña a las “Instrucciones para la coordinación de las diversas unidades de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar en lo relativo a la elaboración y emisión de informes previos en el procedimiento de evaluación ambiental, estratégica y de proyectos, referentes al medio costero y marino”, que se incluyen en el presente Instrumento Urbanístico y que son las siguientes:

- De acuerdo con su Art. 31.2 “Los usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad y los que requieran la ejecución de obras e instalaciones sólo podrán ampararse en la existencia de reserva, adscripción, autorización y concesión, con sujeción a lo previsto en esta Ley, en otras especiales, en su caso, y en las normas generales o específicas correspondientes, sin que pueda invocarse derecho alguno en virtud de usucapión, cualquiera que sea el tiempo transcurrido”.
- Artículo 32: “1. Únicamente se podrá permitir la ocupación del dominio público marítimo-terrestre para aquellas actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación.  
2. A estos efectos, y cualquiera que sea el título habilitante de la ocupación y la Administración que lo otorgue, quedarán expresamente excluidas las utilizaciones mencionadas en el artículo 25.1, excepto las del apartado b), previa declaración de utilidad pública por el Consejo de Ministros, y el vertido de escombros utilizables en rellenos, debidamente autorizados.  
3. Previamente al otorgamiento del título administrativo habilitante para la ocupación del dominio público, deberá quedar garantizado el sistema de eliminación de aguas residuales, de acuerdo con las disposiciones vigentes. El posterior incumplimiento de esta obligación dará lugar a la declaración de caducidad del título administrativo y al levantamiento de las instalaciones, sin perjuicio de la sanción que, en su caso, corresponda.”

La presente propuesta de Programa de Actuación Integrada no afecta ni condiciona el dominio público marítimo terrestre.

#### Servidumbre de protección y de tránsito.

De acuerdo con el Art. 25 de la Ley de Costas, en servidumbre de protección están 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.”

Los usos permitidos en servidumbre de protección están sujetos a autorización otorgada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Se garantiza el respeto a las servidumbres de tránsito y acceso al mar de conformidad con lo indicado en los Arts. 27 y 28, respectivamente, de la Ley de Costas.

Se respetarán en cualquier caso las determinaciones de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 25 de julio, de Costas, así como el Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

Se garantizará en todo caso que la zona de servidumbre de tránsito quede permanentemente expedita.

### 3. CONSIDERACIONES SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA EN RÉGIMEN DE GESTIÓN DE PROPIETARIOS.

El artículo 119.3 del TRLOTUP establece la posibilidad de que los propietarios del suelo del ámbito de una actuación puedan gestionar el Programa de Actuación Integrada para su desarrollo. Así, viene a establecer:

3.- Cuando la administración, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar justificadas en el expediente, decida no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, **podrá adoptar un acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integradas a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación.**

De igual forma, viene a señalar el artículo 124.1 TRLOTUP:

Las personas propietarias de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en este texto refundido, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

Para que se active el sistema de Gestión de Propietarios, hay que verificar que el promotor cumpla los requisitos previstos en el artículo 120 TRLOTUP:

**Artículo 120. Requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias.**

1. La administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) A la persona propietaria única o a las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.

**b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.**

c) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito.

Y señala el artículo 120.3 TRLOTUP que la designación del urbanizador se acuerda por la Administración al aprobar el Programa de Actuación Integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos de este expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

El procedimiento de programación en régimen de gestión por los propietarios viene regulado en el artículo 124 TRLOTUP:



**Artículo 124. Procedimiento de programación en régimen de gestión por las personas propietarias.**

1. Las personas propietarias de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en este texto refundido, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por las personas propietarias se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a el presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 52 y 53. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de este texto refundido respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

3. En concreto, para estos programas las personas propietarias iniciarán la tramitación del procedimiento según lo previsto en el artículo 127 de este texto refundido. Solo será de aplicación lo previsto en el artículo 127, apartado 4, último párrafo, en caso de que sea necesario un instrumento de planeamiento, a los efectos de la realización de actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido.

4. Admitida a trámite la iniciativa o recibido el documento ambiental en el supuesto de que la propuesta incorpore un documento de planeamiento, el alcalde o alcaldesa efectuará las siguientes actuaciones:

a) Requerirá a la persona aspirante a agente urbanizador para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.

b) Establecerá el importe de la garantía provisional en aquellos supuestos en los que resulte exigible.

Cabe señalar, que conforme al artículo 124.3 TRLOTUP la consulta al órgano ambiental a la que se refieren los capítulos II y III del título III del libro I, sólo será preceptiva si el Programa de Actuación Integrada va acompañado de un instrumento de planeamiento, lo que no ocurre en este supuesto en cuanto la ordenación pormenorizada viene definida en el Plan General de Torrevieja y en el Estudio de Detalle, destacando en este caso que dicho instrumento de planeamiento ya obtuvo su Informe Ambiental y Territorial Estratégico durante su tramitación.

Por tanto, al tratarse de un Programa de Actuación Integrada que no está sometido a evaluación ambiental estratégica, deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 61 TRLOTUP, y tiene los siguientes hitos:

**a) Elaboración de la documentación del PAI.**

Las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación formularan la propuesta de programa de actuación integrada, que de conformidad con lo establecido en el artículo 117 TRLOTUP, deberá comprender dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica

**b) Trámite de audiencia e información pública.**

Presentado el PAI en el Ayuntamiento, se iniciará el proceso de participación pública que tendrá una duración de al menos 45 días hábiles a contar desde la

publicación del anuncio en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana. Además, se insertarán anuncios en prensa escrita de gran difusión, pudiendo hacerse también en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Será preceptiva la notificación a los titulares catastrales incluidos en el ámbito objeto de programación.

Durante el período de información pública, se realizarán las consultas a las administraciones públicas afectadas por el Programa de Actuación Integrada, solicitando su informe conforme a su respectiva legislación sectorial. Asimismo, será preceptivo consultar a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, para que emitan informe sobre las necesidades y condiciones técnicas mínimas imprescindibles de los proyectos, obras e instalaciones que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística.

***c) Aprobación del Programa de Actuación Integrada y designación del Urbanizador.***

Transcurrido el período de información pública, corresponde al Pleno de la Corporación la aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada y la designación del Urbanizador.

Al tratarse del sistema de gestión por las personas propietarias, en aplicación de lo establecido en el artículo 120.3 TRLOTUP, no estará sujeto a licitación.

Tras la aprobación del Programa de Actuación Integrada y designación del Agente urbanizador se le citará para suscribir el convenio de programación.

Posteriormente se ordenará la inscripción en el registro de programas de actuación y la publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el “*Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*”.

Los programas desplegarán sus efectos a los quince días de la publicación en el boletín oficial de la provincia del texto íntegro del convenio de programación o normas de actuación. En esta publicación, se deberá expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el registro de programas de actuación.

El acuerdo de aprobación del Programa de Actuación Integrada deberá fijar con precisión el alcance y objetivos del mismo, junto a los compromisos que deba asumir el *Propietario-Urbanizador*, destacando, entre otros, los siguientes:

- a) Descripción de los objetivos del PAI y de las obligaciones del Urbanizador.
- b) Plazo de ejecución.
- c) Presupuesto máximo de las cargas de urbanización, y necesidad o no de seleccionar en pública concurrencia a un Empresario Constructor, según lo previsto en el artículo 163 TRLOTUP.

- d) Supuestos en los que se podrá modificar el PAI a los efectos del artículo 141 TRLOTUP.
- e) Importe de la garantía definitiva que deba prestar el Urbanizador antes de la reparcelación.
- f) Causas de resolución, y penalizaciones en casos de incumplimientos parciales.

El contenido del Convenio a suscribir entre Ayuntamiento y Urbanizador deberá adaptarse a este acuerdo de aprobación.

Una vez presentada la documentación integrante del Programa de Actuación Integrada, deberá ser objeto de apertura y análisis técnico y jurídico, mediante informes emitidos por los servicios municipales y, en su caso, consultorías externas contratadas por la Corporación.

Emitidos los informes preceptivos, se integrarán en el expediente y se procederá, en su caso, a la aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada y designación del Agente Urbanizador, que al tratarse del sistema de gestión por los propietarios no estará sujeto a licitación, en aplicación de lo establecido en el artículo 120.3 TRLOTUP.

#### 4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La mercantil ALICANTE CITY, S.L.U. es propietaria de una superficie, según el Catastro, de 8.187,00 m<sup>2</sup> de suelo del ámbito de la actuación, esto es, un 83,37%, de la totalidad de la superficie de la actuación, por lo que se cumplen los requisitos establecidos en el art. 120 TRLOTUP para poder asignar la condición de agente urbanizador en régimen de gestión por las personas propietarias.

Estructura propiedad AR 181 PGOU Torreveja		
Superficie total actuación	Superficie propiedad ALICANTE CITY SLU	Porcentaje propiedad
9.819,83 m <sup>2</sup> .	8.187,00 m <sup>2</sup> .	83,37%

A este respecto, la mercantil ALICANTE CITY SLU es propietaria, en pleno dominio, de las siguientes fincas registrales del Registro de la Propiedad de Torreveja:

- **Finca registral nº 53.585 del Registro de la Propiedad nº 2 de Torreveja.**

Adquirida mediante escritura otorgada el día 6 de octubre de 2021 ante el Notario de Murcia don José Antonio Lozano Olmos, con número de protocolo 2440/2021.

Esta finca registral se corresponde con las siguientes parcelas catastrales con referencia 2959701YH0025N0001TA.

- **Finca registral nº 2600 del Registro de la Propiedad nº 2 de Torreveja.**

Adquirida mediante escritura otorgada el día 6 de octubre de 2021 ante el Notario de Murcia don José Antonio Lozano Olmos, con número de protocolo 2440/2021.

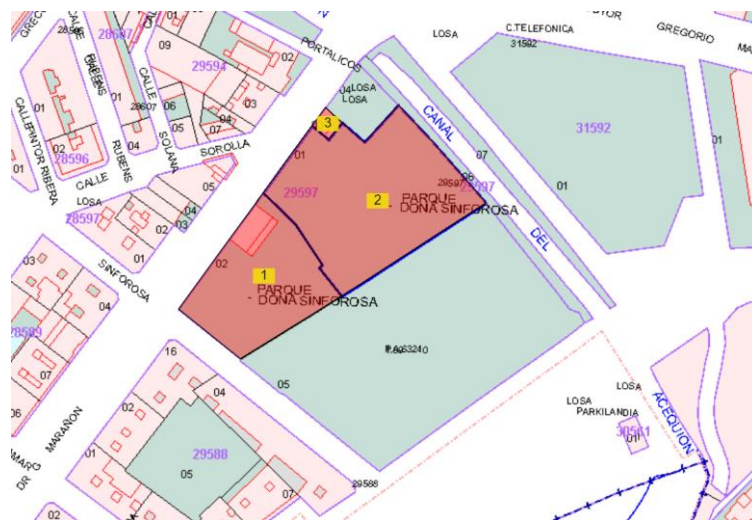
Esta finca registral se corresponde con la parcela catastral con referencia 2959703YH0025N0001MA.

- **Finca registral nº 116.199 del Registro de la Propiedad nº 2 de Torreveja.**

Adquirida mediante escritura otorgada el día 6 de octubre de 2021 ante el Notario de Murcia don José Antonio Lozano Olmos, con número de protocolo 2440/2021.

Esta finca registral se corresponde con la parcela catastral con referencia 2959702YH0025N0001FA.

En la siguiente imagen se identifican las parcelas catastrales propiedad de la mercantil proponente incluidas en el ámbito de la actuación:



Se inserta, a continuación, tabla resumen de las propiedades de ALICANTE CITY SLU en el ámbito de la actuación:

Propiedad de ALICANTE CITY SLU			
	Referencia catastral	Finca registral	superficie
1	2959702YH0025N0001FA	116199	3.065,00 m2
2	2959701YH0025N0001TA	53585	5.013,00 m2
3	2959703YH0025N0001MA	2600	109,00 m2
<b>Total superficie:</b>			<b>8.187,00 ms</b>

Así, cuenta la mercantil ALICANTE CITY, SLU con la superficie mayoritaria del suelo que constituye el ámbito del área de reparto 81 del Plan General de Torrevieja.

En la Proposición Jurídico-económica se incorporará la documentación acreditativa de la propiedad de la mercantil ALICANTE CITY SLU en el ámbito de la actuación.

## 5. CONTENIDO FORMAL DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Según el artículo 117.2 TRLOTUP, el contenido mínimo de la Alternativa Técnica es el siguiente:

2. La alternativa técnica incluye, al menos:

**a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.**

**b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.**

**c) Proyecto de las obras programadas, con:**

1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

**d) En su caso, inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.**

Estas prescripciones serán objeto de justificación y concreción en el presente documento, y con el fin de dimensionar el contenido del mismo se realizan las siguientes precisiones:

a) La presente Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada tiene la finalidad de desarrollar y ejecutar la totalidad del Área de reparto nº 81 del Plan General de Torreveja, cuya ordenación pormenorizada se encuentra recogida en la modificación nº 52 del Plan General de Torreveja, así como en el Estudio de detalle aprobado por acuerdo plenario de fecha 30 de diciembre de 2021.

b) La mercantil ALICANTE CITY, S.L.U., ha redactado un Proyecto de Urbanización global para todo el ámbito de la actuación, en el que se recogen las condiciones de urbanización establecidas en la ficha de planeamiento y gestión del ámbito de actuación, y que establecen:

Corresponderá a los adjudicatarios del Programa la ejecución de los servicios urbanísticos de los que el ámbito carezca o tenga incompletos. En este sentido hay que indicar que el ámbito está

inserto en malla urbana, y cuenta con los servicios urbanísticos a pie de parcela, si bien tendrán que adaptarse a la nueva tipología edificatoria resultante de la MP nº 52 para el Área de Reparto nº 81 y este Estudio de Detalle.

El Proyecto de (Re)Urbanización contemplará la adecuada dotación de los siguientes servicios:

- Agua potable.
- Saneamiento y alcantarillado.
- Suministro eléctrico con la extensión de las redes necesarias para dar servicio a todo el ámbito. Queda prohibida la instalación de redes o centros de transformación sobre suelo público municipal.
- Canalizaciones de reserva para el suministro de servicios de telecomunicación por cable, mediante la ubicación de tres tri-tubos de 100 mm., y arquetas cada 25 m.
- Alumbrado público, de acuerdo con la ordenanza en vigor y las indicaciones del negociado municipal correspondiente.
- Acceso rodado pavimentado por todas las fachadas y alineaciones.
- Contenedores de residuos sólidos urbanos soterrados, de acuerdo con la ordenanza de servicios y previo informe de la empresa concesionaria del servicio de recogida de basuras, cumpliendo con la normativa en vigor y en todo caso ubicando contenedores de recogida selectiva. Estos elementos se ubicarán ocultos bajo rasante.
- Las zonas verdes contarán con la gama de elementos necesarios para que puedan ser utilizadas con seguridad por la totalidad de la población. Se diseñarán sobre la base de dar servicio a todos y cada uno de los escalones poblacionales en cualquiera de las disposiciones físicas reales.
- Será objeto de reurbanización todo el ámbito de actuación.
- Resolverá el acceso de la nueva población a las zonas de baño.
- Incluirá las paradas de autobús conforme sea necesario para la prestación de dicho servicio.

c) De conformidad con lo establecido en el artículo 117.3 de la LOTUP, NO es preciso acompañar a esta propuesta de Programa, en su alternativa técnica, instrumento de planeamiento, pues, como se ha expuesto, viene a desarrollar la ordenación prevista para este ámbito en el planeamiento general del municipio de Torrevieja, así como en el Estudio de detalle aprobado por acuerdo plenario de fecha 30 de diciembre de 2021.

## 6. DETERMINACIONES DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

### 6.1. Ordenación aplicable y documento de planeamiento.

#### a) Ordenación aplicable.

La ordenación aplicable al ámbito de la actuación urbanística viene establecida en el Plan General de Torrevieja, concretada por su Modificación Puntual nº 52, así como en el Estudio de Detalle del área de reparto nº 81, aprobado mediante Acuerdo plenario del Ayuntamiento de Torrevieja de fecha 30 de diciembre de 2021.

En el citado instrumento de planeamiento se contienen todas las determinaciones requeridas por el artículo 35 TRLOTUP para que pueda entenderse vigente una ordenación pormenorizada o detallada en un suelo definido.

En estas condiciones, debe considerarse cumplimentada la exigencia establecida por el artículo 72.3 TRLOTUP para poder abordar la actividad urbanizadora, cuando dispone que:

“Toda actividad de transformación o gestión urbanística deberá estar legitimada por planeamiento aprobado y vigente, salvo en los casos de fuera de ordenación, ruina o ausencia de planeamiento previstos en esta ley”.

La presente propuesta de Programa de Actuación Integrada tiene como finalidad llevar a efecto las previsiones de la ordenación pormenorizada que se contienen en el instrumento de planeamiento vigente en la actualidad.

#### b) Delimitación del ámbito de actuación.

El artículo 73 TRLOTUP establece respecto de las Unidades de Ejecución:

2. Las unidades de ejecución son ámbitos de gestión urbanística delimitados para su programación y ejecución conjunta.

El ámbito de actuación cuya programación es objeto del presente instrumento de gestión urbanística viene delimitada por el Plan General de Torrevieja.

Se prevé su ejecución a través de un único proyecto de urbanización.



## 6.2. Justificación de las condiciones de conexión e integración de la actuación con el entorno.

Establece el artículo 116.c) TRLOTUP que los programas deberán contener las previsiones precisas para cumplir entre otros el siguiente objetivo mínimo: “Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructura, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes”.

Dando cumplimiento a esta exigencia, así como a lo establecido en el artículo 117.2.b) LOTUP, en el presente apartado se justifican las soluciones convenientes para la adecuada conexión e integración de la urbanización con el entorno, tal y como a continuación detallamos.

### RED DE SANEAMIENTO

Debido a la modificación de las alineaciones de aceras y calzadas de la red viaria, se plantea la sustitución de los colectores existentes en el ámbito por conducción de PVC SN8 de diámetros 315 y 500mm, según trazado indicado en los planos, con nuevos pozos de registro intermedios. Estos colectores se entroncarán a pozos existentes de la red municipal.

Se completarán las actuaciones en el apartado de la red de saneamiento, con la reposición de las acometidas existentes, a ejecutar con conducción de PVC Ø200mm y registros, según planos de detalle incluidos en el anteproyecto de urbanización. Estas acometidas se conectarán directamente al colector mediante injertos clip o a pozo según su posición.

Adicionalmente en la actualidad discurre una conducción doble de impulsión de fibrocemento Ø300mm, por la calle Sorolla y la avenida Doctor Gregorio Marañón, que será reemplazada por nuevas conducciones de fundición para saneamiento tipo integral ph1 del mismo diámetro.

La red de saneamiento deberá cumplir las prescripciones técnicas de, Agamed, empresa gestora del servicio.

### RED DE DRENAJE

En esta zona del municipio no se dispone de redes de drenaje, por lo que se prevé la ejecución puntual de imbornales de recogida de las escorrentías superficiales, tanto en los viales como en el parque.

En el ámbito de actuación del anteproyecto se colocarán las siguientes captaciones de aguas pluviales:

- Imbornales de hormigón polímero con rejilla de 30cm de ancho con abertura inferior a 10mm para zonas de prioridad peatonal.
- Imbornales de hormigón in situ con rejillas de 100x50cm barcino.

Dado que la calle Doña Sinfarosa dispondrá de prioridad peatonal, se requiere la adaptación de los imbornales existentes a la normativa de accesibilidad vigente, por lo que se prevé su sustitución por unos nuevos del tipo descrito de hormigón polímero.

Asimismo, se ejecutarán nuevos colectores en el ámbito del Parque para desaguar las escorrentías superficiales hacia la zona de la playa. En el plano O.10 de este documento se indica el esquema de la solución planteada.

La red de drenaje deberá cumplir las prescripciones técnicas de, Agamed, empresa gestora del servicio.

### **RED DE AGUA POTABLE**

La solución planteada en este anteproyecto ha sido la de sustituir las conducciones antiguas de fibrocemento por conducciones de fundición dúctil Ø100, 200 y 250mm en todo el ámbito del proyecto, realizándose varias conexiones a la red existente en los tramos reemplazados. Asimismo y dada la modificación de las alineaciones de la calzada y aceras se desviarán las conducciones existentes con nuevos ramales de fundición dúctil.

Los trabajos incluyen la sustitución de conducciones y acometidas y la instalación de una red provisional, válvulas, accesorios, hidrantes, elementos de unión y derivación.

Todas las conducciones y demás elementos que componen la red de abastecimiento, cumplirán las prescripciones técnicas de Agamed.

Para el abastecimiento a la nueva actuación se realiza una conexión a una conducción de agua potable FCØ400mm situada en el cruce de las calles Urbano Arregui con Portalicos, según indicaciones de Agamed.

### **RED DE ALUMBRADO**

Se prevé la sustitución integral de las redes de alumbrado público existentes en el ámbito del proyecto, tanto las ubicadas en aceras como las de fachada, con canalizaciones dobles de PEØ125mm y circuitos de alimentación nuevos, conectándose a la red y cuadros de mando existentes.

Las nuevas luminarias a colocar serán las siguientes:

- En la avenida doctor Gregorio Marañón se instalarán columnas de 9m de altura de acero galvanizado pintadas con brazos tipo Elaya o Flo que sustentarán luminarias tipo Teceo Led
- En las bandas peatonales y la calle Doña Sinfarosa se colocarán el conjunto formado por columnas y luminaria Bali led.
- En el entorno del parque en zonas de mayor tránsito peatonal y de bicicletas se instalarán las luminarias Cream L led.

- Asimismo, para zonas estanciales se instalarán proyectores led en pérgolas y tiras led empotradas en el suelo en los bancos.

En la colección de planos adjunta a este estudio de detalle se indica la tipología y disposición de las mismas (plano O.05.05)

Respecto al criterio a adoptar en la implantación de las luminarias, se deberá disponer suficiente distancia entre éstas y los árboles existentes o a plantar de tal manera que no se produzca zonas de sombra en la actuación, para lo cual el proyecto de urbanización dispondrá de un estudio luminotécnico que cumplirá la normativa de eficiencia energética vigente teniendo en cuenta este hecho.

### **RED DE TELECOMUNICACIONES**

Se plantea extender la red subterránea existente en el margen de la AR-81 con canalizaciones que conectarán a las existentes y arquetas de registro para dar servicio a la nueva edificación.

La solución técnica será consensuada con Telefónica.

### **RED ENERGÍA ELÉCTRICA**

En previsión del tendido de nuevas líneas se prevé la ejecución de canalizaciones de reserva formadas por 2 tubos de PE corrugado Ø160mm con arquetas de registro ciegas para cambios de dirección y tetratubo para comunicaciones. Asimismo, se prevé el desvío y soterramiento de las líneas aéreas del ámbito de actuación.

Se ha incluido la ejecución de un nuevo centro de transformación de 2x400kVA y un centro de seccionamiento para abastecimiento a la nueva edificación, definidos en proyecto eléctrico específico a tramitar en el Servicio Territorial de Industria.

### **RED DE RIEGO ZONAS VERDES Y JARDINERÍA**

La red estará formada por ramales de distribución a lo largo de toda la avenida y del parque formado por conducciones de PEØ90mm y de redes secundarias de PEØ40mm entubadas en una canalización corrugada y por conducciones de riego por goteo enterrado Ø17mm. La red de distribución principal se conectará a la red de abastecimiento de agua en los puntos a determinar en el proyecto de ejecución.

La red contará además con arquetas de registro, un cuadro de mando con programador y electroválvulas para el riego de las distintas zonas verdes a generar.

Se proyecta completar la reurbanización con la creación de nuevas zonas verdes en las que se integrarán las palmeras y árboles existentes en el parque de Doña Sinfrosa además de generarse parterres con especies arbustivas de bajo porte.

También se prevé la plantación de palmeras nuevas de porte grande y otras especies y el trasplante de las especies a considerar que sean incompatibles con la nueva ordenación. A este respecto se adjunta un plano con la superposición de las nuevas

áreas y el arbolado existente (plano O.09) en el que se comprueba que la ordenación propuesta no afecta a la mayor parte de las masas arbóreas existentes.

Además se dispondrá de nuevo arbolado y arbustivas para el viario en la avenida Doctor Gregorio Marañón.

Tanto la red de riego como la jardinería a disponer cumplirán las prescripciones técnicas de los Servicios Técnicos Municipales.

## **PAVIMENTACIÓN**

En el ámbito de actuación se distinguen los siguientes tipos de pavimentos según su uso y posición:

### Calzadas

- Base de zahorra artificial compactada al 100%PM de 35cm de espesor.
- Capa de 10cm de espesor medio de mezcla bituminosa continua en caliente tipo AC 22 bin S 35/50 D, con betún asfáltico de penetración, de granulometría densa para capa intermedia y árido calcáreo.
- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico con mezcla bituminosa en caliente tipo AC16 surf 35/50 D con árido porfídico de 5cm de espesor.
- Riegos con emulsiones asfálticas intermedias.

### Calzada prioridad peatonal calle Doña Sinfarosa

- Base de zahorra artificial compactada al 100%PM de 15cm de espesor.
- Solera de hormigón en masa HM-20/B/20/I de 10cm de espesor
- Adoquín prefabricado de hormigón modelo tegula 20x10x10cm confinado con rigola 40x20x10cm

### Aceras y zonas peatonales

- Subbase de zahorra artificial compactada al 100%PM de 15cm de espesor.
- Base hormigón en masa HM-20 de 10cm de espesor.
- Solado con piezas de hormigón prefabricado fotocatalítico de 7 cm de espesor, modelo llosa Vulcano o equivalente, formatos 60x40, 40x40 y 40x20cm, color, ceniza, arena, desierto, marfil y mediterráneo, colocado con dibujo desordenado, sobre mortero de cemento M-7,5, colocado a golpe de maceta, rejuntado con arena silíceo.
- Para las zonas blandas del parque se sustituirá estos pavimentos por acabados en aripaq.

- En las zonas verdes se confinará con pletina de acero galvanizado.
- Las aceras quedarán confinadas con bordillo prefabricado de hormigón 15x25x50cm

#### Otros pavimentos

- Carriles bici acabados con los mismos pavimentos a ejecutar en zonas peatonales, separándose con señalización viaria u otro color.
- Zonas de juegos con caucho de seguridad acabado en césped artificial.
- Zonas de juegos biosaludables y márgenes acequión con acabado en tierras tipo Aripaq.

### **MOBILIARIO Y ELEMENTOS ORNAMENTALES**

Dentro de las obras se prevén los siguientes elementos:

- Bancos de hormigón decapado en distintas longitudes con y sin respaldo modelo So-ffa
- Jardineras de hormigón prefabricado modelo Lena de 2000 litros de capacidad.
- Papeleras modelo Roc de hormigón y accesorios de acero inoxidable con capacidad 70l.
- Elementos de separación de hormigón prefabricado tipo Goutte.
- Bancos en curva modelo Onda o equivalente de hormigón prefabricado para zonas de transición con la playa.
- Aparcabicicletas modelo bicipoda.
- Conjunto de juegos infantiles con madera: conjunto de escalada mod. Congo Jungle Climber, Tirolina Funicular Monte y Valle, juego con pasos oscilantes mod. Playframe, Conjunto de juegos con toboganes y Columpio triple mod. Dortmund.
- Juegos biosaludables formados por 1 juego tipo timón, 1 juego tipo volante, 1 juego giro de cintura, 1 juego esquí de fondo, 1 juego tipo surf y 1 juego tipo columpio, en tubo de acero galvanizado pintado al horno.
- Circuito de calistenia formado por elementos para Street workout, fondo brazos barras alta y baja, elemento saltos, carteles indicadores.
- Zonas de sombra con la colocación de pérgolas de madera con estructura de acero galvanizado y estructuras con lonas microperforadas y estructura tensora.

- Fuente seca ornamental con surtidores de 2m de altura alimentados con electrobombas de funcionamiento independiente, maniobras de aparición y desaparición instantáneas con autómata programable e iluminación.

## ZONA EVENTOS

Se reserva un espacio junto al templete existente para eventos para lo cual se crea una zona despejada de árboles con pérgolas para proteger del sol.

Se realiza la adecuación y rehabilitación del templete existente del parque.

## MOVILIDAD

Se genera un espacio reservado para parada de autobús y taxi en la avenida Doctor Gregorio Marañón para dar servicio a la nueva edificación.

Se reproduce, a continuación, extracto de plano de detalle de condiciones de conexión con redes de servicios.



Detalle de condiciones de conexión con redes de servicios



*Detalle de condiciones de diseño de espacios públicos del AR nº 81 y del entorno urbano colindante, a incorporar en el Proyecto de Urbanización*

### 6.3. Proyecto de Urbanización.

Junto al presente Programa de Actuación Integrada, se presenta por la mercantil ALICANTE CITY, S.L.U., el Proyecto de Urbanización del área de reparto nº 81 del PGOU de Torrevieja, tal como se exige en el artículo 117.2.c) de la LOTUP.

En este sentido, se ha procedido a formular un Proyecto de Urbanización, si bien con la virtualidad señalada en anteriores apartados del presente documento, en el bien entendido de que este Proyecto no debe tener sólo efectos jurídico-administrativos como instrumento independiente, sino que viene a complementar y dotar de la debida solvencia y coherencia a la propia Alternativa Técnica en que se integra.

Así pues, como **Anexo nº 2** del presente documento de Alternativa Técnica de Programa, se acompaña Proyecto de Urbanización mediante el que se definen los detalles técnicos de las obras de urbanización correspondientes a la Unidad de actuación que se acomete.

El citado Proyecto de Urbanización, conforme a lo establecido en el artículo 182 TRLOTUP define los detalles técnicos de la obra pública prevista en el Plan que

desarrolla, conteniendo la documentación determinada en el artículo 183 TRLOTUP, esto es:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información, de situación en relación con el conjunto urbano, de proyecto y de detalle.
- c) Pliego de condiciones técnicas.
- d) Mediciones.
- e) Plan de etapas o fases de la obra de urbanización, estableciendo las condiciones necesarias para, cuando sea posible, recibir parcialmente cada fase.
- f) Los informes ambientales y contramedidas propuestas sobre la incidencia ambiental, en su entorno, de las actuaciones propiamente dichas y de las que se tengan que tomar durante el período de obras.
- g) Cuadros de precios descompuestos.
- h) Presupuesto de ejecución material, con detalle de las unidades de obra.

De igual forma, para la redacción del mismo se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el artículo 117.2.c) de la LOTUP, cuya reproducción insertamos a continuación:

- 1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.
- 2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.
- 3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.
- 4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.
- 5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.
- 6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

Como se deduce de la lectura de la Memoria descriptiva de las características de las obras a realizar, que se incluye dentro de la documentación del Proyecto de Urbanización, todos y cada uno de los requisitos establecidos en los artículos citados tienen su adecuado tratamiento, acorde con las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada derivada del planeamiento aplicable.

En ejecución del Proyecto de Urbanización, se llevará a efecto el preceptivo Estudio de Control de Calidad de las obras para lo cual se han incorporado las correspondientes Memorias y Pliegos de Condiciones Generales y Particulares de las obras, y el Control de Calidad de las mismas.



El Control de Calidad se realizará por persona, sociedad o empresa distinta de la escogida para la ejecución de las obras de urbanización. Su selección corresponderá al Urbanizador, de acuerdo con las prescripciones legales al respecto.

Los resultados de los ensayos de control y de las incidencias que puedan derivarse de los mismos se comunicarán a la Administración actuante y estarán a disposición de los propietarios, para su información y consulta, como modo de dar cumplimiento a lo que establece el artículo 145.1 TRLOTUP.

Para minimizar los impactos que, en relación con el medio ambiente, pudieran derivarse de la actuación urbanizadora, esta mercantil, en tanto que aspirante a Urbanizador se compromete a llevar a efecto, por sí o a través de la Empresa encargada de la ejecución de las obras previstas, las medidas necesarias para minimizar o, si fuera posible, eliminar los efectos derivados de esos impactos.

Dentro del capítulo de medidas correctoras a adoptar y sin carácter exhaustivo, podemos señalar las siguientes:

#### **Emisiones de polvo:**

- Se realizarán riegos periódicos en las áreas donde existan materiales pulverulentos o se realicen movimientos de tierra. Se recomienda para ello utilizar agua reutilizada.
- Los materiales se establecerán a resguardo de los vientos dominantes y en sitios de reducida visibilidad.
- Después de cada lluvia, se limpiarán las intersecciones de los caminos de tierra con los caminos asfaltados-hormigonados para retirar el barro.
- Los áridos y materiales de préstamos que se utilicen durante las obras procederán de instalaciones autorizadas.

#### **Contaminación de suelo y agua:**

- Los cambios de aceite y mantenimiento de la maquinaria se realizarán en talleres autorizados.
- Diariamente se procederá a la limpieza de los viales de la urbanización para retirar los vertidos involuntarios y/o controlados.
- Periódicamente y sobre todo, después de lluvias intensas, se procederá a la limpieza de los drenajes y redes de recogida de pluviales.

#### **Gestión de residuos:**

- Los residuos inertes serán depositados en instalaciones autorizadas de tratamiento.

- El almacenamiento de productos o residuos peligrosos, requerirá que se habiliten áreas especiales, completamente cerradas y cubiertas con solera impermeabilizada, sistemas de retención de fugas y red de saneamiento independiente conectada a una balsa impermeabilizada.

Estas medidas y cualesquiera otras que pudieran ser establecidas por la legislación o las resoluciones administrativas, se adoptarán de acuerdo con la evolución de las obras, arbitrándose fórmulas que permitan evaluar la eficacia de las mismas y su posible modificación, en los supuestos precisos.

Asimismo, se ha apostado por una mejora ostensible en la calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización, con implantación de modernas tecnologías e infraestructuras que aseguren un uso normal de las nuevas tecnologías a la vez que se han procurado, con el diseño ajustado en cuanto a calidad de materiales, la implantación de medidas efectivas de ahorro energético, todo ello tal como se recoge en el Proyecto de Urbanización.

#### **6.4. Inventario preliminar de construcciones, instalaciones y plantaciones incompatibles con el planeamiento y la urbanización.**

Dando cumplimiento a la previsión contenida en el artículo 117.2.d) de la LOTUP se acompaña como **Anexo nº 3** Inventario preliminar de construcciones, instalaciones y plantaciones incompatibles con el planeamiento y la urbanización.

## 7. CONCLUSIÓN.

El presente documento tiene como objeto dar cobertura formal y material a la **ALTERNATIVA TÉCNICA** del Programa de Actuación Integrada del área de reparto nº 81 del Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja, formulado por la mercantil ALICANTE CITY, S.L.U.

A tal efecto, quienes lo suscriben estiman que se adapta a las exigencias formales y materiales contempladas en la LOTUP, sin perjuicio de los ajustes y adaptaciones que fuera necesario introducir merced a las modificaciones que el Ayuntamiento considere oportunas, con las condiciones y límites establecidos en el artículo 130.7 TRLOTUP.

Torreveja, julio de 2022.

Por el equipo redactor,

  
Rafael Ballester Cecilia  
Abogado Urbanista

  
José Ramón García Pastor  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

## 8. ANEXOS (en documento aparte):

1.- PLANO DE ORDENACIÓN.

2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

2.- INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO Y LA URBANIZACIÓN.