ALICIA MARTÍN ALVAREZ (1 de 1)
Arquitecto
Fecha Firma: 03/08/2021
HASH: d365256c1a1c95d2776059a8a7769e8

AYUNTAMIENTO DE
TORREVIEJA
Urbanismo y Ordenación del Territorio

# BORRADOR MODIFICACIÓN PGOU

**M**odificación 109 **P**lan **G**eneral **O**rdenación **U**rbanística
Puerto de Torrevieja

Arquitecta Municipal .Alicia Martín Álvarez

Cód. Validación: 545326XZH6RHAE5K3PP2E4FFK | Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 15

AYUNTAMIENTO DE
TORREVIEJA
Urbanismo y Ordenación del Territorio

Arquitecta Municipal .Alicia Martín Álvarez

Cód. Validación: 545326XZH6RHAE5K3PP2E4FFK | Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 15

AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
Urbanismo y Ordenación del Territorio

**DOCUMENTO SIN EFICACIA NORMATIVA. MEMORIA INFORMATIVA. .4**

**1. Antecedes y objeto de la modificación. .....4**

**2. Marco jurídico aplicable. .....5**

**3. Afecciones sectoriales que presenta el ámbito. .....5**

**4. Ordenación urbanística vigente en el ámbito objeto de la modificación. .....5**

**5. Estructura de la propiedad.....6**

**DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA. MEMORIA JUSTIFICATIVA7**

**1. Descripción de la ordenación. .....7**

**2. Alternativa seleccionada. .....7**

**3. Tramitación.....11**

**4. Ficha de planeamiento y gestión. .....13**

Cód. Validación: 545326XZH6RHAE5K3PP2E4FFK | Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 15

AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
Urbanismo y Ordenación del Territorio

**DOCUMENTO SIN EFICACIA NORMATIVA. MEMORIA INFORMATIVA.**

## 1. Antecedes y objeto de la modificación.

Este instrumento de planeamiento tiene por objeto modificar los parámetros urbanísticos de la zona 3 del ámbito del Puerto, zona de servicios terciarios de levante recogidos en el Texto Refundido del PGOU, apartado f) del punto 6, para que la implantación de dicho uso asignado por la DEUPs sea más acorde con la casuística que presenta el ámbito.

En las distintas alternativas definidas en el documento inicial estratégico, se ha seleccionado la alternativa 2, objeto de desarrollo por el borrador de este instrumento de planeamiento, ya que incluye un diagnóstico urbanístico de la zona 3 del puerto y en base al mismo se define unas directrices de ordenación. El criterio que se ha seguido principalmente ha sido la mejora de la situación actual que presenta el ámbito ya que su situación estratégica, actualmente infravalorado, lo convierte en un espacio que requiere de una ordenación que lo integre con la trama urbana circundante, articule la relación entre la ciudad y el puerto y potencie el uso público. La apertura de la ciudad hacia el puerto demanda de la existencia de visuales transversales al Paseo de La Libertad frente a la colmatación longitudinal actual que presentan las construcciones existentes que dan lugar a barreras visuales.

Por último señalar que la presencia del Dique de Levante cuyo uso peatonal es muy frecuentado por la población convirtiendo en un hito del esparcimiento de la ciudad, ya que al estar en una cota superior a los espacios circundantes lo convierte en un elemento-mirador que favorece su uso. Dicha característica debe mantenerse y potenciarse por las construcciones a implantar en la zona 3 del puerto.



Cód. Validación: 545326XZH6RHAE5K3PP2E4FFK | Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 15

## 2. Marco jurídico aplicable.

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

Ley 2/2014, de 13 de junio, Ley de Puertos de la Generalitat.

Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje

## 3. Afecciones sectoriales que presenta el ámbito.

a) Dominio Público Marítimo Terrestre.
b) Infraestructura Verde. Cañada Real.

## 4. Ordenación urbanística vigente en el ámbito objeto de la modificación.

a) Delimitación de Espacios y Usos Portuarios (DEUPs).



Cód. Validación: 545326XZH6RHAE5K3PP2E4FFK | Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 15

b) Texto Refundido del PGOU. La ordenación recogida en este instrumento de ordenación es la siguiente.

## 5. Estructura de la propiedad.

La totalidad del ámbito objeto de la modificación está incluido en Puertos de la *Generalitat Valencià.*

Cód. Validación: 545326XZH6RHAE5K3PP2E4FFK | Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 15

AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
Urbanismo y Ordenación del Territorio

## DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. Descripción de la ordenación.

La ordenación propuesta por la modificación tiene que dar respuesta a las circunstancias que acaecen en el ámbito de actuación y que se han recogido en la memoria informativa, que se resumen en los siguientes objetivos

**Objetivo.1.** Modificación del apartado f) del punto 6 del Texto Refundido del PGOU en lo referente a la zona 3 del puerto " servicios terciarios de levante".

**Objetivo.2.** Definir directrices de ordenación para la implantación de los usos terciarios.

### 2. Alternativa seleccionada.

Entre las alternativas incluidas en el Documento Inicial Estratégico, se ha seleccionado la alternativa 2 que debe ser desarrollada por el borrador del instrumento de planeamiento para ajustarse al objeto de la modificación.



Cód. Validación: 545326XZH6RHAE5K3PP2E4FFK | Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 15

## Alternativa 2

| SERVICIOS TERCIARIOS DE LEVANTE | 24.900 | m2s |
|---|---|---|
| **Usos principales** | Comerciales, Hosteleros (excluyendo residenciales de carácter temporal). Ocio y espectáculos, incluyendo deportivo. Administrativo y de oficinas de naturaleza pública o privada. Aparcamientos (en semisótano). Dotaciones y espacios libres de uso público | |
| **Calificación** | Sistema General Portuario | |
| **Tipología edificatoria** | **XX (Singular) sin obligación de tramitar Estudio de Detalle si solo se desarrolla en un único proyecto** | |
| **Plazas aparcamiento** | 400 | |
| **Instrumento planeamiento** | **Se requiere la aprobación de un Estudio de Detalle si no se desarrolla en un único proyecto, debiendo resolver las condiciones de conexión en su caso.** | |
| **I. ORDENACIÓN URBANÍSTICA.** | | |
| | **sobre cota 0,00** | **bajo cote 0,00** |
| **Edificabilidad (m2t)** | 8.750 | |
| **Ocupación** | 35% | |
| **Altura máx.** | **12,00** | |
| **Nº máx plts** | **PB+1** | |
| **Retranqueos/linde** | 10m | |
| **Retraqueo/cantiles** | 10m | |
| **Distancia entre edificaciones** | Su altura | |



Cód. Validación: 545326XZH6RHAE5K3PP2E4FFK | Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 15

| | |
|---|---|
| **II. ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PGOU, INCLUIDOS EN EL ÁMBITO PORTUARIO.** | |
| **MUELLE DE MÍNGUEZ** | |
| **Catalogación según PGOU** | Elementos Monumentales Histórico-Artísticos. |
| **Regulación de la actuaciones sobre el mismo según su grado de catalogación (apartado 7 del Catálogo Municipal de Elementos Protegidos)** | Deberá estar a lo preceptuado por la Dirección General del Patrimonio, Archivos y Museos, en cada uno de los Decretos de Declaración Monumental y a la Legislación vigente que sea de aplicación. |
| | Todo lo que se refiera a estos edificios requerirá necesariamente el visado de la Comisión Provincial para la Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico, estándose a sus decisiones al respecto, y no pudiendo llevarse a cabo actuación alguna sobre ellos en tanto no recaiga dictamen de la mencionada Comisión, de la citada Dirección General, o de otro organismo competente, en su caso. |
| **UELLE DE PESCADORES EN LA ZONA DE SERVICIOS DEL PUERTO DE TORREVIEJA. SIGLO XVII.** | |
| **Catalogación según PGOU** | Elementos Monumentales Histórico-Artísticos. |
| **Regulación de la actuaciones sobre el mismo según su grado de catalogación (apartado 7 del Catálogo Municipal de Elementos Protegidos)** | Deberá estar a lo preceptuado por la Dirección General del Patrimonio, Archivos y Museos, en cada uno de los Decretos de Declaración Monumental y a la Legislación vigente que sea de aplicación. |
| | Todo lo que se refiera a estos edificios requerirá necesariamente el visado de la Comisión Provincial para la Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico, estándose a sus decisiones al respecto, y no pudiendo llevarse a cabo actuación alguna sobre ellos en tanto no recaiga dictamen de la mencionada Comisión, de la citada Dirección General, o de otro organismo competente, en su caso. |



Cód. Validación: 545326XZH6RHAE5K3PP2E4FFK | Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 15

| III. ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS VEGETALES. | | |
|---|---|---|
| **Número de identificación árboles** | **36** | Palmera datilera paseo de la Libertad. |
| | **37** | Palmera datilera paseo de la Libertad II. |
| | **38** | Palmera datilera plaza Capdepont I. |
| | **39** | Palmera "multibrazos" plaza Capdepont. |
| | **40** | Palmera datilera Capdepont II |
| | **41** | Palmera datilera paso de la Libertad III |
| | **42** | Araucaria del puerto de Torrevieja |
| **Arboleda** | Pinada en el paseo de La Libertad. | |

| IV. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN. | |
|---|---|
| **D01** | Derribo de las construcciones de la Lonja de pescadores para su ordenación integrada con el resto del espacio que conforma la zona de servicio de levante. |
| **D02** | Derribo de las construcciones del Almacén para su ordenación integrada con el resto del espacio que conforma la zona de servicio de levante. |
| **D03** | Vial interior de la zona de servicio de levante se mantiene, pero requiere un nuevo tratamiento para potenciar el uso peatonal y la utilización por medios no motorizados. |
| **D04** | Derribo de la valla perimetral del edifico de Capitanía y edificaciones anexas a la misma para su ordenación integrada con el resto del espacio que conforma la zona de servicio de levante. |
| **D05** | Se requiere una ordenación de este espacio para una ordenación integrada con el resto del espacio que conforma la zona de servicio de levante y los paseos La Libertad y Juan Aparicio. |
| **D06** | Ordenación de los elementos modulares definiendo número máximo de elementos que se pueden adosar con el objeto de permitir visuales hacia el puerto y accesos transversales hacia dicho espacio desde el paseo La Libertad. Definir medidas de integración de dichas construcciones con la trama urbana circundante. |
| **D07** | Dicha infraestructura es un elemento longitud que no tiene relación con el puerto a excepción de dos accesos puntuales mediante escaleras. Se requiere mejorar los accesos de dicho elemento para integrarse con la ordenación del puerto. |



Cód. Validación: 545326XZH6RHAE5K3PP2E4FFK | Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 15

## 3. Tramitación.

*Al amparo del artículo 61 de la LOTUP cuyo tenor literario es el siguiente:*

*"…*

*Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 50 y 53 de este texto refundido se seguirán los siguientes trámites:*

*a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de este texto refundido.*

*b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles conforme a la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.*

*…*

*c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y , mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta.*

*…*



Cód. Validación: 545326XZH6RHAE5K3PP2E4FFK | Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 15

*d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda.*
*… "*

*2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico*

*"*

En el periodo de exposición pública se deberá consultar a las administraciones sectoriales afectadas y a las empresas suministradoras para que indiquen las condiciones de conexión.

Las administraciones sectoriales afectadas son:

- Puertos de la *Geralitat Valencià.*
- Servicio Provincial de Costas.
- Planificación Territorial e Infraestructura Verde. Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.



Cód. Validación: 545326XZH6RHAE5K3PP2E4FFK | Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 15

## 4. Ficha de planeamiento y gestión.

**03133_TORREVIEJA_MOD_PGOU_109_PUERTO DE TORREVIEJA**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **I.** | **PLANEAMIENTO VIGENTE** | **Fecha Aprobación** | **Fecha Publicación** |
| | **PGOU** | 22 diciembre 1986 | BOP/ 16 de enero de 1987 |
| | **TEXTO REFUNDIDO PGOU** | 12 junio 2000 | BOP/ 8 de agosto de 2000 |
| | **DEUPs (Delimitación Espacios y Usos Portuarios)** | 11 diciembre 2018 | DOGV/ 10 de enero de 2019 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **II.** | **PROGRAMA DE NECESIDADES QUE JUSTIFICA LA NECESIDAD DE REDACTAR LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.** | | |
| | **D1** | **Modificación del apartado f) del punto 6 del Texto Refundido del PGOU.** | |
| | | **1. Antecedentes** | |
| | | | El Texto Refundido del PGOU recoge los parámetros urbanísticos del ámbito del puerto. |
| | | **2. Aspecto que debe incluir la modificación del PGOU.** | |
| | | | Se modifica los parámetros de ordenación pormenorizada de la zona 3 del puerto, zona de usos terciarios, para una mejor implantación del uso terciario. |
| | **D2** | **Directrices de ordenación** | |
| | | **1. Antecedentes** | |
| | | | El texto refundido del PGOU no recoge aspectos de ordenación para la implantación del uso terciario en la zona 3 del puerto. |
| | | **2. Aspecto que debe incluir la modificación del PGOU** | |
| | | | Se definen directrices de ordenación para los proyectos que se vayan a ejecutar en la zona 3 del puerto. |



Cód. Validación: 545326XZH6RHAE5K3PP2E4FFK | Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 15

**III. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN.**

**1.**

| | |
|---|---|
| **Edificabilidad (m2t)** | 8.750 m2t |
| **Ocupación** | 35% |
| **Altura máx.** | 12,00 |
| **Nº máx plts** | PB+1 |
| **Retranqueos/linde** | 10m |
| **Retraqueo/cantiles** | 10m |
| **Distancia entre edificaciones** | Su altura |

**2. ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.**

| | **Elemento** | **Categoría** | **Normativa** |
|---|---|---|---|
| **1.** | **MUELLE DE MÍNGUEZ** | Elementos Monumentales Histórico-Artísticos | Apartado 7 del Catálogo Municipal de Elementos Protegidos |
| **2.** | **MUELLE DE PESCADORES EN LA ZONA DE SERVICIOS DEL PUERTO DE TORREVIEJA. SIGLO XVII.** | Elementos Monumentales Histórico-Artísticos | Apartado 7 del Catálogo Municipal de Elementos Protegidos |

**3. ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS VEGETALES.**

| **Numeración según catálogo** | | **Elemento** |
|---|---|---|
| **1.** | **36** | Palmera datilera paseo de la Libertad. |
| **2.** | **37** | Palmera datilera paseo de la Libertad II. |
| **3.** | **38** | Palmera datilera plaza Capdepont I. |
| **4.** | **39** | Palmera “multibrazos” plaza Capdepont. |
| **5.** | **40** | Palmera datilera Capdepont II |
| **6.** | **41** | Palmera datilera paso de la Libertad III |
| **7.** | **42** | Araucaria del puerto de Torrevieja |



Cód. Validación: 545326XZH6RHAE5K3PP2E4FFK | Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 15

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **4.** | **DIRECTRICES DE ORDENACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DEL USO TERCIARIO EN LA ZONA 3 DEL PUERTO.** | |
| | | **D01** | Derribo de las construcciones de la Lonja de pescadores para su ordenación integrada con el resto del espacio que conforma la zona de servicio de levante.. |
| | | **D02** | Derribo de las construcciones del Almacén para su ordenación integrada con el resto del espacio que conforma la zona de servicio de levante. |
| | | **D03** | Vial interior de la zona de servicio de levante se mantiene, pero requiere un nuevo tratamiento para potenciar el uso peatonal y la utilización por medios no motorizados. |
| | | **D04** | Derribo de la valla perimetral del edifico de Capitanía y edificaciones anexas a la misma para su ordenación integrada con el resto del espacio que conforma la zona de servicio de levante. |
| | | **D05** | Se requiere una ordenación de este espacio para una ordenación integrada con el resto del espacio que conforma la zona de servicio de levante y los paseos La Libertad y Juan Aparicio. |
| | | **D06** | Ordenación de los elementos modulares definiendo número máximo de elementos que se pueden adosar con el objeto de permitir visuales hacia el puerto y accesos transversales hacia dicho espacio desde el paseo La Libertad. Definir medidas de integración de dichas construcciones con la trama urbana circundante. |
| | | **D07** | Dicha infraestructura es un elemento longitud que no tiene relación con el puerto a excepción de dos accesos puntuales mediante escaleras. Ser requiere mejorar los accesos de dicho elemento para integrarse con la ordenación del puerto. |



Cód. Validación: 545326XZH6RHAE5K3PP2E4FFK | Verificación: https://torrevieja.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 15