



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. nº 94
MODIFICACION ENCLAVE 13





ÍNDICE

MEMORIA

1. Introducción
2. Antecedentes
3. Objeto de la modificación
4. Justificación legal de la modificación
5. Estructura de la propiedad
6. Descripción de la modificación
 - 6.1. Zonificación
 - 6.2. Cuadro de superficies
 - 6.3. Modificación de la ficha urbanística
 - 6.4. Calificación de las dotaciones de dominio público
 - 6.5. Calificación de las dotaciones de dominio privado
7. Tramitación de la modificación

PLANOS

- 01 Plano de Situación
- 02 Plano de emplazamiento
- 03 Estructura de la propiedad
- 04 Zonificación

ANEXO 1

Fichas catastrales



MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

La presente modificación del Enclave 13 “Dotacional Urbano” del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja se redacta a instancia del Ayuntamiento de Torrevieja

2. ANTECEDENTES

EL Enclave 13 está ubicado en los terrenos comprendidos entre el Plan Parcial 10 “La Torreta” y la Carretera CV-90. Su clasificación por el Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, aprobado el 22 de diciembre de 1986, era de Suelo No Urbanizable. Es en el Texto Refundido del Plan General aprobado el 12 de junio de 2000 cuando se clasificó como Suelo Urbano con la calificación de Equipamiento Público.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento tiene por objeto iniciar la tramitación del expediente de Modificación del P.G.O.U. en el ámbito del Enclave 13, con objeto de modificar los siguientes aspectos:

- Compatibilizar el dotacional de dominio público con el dotacional de dominio privado.
- Eliminar la línea de edificación de 50 metros desde la arista exterior de la calzada con clasificación de zona verde no computable según el PGOU de Torrevieja.



4. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN

Desde el punto de vista de planeamiento, el PGOU ordena este sector pormenorizadamente mediante la determinación de los parámetros urbanísticos. Asignando como uso global del sector el de equipamiento público con el fin de realizar una reserva de suelo para la ubicación de los servicios públicos que el Municipio vaya exigiendo.

Desde el punto de vista de gestión, la existencia de propiedades de titularidad privada dentro del ámbito del Enclave 13 obliga al PGOU establecer un sistema de gestión para la obtención de estos suelos por parte del Ayuntamiento como consecuencia de la naturaleza pública del sector. A priori este sistema de gestión no se establece con claridad pero al incurrir dos hechos, por una parte la clasificación de este ámbito como suelo urbano y por otra la coincidencia del AT con el Índice de Edificabilidad Neto, obliga al Ayuntamiento a utilizar como sistema para la obtención de este suelo el de la expropiación.

La realización de la modificación del PGOU que nos ocupa está motivada por la conjunción de los especificado en los dos párrafos anteriores y la política municipal de fomentar la inversión privada como contrapartida a la desaceleración económica que está viviendo actualmente el Municipio. Con la medida adoptada de compatibilizar el dotacional de dominio público con el dotacional de dominio privado en el ámbito del Enclave 13, por un lado se permite la inversión privada dentro del ámbito dotacional con el fin de descentralizar y ampliar las salidas al sector de la construcción y por otro la no obligación de obtener el suelo por parte del Ayuntamiento. Todo esto sin minorizar la reserva de suelo dotacional favoreciendo a la demanda de servicios por parte del Municipio.

**5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD				
PROPIEDAD PRIVADA				
Parcela/ Referencia catastral	Propietario	Superficie		
2882301YH0028S	Jacinto Ruiz López (50%) Celia Alameda Sánchez (50%)	1651	m2	
2882302YH0028S	Jose Lozano Martinez	2047		
2882303YH0028S	Antonio Teruel Lorca	3219		
2979301YH0027N	Pistas ITEUVEN SA	6351		
3075303YH0037N	Consortio Provincial para el servicio de Prevención y Extinción	3236		
3072602YH0037S	Manuel Morales Flores	966		
3072603YH0037S	Dolores Morales Flores	973		
3072604YH0037S	Carolina Casciaro Torregrosa	34554		
3072605YH0037S	Manuel Morales Flores	1232		
3072606YH0037S	Antonio Ruiz Esteve	991		
3072607YH0037S	Estación Servicio La Sal S.A.	10945		
3072608YH0037S	Samper La Inmaculada SA	4000		
Total		70165		m2
PROPIEDAD PÚBLICA				
Parcela/ Referencia catastral	Propietario	Superficie		
2979302YH0027N	Ayuntamiento de Torrevieja	14397	m2	
3075301YH0037N	Ayuntamiento de Torrevieja	6138		
3075302YH0037N	Ayuntamiento de Torrevieja	14397		
3072601YH0037S	Ayuntamiento de Torrevieja	22700		
Total		57632	m2	



6. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

6.1. Zonificación

Se establece una nueva zonificación del ámbito haciendo una distinción entre la zona de dotacional de dominio público y la zona de dotacional de dominio público compatible con el dotacional de dominio privado.

6.2. Cuadro de superficies

ZONIFICACION		
DOTpub1	61655	m2
DOTpub2	22970	m2
DOTpub3	15820	m2
DOTpub/DOT priv1	57026	m2
SG	2718	m2
Viario	8011	m2

6.3. Modificación de la ficha urbanística

<u>FICHA URBANÍSTICA ACTUAL</u>	
Sector:	Dotacional Urbano
Superficie	168.200 m2
Aprovechamiento Tipo	0,8 m2/m2
Uso	Equipamiento Público
Parcela Mínima	1000 m2
Edificabilidad	0,8 m2/m2
Altura máxima	2 plantas
Ocupación máxima	40%
Retranqueos mínimos	3 m a lindes



En la zona afectada por la CV-90 deberá respetarse la línea de edificación de 50m de la arista exterior de la calzada, señalada en los planos P.O.2.4. y P.O.2.6., debiendo clasificarse esta banda como zona verde no computable a efectos del cumplimiento de los estándares reglamentarios.

FICHA URBANÍSTICA MODIFICADA

Sector:	Dotacional Urbano
Superficie	168.200 m ²
Aprovechamiento Tipo	0,8 m ² /m ²
Uso	Dotacional de dominio público compatible con el Dotacional de dominio privado.
Parcela Mínima	1000 m ²
Edificabilidad	0,8 m ² /m ²
Altura máxima	2 plantas
Ocupación máxima	40%
Retranqueos mínimos	3 m a lindes
	<u>GESTIÓN</u>
Unidad de Ejecución	Delimitación según plano 05
Gestión	Preferentemente Indirecta
Instrumento de desarrollo	PAI
	Proyecto de Reparcelación

6.4. Calificación de las dotaciones de dominio público

Los usos dotacionales públicos, conforme al Artº 132.1 del ROGTU son:

- a) Recreativo-Deportivo (RD): son los recintos cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.



- b) Educativo-Cultural (ED): son los centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.
- c) Asistencial (TD): son los servicios sanitarios, los de asistencia y bienestar social, o los de carácter religioso.
- d) Servicio Administrativo (AD): son las sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.
- e) Servicio Urbano-Infraestructuras (ID): son las instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, centros de transformación, subestaciones eléctricas, cementerios, abastos, infraestructuras o aparatos de vigilancia y control de la contaminación lúmicia, acústica y atmosférica, infraestructura del transporte y otras análogas.
- f) Dotacional-Residencial (DR): son viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y dedicadas a residencial habitual y permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.
- g) Dotacional de uso múltiple (MD): comprende aquellos suelos dotacionales cuyo uso específico debe ser propuesto a un momento posterior de la gestión del instrumento de planeamiento.

6.5. Calificación de las dotaciones de dominio privado

Los usos con destino dotacional y de dominio privado, conforme al Artº 132.2. del ROGTU son:



- a) Recreativo-Deportivo (RD): son los recintos cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.
- b) Educativo-Cultural (ED): son los centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.
- c) Asistencial (TD): son los servicios sanitarios, los de asistencia y bienestar social, o los de carácter religioso.
- d) Servicio Urbano-Infraestructuras (ID): son las instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, centros de transformación, subestaciones eléctricas, cementerios, abastos, infraestructuras o aparatos de vigilancia y control de la contaminación lúmicia, acústica y atmosférica, infraestructura del transporte y otras análogas.
- h) Dotacional-Residencial (DR): son viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y dedicadas a residencial habitual y permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.

7. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Con la modificación que se quiere realizar los parámetros afectados pertenecen a la ordenación pormenorizada siendo por lo tanto, conforme al Artº 91 de la LUV, de aprobación municipal.

Según lo establecido en el Art º 223.5 del ROGTU “ *las modificaciones de planes generales referidas a elementos de ordenación pormenorizada se*



tramitarán conforme al procedimiento previsto para la aprobación de los planes parciales”.

1 - Información Pública conforme al Artº 90.2. de la LUV. Cuando los documentos no sean promovidos con motivo e una actuación integrada, se someterá a información pública por el plazo de un mes en las condiciones establecidas en el artículo 83.2.a) de la LUV “ *información pública, por el período mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de La Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad. Durante este plazo, el proyecto diligenciado del Plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento.*

2 - Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento

3 – Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

4 – Antes de la publicación de la aprobación definitiva se remitirá una copia diligencia a la consellería competente en urbanismo.

Torre Vieja 21 de Agosto de 2008

Arquitecta Municipal

Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Alicia Martín Alvarez

Fdo. Santiago Romero Portilla