SERRANO & ASOCIADOS
URBANISTAS

Mx.23.16

04.06.2021

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f8779298d34bbc1e49d33d23860b2fa76d1022261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA HOYA", DEL PGOU DE TORREVIEJA

Art. 57 LOTUP

"UTE LA HOYA, UNION TEMPORAL DE EMPRESAS, LEY 18/1982"

30100 **murcia** espinardo - c/Central,10-5ºedif.azor – **t** 968212486 – 968210268 **f** 968 354 075 – **e** murcia@serranoyasociados.com
03001 **alicante**–plaza calvo sotelo, 13-2º izquierda-**t** 965230730-966596422 **f** 965 216 589 - **e** alicante@serranoyasociados.com
www.serranoyasociados.com

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

INDICE

A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. Antecedentes
1.2. Condiciones de la ordenación vigente.
1.3. Condiciones geográficas del territorio ordenado.
1.4. Procedencia y justificación.
1.5. Análisis de las afecciones impuestas por la legislación Sectorial.
- **1.5.1. En materia de carreteras.**
- **1.5.2. Canal del Taibilla.**
- **1.5.3. En materia de medio ambiente.**
  - **1.5.3.1. Declaración de Impacto Ambiental**
  - **1.5.3.2.- Parque Natural de la laguna de La Mata y Torrevieja.**
  - **1.5.3.3. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante.**
  - **1.5.3.4. Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje**
- **1.5.4. En materia de costas**

1.6. Iter procedimental

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. Alternativas de Ordenación. Ponderación y selección
- **2.1.1. Alternativa 1.**
- **2.1.2. Alternativa 2.**
- **2.1.3. Alternativa 3 seleccionada.**

2.2. Definición y justificación de la Modificación Propuesta.
- **2.2.1. Reordenación de las parcelas de equipamiento docente.**
- **2.2.2. Modificación de las parcelas de uso residencial afectadas por el PORN del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante. Reubicación de la edificabilidad de las parcelas afectadas.**
- **2.2.3. Modificaciones en el viario.**
  - **2.2.3.1. Modificación de secciones de viario de red secundaria.**
  - **2.2.3.2. Modificación de la sección y tratamiento de aceras.**
  - **2.2.3.3. Creación de un vial de acceso a la parcela R-17.**
  - **2.2.3.4. Incremento de la previsión de pasos peatonales y medios no motorizados.**
- **2.2.4. Creación de un corredor ecológico junto a la calle 12.**
- **2.2.5. Asunción de los condicionantes impuestos por el Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos.**
- **2.2.6. Actualización de las redes de media y baja tensión.**
- **2.2.7. Complemento de documentación y atención a restantes informes de administraciones sectoriales.**
- **2.2.8. Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.**

2.3. Justificación del cumplimiento de los estándares dotacionales.
2.4. Magnitudes del Sector.
2.5. Ficha de síntesis de condiciones medioambientales, de integración paisajística, de planeamiento y de urbanización del Sector "La Hoya".
2.6. Informe de sostenibilidad económica.
- **2.6.1. Introducción.**
- **2.6.2. Análisis del impacto en la Hacienda Municipal.**

2.6.2.1. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial.
2.6.2.2 Estimación de los gastos corrientes, tras la recepción de la urbanización.
2.6.2.3 Estimación de ingresos públicos.
A) Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
B) Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras.
C) Impuesto sobre Actividades Económicas.
D) Impuesto sobre Vehículos de tracción mecánica.
2.6.2.4. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Pública Municipal. Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal.
2.6.3. Improcedencia del análisis del impacto en las Haciendas Supramunicipales.
2.6.4.. Suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.
2.7. Estudio- Memoria de viabilidad económica
2.7.1. Introducción.
2.7.2. Marco legal de aplicación.
2.7.3. Objeto de este documento.
2.7.4. Parámetros urbanísticos.
2.7.5. Memoria de viabilidad económica
2.7.5.1. Metodología aplicable.
2.7.5.2. Costes de producción.
2.7.5.3. Ingresos de la actuación.
2.7.5.4. Análisis de viabilidad.
2.8. Informe de impacto por razón de género.

2.7.1. Introducción.
2.7.2. Marco legal de aplicación.
2.7.3. Modelo de ciudad desde la perspectiva de género.
2.7.4. Percepción de seguridad y movilidad desde la perspectiva de género.
2.7.5. Espacios públicos y accesibilidad

B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANISTICAS.

PLANOS DE INFORMACION

I.1 SITUACION DE LOS TERRENOS EN EL CONTEXTO DE LA ORDENACION URBANISTICA.

I.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.

I.3.1 CATASTRAL.

I.3.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

I.4 TOPOGRAFIA, USOS, APROVECHAMIENTOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

I.5 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES, REDES GENERALES DE SERVICIOS, BIENES DEMANIALES.

I.6 ORDENACION VIGENTE.

I.7. AFECCIONES

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f8779298d34bbc1e49d33d23860b2fa76d1022261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

PLANOS DE ORDENACION

O.1 CALIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS DESTINOS URBANÍSTICOS DE LOS TERRENOS

O.2 DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.
ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO.

O.3 DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.
RED VIARIA.

O.4.1 DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.
RED VIARIA (SECCIONES TRANSVERSALES).

O.4.2 DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.
RED VIARIA (SECCIONES TRANSVERSALES).

O.4.3 DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.
RED VIARIA (SECCIONES TRANSVERSALES).

O.5 ZONIFICACION. USOS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

O.6 RED ESTRUCTURAL DEL SECTOR. CONDICIONES DE CONEXIÓN CON SU ENTORNO.

O.7 DOTACIONES DE LA RED PRIMARIA VIARIA ADSCRITAS AL SECTOR.

O.8 ZONIFICACION. ORDENACION DE VOLÚMENES EN PARCELAS MUNICIPALES DE VPO (PLANO NO VINCULANTE).

O.9. PLANO JUSTIFICATIVO PARCELAS EDUCATIVAS

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. Antecedentes

Por **Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Torrevieja**, en sesión celebrada el **23.07.2002,** se resolvió **aprobar provisionalmente el P.D.A.I. del Sector "La Hoya"**, integrado por **Expediente de Homologación, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización,** tramitado a instancia de la Agrupación de Interés Urbanístico del indicado Sector, adjudicando la condición de urbanizador a la Unión Temporal de Empresas "La Hoya", integrada por las mercantiles TORREVISA, S.A, CORPIC, S.L., y EUROVILLAS DEL MAR, S.L., a la que también se incorporaría, al tiempo de su constitución con fecha 5.12.2002, la compañía URBANIZADORA S-14, S.L.

El **Expediente de Homologación y Plan Parcial** del Sector "La Hoya" fueron aprobados definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha **18.08.2009** (BOPA núm. 201, de 22.10.09, y reseña en el D.O.G.V. núm. 6.301, de 1.07.2010). Dicha aprobación estuvo precedida de la necesaria y vinculante **Declaración de impacto Ambiental** (DIA, Expte. 227/2002 AIA), emitida por la Dirección General de Gestión del Medio Natural de **12.06.2008** (DOCV núm. 6805 de 27.6.12), complementada por Resolución de la misma Dirección General de fecha **26.02.2009**.

Hay que resaltar que la DIA prestó especial atención al tratamiento del borde con el Parque Natural de la Laguna de la Mata, condicionando la ordenación del Sector, como resulta de sus condicionantes para la aprobación y

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

desarrollo del proyecto (Fundamento de Derecho Tercero de la Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 18.08.2009[1]). Concretamente, la delimitación de los terrenos calificados como zona verde junto al perímetro de protección del Parque Natural de las Lagunas de la Mata y Torrevieja fue objeto de especial examen y justificación, especificando que el vial estructural de borde, y la tubería de abastecimiento de agua de la Mancomunidad de Canales del Taibilla serían el elemento físico que delimitaría la zona verde en dicho ámbito ("*La zona verde prevista junto al límite del parque natural en la Laguna de La Mata deberá adaptar sus límites para incluir en su totalidad el ámbito del Sector 21 de suelo urbanizable incluido en el área de amortiguación de impactos del parque natural. Para ello, deberá eliminarse la previsión de plazas de aparcamiento incluida en la documentación analizada",* "*Igualmente, se incorporará como zona verde la parte de la parcela, propuesta como equipamiento asistencial, situada al noreste de la tubería de abastecimiento de agua de la Mancomunidad de Canales del Taibilla. El área de afección de esta infraestructura actuará, por tanto, como límite de la zona verde en este ámbito*"[2]),

[1] *Tercero.- En relación con cumplimiento de los condicionantes de la Declaración de Impacto Ambiental de 12 de junio de 2008, y a la vista de la Resolución Complementaria de la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 26 de febrero de 2009, debe significarse lo siguiente:*
En relación con los condicionantes para la aprobación del proyecto, el documento refundido aprobado por el Pleno municipal en fecha 30 de enero de 2009 ha eliminado la zona de aparcamiento indicada. Respecto a las previsiones para la manzana triangular de 26.064 m2, consta Resolución Complementaria de la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 26 de febrero de 2009 estimando aceptable la propuesta.
Además, se ha incorporado en la normativa urbanística reguladora de los espacios dotacionales de zona verde, en el artículo 16 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, lo siguiente:
«No se considerarán como compatibles en las áreas delimitadas como Zona Verde usos deportivos que requieran infraestructuras permanentes, edificaciones culturales o docentes o cualquier otra construcción o equipamiento no acorde al papel de la zona y a su situación como área de amortiguación de impactos del Parque Natural».
Respecto a los condicionantes para el desarrollo del proyecto, el documento refundido aprobado por el Pleno municipal en fecha 30 de enero de 2009 ha incorporado en la Ficha de gestión un apartado denominado «C. Condiciones para el desarrollo del proyecto derivadas de la DIA de fecha 12 de junio de 2008» en el que se recogen las condiciones indicadas.

[2] Informes sobre los proyectos Homologación Modificativa y Plan Parcial del Sector La Hoya y Construcción de un Auditorio Conservatorio en el término municipal de Torrevieja, emitidos por la Dirección General de Planificación y Ordenación del Territorio en fecha 9.03.2006, por la Dirección del Parque Natural de la Lagunas de La Mata y Torrevieja con fecha 4.12.2007 y por el Servicio de

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d1022261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

al tiempo que se procuraba la debida coordinación con el Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial encargado de la redacción del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante y con la Dirección de Parque Natural de las Lagunas de la Mata y Torrevieja.

Poco tiempo después de haberse emitido la mencionada DIA y su declaración complementaria, se aprueba por Decreto del Consell, de fecha **12.02.2010** (DOCV núm. 6207, de 16.2.10), el **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante.**

Tras la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento integrantes de la Alternativa Técnica de Programa del Sector "La Hoya", a los que estaba condicionada la eficacia de la aprobación del PDAI y la adjudicación de la condición de urbanizador, con fecha **15.11.2010** la UTE "LA HOYA", conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la LUV y Cuarta del ROGTU, presentó ante el Ayuntamiento **contrato para el desarrollo y ejecución del Programa del Sector "La Hoya**" a suscribir con el Ayuntamiento de Torrevieja, con el que se actualizaba a la nueva regulación urbanística (LUV y ROGTU) los compromisos contenidos en la plica y propuesta de convenio aprobada por el Pleno de 23.07.2002. En este contrato actualizado, se incorporaron, a petición de la Administración, unos compromisos de anticipación de obras de urbanización de carácter urgente para dotar de servicios a la parcela dotacional pública donde se ha construido el Conservatorio-Auditorio, así como de ***"modificar el Plan Parcial vigente de manera puntual y localizada****, dentro del ámbito material de la ordenación pormenorizada, para* ***cambiar el uso de la parcela dotacional docente sita en el lado Este de la CN-332,*** *que quedaría afecta a aparcamientos y servicios públicos, y modificar* ***correlativamente el uso de la parcela, parte, central afecta a aparcamientos públicos por el uso docente público****".* Esta

Ordenación Sostenible del Medio con fecha 11.06.2008, y Resolución complementaria de la DIA emitida por la Dirección General de Gestión del Medio Natural con fecha 26.02.2009.

modificación, que no afectaría a las parcelas lucrativas que resultan del Plan Parcial, resultaría compatible, por tanto, con el desarrollo de la actuación y con el trámite del Proyecto de Reparcelación.

Por Decreto de Alcaldía de fecha **20.12.2010**, se puso **en ejecución el Programa de Actuación Integrada** del que forma cuerpo el Plan Parcial del Sector "La Hoya", autorizando la ejecución anticipada de determinadas obras de urbanización (ya acometidas en la actualidad) que dan servicio de infraestructura, suministros y accesos al equipamiento municipal de rango supralocal incluido en la actuación (Auditorio-Conservatorio Internacional de música de Torrevieja), además de ordenar también la constitución de garantías, y la formulación del Texto Refundido del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación.

En cumplimiento de dicho Decreto, con fecha **2.08.2011**, la UTE "LA HOYA" presentó ante el Ayuntamiento el **Texto Refundido del Proyecto de Urbanización,** en la actualidad todavía en tramitación por la incidencia de las circunstancias sobrevenidas a que más adelante se hace referencia. Paralelamente, en ejecución y desarrollo del planeamiento aprobado y vinculante, la UTE inició la tramitación del **Proyecto de Reparcelación** de la unidad única de ejecución del Sector "La Hoya"**,** que fue aprobado definitivamente por **Resolución de la Junta de Gobierno Local de fecha 10.02.2014** (BOPA, núm. 50 de 13.3.14). En este documento se hacen efectivas las cesiones al Ayuntamiento del suelo destinado a viales de red primaria y secundaria, zonas verdes, dotacional público y patrimonial destinado a vivienda protegida.

Aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, y en el contexto de las actuaciones para impulsar la tramitación del Texto Refundido del Proyecto de Urbanización del Sector "La Hoya" y dar cumplimiento al compromiso asumido, a requerimiento municipal, de acometer la Modificación Puntual del Plan Parcial antes apuntada, relativa al cambio de ubicación de la parcela dotacional docente sita en el lado Este de la CN-332, se constató la emisión, con fecha 24.04.2013,

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

de un **informe del Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos de la Dirección General de Medio Natural** de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente relativo al Texto Refundido del Proyecto de Urbanización. Este informe que, en principio, tenía como objeto central y nuclear supervisar el cumplimiento de los condicionantes de la DIA de 12.06.2008 relativos al tratamiento de las zonas verdes colindantes al Parque Natural de las Lagunas de la Mata y Torrevieja[3], pone de manifiesto la divergencia, hasta ese momento inadvertida, entre la ordenación del Sector y el PORN del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante, derivada *de "la falta de concordancia entre la delimitación de la zona verde establecida en el plan parcial y en el PORN de las zonas húmedas del sur de Alicante"*. De este modo, de acuerdo con el criterio del indicado informe, el citado PORN incidiría negativamente sobre el ámbito ordenado del Sector "La Hoya", por cuanto introduciría una zona verde que afecta al vial estructural que une el lado oeste del núcleo urbano con el norte, de trascendencia vertebradora (Red Primaria), que opera conforme a la DIA, junto con las zonas verdes del Plan Parcial, como elemento separador respecto del Parque Natural, afectando, además, a la ordenación pormenorizada, en concreto, a dos parcelas residenciales (parcela R-12, adjudicada a TORREVISA,S..A, y en especial, a la parcela municipal R-17, de 39.500 m^2, destinada a vivienda protegida) y a otras dos parcelas dotacionales destinadas a equipamiento (E-2 y E-23).

Con fecha **15.07.2016** (RE 41.388) la mercantil TORREVISA, SA., en su doble condición de propietaria mayoritaria del Sector 20, "La Hoya", y miembro de

[3] Entre los condicionantes de la DIA figura el siguiente: *Las zonas verdes conservarán la vegetación natural existente, en especial las especies vegetales de interés. Se garantizará, mediante sistema de riego por goteo el mantenimiento y desarrollo de las especies utilizadas en la revegetación que se realice, con implantación de especies vegetales acordes con el entorno.* ***El Proyecto de Urbanización deberá incluir un apartado dedicado a las especies vegetales a implantar en las zonas verdes y áreas naturales que deberá ser informado favorablemente por la Dirección del Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja. Asimismo, las labores de ejecución del proyecto deberán supervisarse tanto por el personal del Parque como por técnicos acreditados al respecto.***

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96555a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

la UTE "LA HOYA", presentó ante el Ayuntamiento de Torrevieja **"Borrador de Modificación del Plan Parcial del Sector "La Hoya",** junto con su correspondiente **documento inicial estratégico,** interesando el inicio del trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica de dicho instrumento de planeamiento (art. 50 LOTUP). En dicho Borrador se contemplaron dos alternativas de planeamiento, con objeto, de un lado, de atender al requerimiento municipal de modificar el Plan Parcial vigente de forma puntual, dentro del ámbito material de la ordenación pormenorizada, cambiando la ubicación de la parcela de equipamiento docente E4, de 12.866 m^2, situada al Este de la CN-332, a una zona de mayor centralidad. Además, en el caso de la segunda alternativa, se atendió al supuesto de que prosperara la interpretación, apuntada en el mencionado informe de la Dirección General de Medio Natural de fecha 24.04.2013 en relación con el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización "La Hoya", que finalmente se ha visto confirmada, de que con la aprobación del PORN del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante se ha producido una distorsión entre la delimitación de la zona verde establecida en el Plan Parcial "La Hoya" y el "Área de Zona Verde" de la zona de amortiguación de impactos (Zona II) del indicado PORN, que se traduce en una falta de concordancia entre la ordenación pormenorizada del sector y las disposiciones del PORN, que ha de prevalecer sobre la anterior.

Con fecha **3.10.2016** (RE. 56.726) la mercantil TORREVISA, SA. presentó ante el Ayuntamiento de Torrevieja nuevos ejemplares del indicado Borrador de Plan Parcial y documento inicial estratégico a los que se incorporaron los ajustes requeridos por los servicios técnicos municipales: a) adaptación de la cartografía al Decreto 74/2016, de 10 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunitat Valenciana; b) incorporación de plano de sección tipo viaria; c) incorporación de la parcela terciaria Tc7 en la alternativa 2, en sustitución de la

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

residencial R-33; y d) justificación de la ubicación y dimensiones de las parcelas de equipamiento EQ educativo.

Paralelamente al indicado instrumento de planeamiento, la mercantil TORREVISA, SA., en la condición antes expresada, ha presentado ante el Ayuntamiento de Torrevieja los siguientes proyectos: a) con fecha **5.08.2016 (RE 46.111), Proyecto Modificado de Urbanización del Sector 20, "La Hoya",** junto con **Separata de Red de distribución de energía eléctrica MT, BT y CT",** que, además de incorporar los ajustes de planeamiento que se derivan de la alternativa 2 contemplada en la citada Modificación del Plan Parcial en trámite, atiende a los condicionantes de la DIA, los impuestos hasta la fecha por las empresas suministradoras y administraciones sectoriales, así como la subsanación de las deficiencias y requerimientos que resultan de los informes emitidos en relación con el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización presentado con fecha 2.08.2011; Proyecto Modificado de Urbanización cuya tramitación está paralizada, al estar pendiente su prosecución de que se apruebe definitivamente la presente Modificación del Plan Parcial; **b)** con fecha **25.11.2016** (R.E. 68.950), el **Proyecto de "Glorieta de acceso al Sector S-20 "La Hoya". Carretera CV-905. PK 8+380. t.m. Torrevieja.; c)** con fecha **27.01.2017** (R.E. 4.205), el **proyecto de construcción "Pasarela Peatonal en Carretera N-332 (Alicante), PK 60+000. Variante de Torrevieja (Alicante).** De igual forma, se ha formulado el **Proyecto de demolición y construcción de un nuevo paso superior en N-332 PK 59+460**, informado previamente por el Ministerio de Fomento, con fecha de enero 2017.

Con fecha **2.12.2016** se emitió **informe 677U16** por la **arquitecta municipal** a fin de iniciar el periodo de consultas en la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica (art.49.1 LOTUP), sobre la base de que en el caso que nos ocupa el Ayuntamiento de Torrevieja no sólo tiene la condición de órgano promotor y sustantivo, sino también de órgano ambiental.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

En el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas (art.49.1 y 51.1 de la LOTUP) del "Borrador de Modificación del Plan Parcial del Sector "La Hoya", junto con su correspondiente Documento Inicial Estratégico, se recabaron los siguientes informes sectoriales: **a) informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Subdirección de Ordenación del Territorio y Paisaje** de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, con fecha de registro de entrada en el Ayuntamiento de **1.06.2017** (RE 30.278); **b) informe del Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos de la Dirección General del Medio Natural y Evaluación Ambiental,** de fecha **10.11.2017** (RE 66862, con fecha 29.11.2017); **c) nuevo informe del citado Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos** de fecha **2.04.2018** (RE 33.591, con fecha 07.06.2018), emitido a la vista del "Documento de respuesta a las conclusiones del informe del Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos en relación con la Modificación del Plan Parcial del Sector 20 "La Hoya", Torrevieja", presentado ante el Ayuntamiento por la compañía TORREVISA,.S.A, con fecha 17.01.2018 (RE 2.814), en contestación al anterior informe del mismo Servicio; **d) nuevo informe del expresado Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos** de fecha **6.08.2018** (RE 16.226, con fecha 14.03.2019) **e) informe de la Dirección Territorial de Alicante de la Consellería Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio** de fecha **19.07.2018** (RE 43.096, con fecha 24.07.2018); **f) nuevo informe de la indicada Dirección Territorial**, de fecha **26.11.2018**;y **g) informe de la Subdirección General de Infraestructuras Educativas de la Consellería de Educación, Investigación Cultura y Deporte** de fecha **17.01.2019**.

Con fecha **24.07.2018** se emitió **informe Nº326U18** por la **arquitecta municipal** en el que tras analizar los antecedentes de tramitación, exponer los objetivos de la planificación y la descripción de la problemática sobre la que se actúa, el alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan, su desarrollo previsible, el diagnóstico de la situación del medio ambiente y del

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

territorio antes de la aplicación del plan, y sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático, concluyó proponiendo la presentación de una tercera alternativa en la que se recojan una serie de consideraciones ambientales y de ordenación efectuadas en dicho informe con el fin de definir una ordenación que no tenga efectos sobre el medio ambiente, además de incluir las medidas comprometidas con el Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos, definidas en su segundo informe de fecha 2.04.2018.

A la vista del contenido del expresado informe municipal de fecha 24.07.2018, emitido por Ayuntamiento de Torrevieja en su calidad de órgano sustantivo y ambiental en este expediente de planeamiento, la mercantil TORREVISA, SA., en la condición antes citada, presentó con fecha **10.08.2018** (RE 46.396) ante el Ayuntamiento un **borrador de la Versión Preliminar** de la expresada Modificación del Plan Parcial, en el que se acoge la tercera alternativa de ordenación propuesta en dicho informe municipal como alternativa finalmente seleccionada, incorporando la práctica totalidad de las indicaciones o propuestas que, a modo de consideraciones, recoge el citado informe municipal, salvo aquéllas que no resultaban asumibles técnicamente por las razones que se explicitaron en dicho documento. Precisar que también se incorporó al citado borrador de la Versión Preliminar la asunción de las medidas a que hace referencia el informe emitido por el Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos de la Dirección General del Medio Natural y Evaluación Ambiental, con fecha 2.04.2018, por el que se informó favorablemente la segunda alternativa de ordenación contemplada en el Borrador de Modificación del Plan Parcial del Sector La Hoya, a cuyo efecto, con igual fecha de 10.08.2018, también se presentó el "**Proyecto de Restauración ecológica y paisajística del área forestal del Parque Natural de Las Lagunas de La Mata y Torrevieja"** elaborado por el Ingeniero de Montes D. Juan Manuel Borrajo Millán, en el que se concretan las medidas compensatorias definidas en el citado informe del Servicio

de Gestión de Espacios Naturales Protegidos, que debían ser informadas favorablemente por dicho Servicio.

Tras la presentación del citado borrador de la Versión Preliminar, el Ayuntamiento recabó dos nuevos informes sectoriales, ya mencionados. De un lado, **nuevo informe de la Dirección Territorial de Alicante de la Consellería Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio**, de fecha **26.11.2018**, en el que se concluyó que la alternativa 2 contemplada en el Borrador de la Modificación del Plan Parcial *"no afectaría a la ordenación estructural, por cuanto que la tramitación ambiental estratégica del instrumento de planeamiento indicado y su aprobación definitiva corresponderían al Ayuntamiento".* De otro lado, el **informe de la Subdirección General de Infraestructuras Educativas de la Consellería de Educación, Investigación Cultura y Deporte,** de fecha **17.01.2019**, en que se concluyó que *"las reservas de suelo dotacional público de uso Educativo analizadas son suficientes a nivel superficial"*, al tiempo que se incluyeron una serie de consideraciones que debían ser tenidas en cuenta en la redacción de la Versión Preliminar.

Con fecha **14.02.2019** (RE 9.444)**,** la mercantil TORREVISA, SA., en la condición antes citada, presentó ante el Ayuntamiento una **primera Versión Preliminar de la Modificación del Plan Parcial del Sector "La Hoya**", a los efectos de su sometimiento a información pública y consulta a los órganos afectados por plazo de cuarenta y cinco días, con carácter previo a su aprobación definitivo.

Por Decreto de la Alcaldía de fecha **18.02.2019,** el Ayuntamiento de Torrevieja, en su condición, no sólo de órgano promotor y sustantivo, sino también de órgano ambiental y territorial (art. 48.c.2 de la LOTUP), emitió, al amparo de lo dispuesto en el art. 51.2.b de la LOTUP, una resolución de **informe ambiental y territorial estratégico**, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la LOTUP, que la presente Modificación del Plan Parcial del Sector "La Hoya"

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96655a6ee235ee07e5b68952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d1022261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviendo de este modo la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado, razón por la cual procedía tramitar la presente Modificación de Plan Parcial conforme a lo dispuesto en el art. 57 de la LOTUP. El expresado Decreto fue publicado en el D.O.G.V. núm.8498, de fecha 4.03.2019.

Con fecha **6.03.2019**, la Arquitecta Municipal emitió el **informe 161U19** en relación con la Versión Preliminar presentada con fecha 14.02.2019, en el que se hacía constar que el expresado instrumento de planeamiento debía subsanar ciertas deficiencias e incluir los aspectos que en dicho informe municipal se concretaban.

A la vista del citado informe, con fecha **11.03.2019** (RE 15.225), la mercantil TORREVISA, SA., presentó ante el Ayuntamiento una **nueva Versión Preliminar de la Modificación del Plan Parcial del Sector "La Hoya"** con objeto de subsanar las deficiencias y atender a las indicaciones del expresado informe 161U19, subsanándose un pequeño error advertido mediante nuevo escrito presentado con fecha **12.03.2019** (R.E. 15.407).

Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el **12.03.2019,** se resolvió aprobar el proyecto de Modificación del Plan Parcial del Sector "La Hoya" junto con el "Proyecto de Restauración ecológica y paisajística del área forestal del Parque Natural de Las Lagunas de La Mata y Torrevieja", sometiéndolos a información pública y consulta de las compañías suministradoras y órganos afectados por plazo de cuarenta y cinco días, con carácter previo a su aprobación definitiva. El expresado acuerdo fue anunciado en el D.O.G.V. núm. 8509, de fecha 20.03.2019.

En el trámite de información pública y consulta a las administraciones sectoriales, se han emitido por estas últimas los siguientes informes:

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f8779298d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

a) **Informe de la Dirección Territorial de Alicante de la Consellería Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio** de fecha **10.04.2019** (RE 24.044, con fecha 18.04.2019), el cual, tras reiterar que la *modificación* propuesta afecta a la ordenación pormenorizada por lo que su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, realiza las dos siguientes indicaciones:

> *1. Dado que las modificaciones propuestas afectan al contenido de la ficha de planeamiento del plan parcial, deberá actualizarse la misma con las nuevas magnitudes de la red secundaria de dotaciones públicas.*
> *2. Si bien se desprende del contenido de la propuesta, resulta conveniente que se justifique expresamente el mantenimiento del estándar dotacional global reclamado por el artículo 63 de la LOTUP.*

b) **Informe de la Subdirección General de Infraestructuras Educativas de la Consellería de Educación, Investigación Cultura y Deporte** de fecha **17.11.2019**. (RE 650, con fecha 8.01.2020), por el que se informa favorablemente la Modificación del Plan Parcial.

c) **Informe del Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos** de fecha **3.12.2019** (RE 3323, con fecha 21.01.2020), que rectificando un informe precedente del mismo Servicio de fecha 15.10.2019 (RE 65.132, con fecha 8.11.2019), informa favorablemente la Modificación del Plan Parcial, así como las actuaciones propuestas en el "Proyecto de Restauración ecológica y paisajística del área forestal del Parque Natural de Las Lagunas de La Mata y Torrevieja", como compensación, ambiental. Informe complementado en **materia forestal y de vías pecuarias** por el emitido por el Ingeniero de la Demarcación de Crevillente de la Consellería, con fecha **24.05.2019**, en el que concluye que los terrenos de la Modificación no están afectados por vías pecuarias ni tienen la consideración de terreno forestal.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

d) **Informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, del Ministerio para a Transición Ecológica**, de fecha **25.10.2019** (RE 65.130, con fecha 8.11.2019), por el que se informa favorablemente la Modificación del Plan Parcial, sin perjuicio de hacer constar en sus consideraciones: a) la necesidad de grafiar la línea de la zona de influencia de 500 metros de anchura que resulta del expediente de deslinde DES01/09/03/0002, aprobado por O.M. de 12 de abril de 2011, en la zona noreste del Sector junto a la CV-905; b) la necesidad de señalar expresamente *"el cumplimiento de lo regulado en el artículo 30 de la Ley de Costas para la edificabilidad media de la edificación (m^2/m^2), haciendo constar que las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes"*; c) la necesidad de hacer constar que las actuaciones propuestas en el "Proyecto de Restauración ecológica y paisajística del área forestal del Parque Natural de Las Lagunas de La Mata y Torrevieja" que afecten a las zonas de servidumbre de tránsito y protección o al dominio público marítimo terrestre requerirán siempre para su ejecución de la previa obtención de autorización o concesión del órgano competente en materia de Costas.

e) **Informe de la Confederación Hidrográfica del Segura,** de fecha **22.01.2020** (RE 5451 de fecha 31.01.2020). Si bien el objeto de la Modificación del Plan Parcial no hace variar la demanda de recursos hídricos prevista por el Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 18.08.2009, y la Confederación Hidrográfica del Segura emitió, con fecha 30.03.2009, informe favorable sobre la disponibilidad de recursos hídricos necesarios para atender a las nuevas demandas de abastecimiento de agua destinado a consumo humano (informe reiterado con fecha 13.04.2010), atendido que dichos informes iban referidos a una demanda total de 0,052 Hm^3 a partir del año 2014, con fecha 22.08.2019 se solicitó de la Confederación la actualización de la demanda de recursos hídricos para consumo humano del Sector (1,32 Hm^3 en el horizonte temporal de 9 años contemplado por la Comisaría de Aguas), concluyendo la Confederación en el

citado informe de 22.01.2020 que dichos recursos podrían considerarse en principio viables siempre y cuando se presentase la documentación que acreditase que existía una resolución favorable respecto a la concesión para riego de los espacios libres.

g) **Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información** (RE 34.882, de fecha 6.06.2019), en el que se hace constar que los apartados 1.2. y 2.5 de la Versión preliminar debe sustituirse la denominación “Red de Telefonía” por “Redes de Telecomunicaciones” o “Comunicaciones electrónicas”.

Con fecha **8.05. 2020**, la Arquitecta municipal emite el **informe 174U20**, en el que tras dar cuenta de los informes sectoriales anteriormente relacionados, así como de los emitidos por los Departamentos de Servicios y Medio Ambiente municipales, con fechas 16.04.2019 y 17.05.2019, respectivamente, concluye requiriendo la presentación de un nuevo documento técnico que incluya la información cartográfica georeferenciada que en el mismo se expone, con las consideraciones indicadas en los informes emitidos por las administraciones sectoriales, antes expresadas. De igual forma, el expresado informe 174U20 señala que al efecto de atender a la problemática de las aguas pluviales que se van a generar con la ejecución de la ordenación, apuntada en el informe emitido por el Departamento de Servicios, el proyecto de urbanización debe incluir un estudio de inundabilidad cuya solución debe estar incardinada con la solución integral de pluviales del municipio. Finalmente, hace constar la necesidad de que el Ayuntamiento impulse las actuaciones que en el mismo se detallan para ultimar el expediente de cambio de características del aprovechamiento de aguas subterráneas inscrito en el Registro de Aguas APM-110/2018 a nombre del Ayuntamiento de Torrevieja y CORPIC,S.L, con destino al riego de los espacios libres.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96555a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Atendiendo a las indicaciones del expresado el **informe 174U20**, con fecha **27.10.2020** se presentó ante el Ayuntamiento un nuevo proyecto de Modificación del Plan Parcial para su sometimiento a aprobación definitiva.

Con fecha **18.01.2021,** la Confederación Hidrográfica del Segura, a la vista de la documentación presentada ante dicho organismo (*Adenda a la Modificación del Estudio de demanda de recursos hídricos. Plan Parcial Sector La Hoya, T.M. de Torrevieja")* en el que se precisaba que el Plan Parcial no precisa recursos hídricos específicos para el riego de zonas verdes por lo que no van a depender del aprovechamiento de aguas subterráneas del expediente APM-110 / 2018, aún no resuelto, ha emitido nuevo informe favorable sobre la disponibilidad de recursos hídricos para dicho Plan.

A la vista de este último informe sectorial, y teniendo en cuenta las propuestas de los servicios municipales en cuanto a diseño y secciones viarias, mejora del grafiado de la glorieta de acceso al Sector a través de la carretera CV-905 y de la pasarela peatonal y puente sobre la CN-332, concreción de los puntos de conexión, con coordenadas UTM, en materia de agua potable, energía eléctrica y alumbrado público, saneamiento y telecomunicaciones, y adopción de las medidas oportunas, en la fase de ejecución de las obras de urbanización, en relación con las tres especies arbóreas detectadas incluidas en el Catálogo municipal de árboles, en tramitación, y los dos elementos de valor etnográfico y patrimonial, se elabora el presente proyecto de Modificación del Plan Parcial para su sometimiento a aprobación definitiva.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

1.2. Condiciones de la ordenación vigente.

Los parámetros básicos vigentes del Sector 20, “La Hoya”, son los que aparecen recogidos en la correspondiente ficha de planeamiento y gestión del Sector, que, a continuación, se reproduce:

Ficha de Planeamiento.

Superficie Bruta: 1.834.234 m²s.

1.- Definición del Área

- Superficie Bruta Total 1.834.234 m²s
- Superficie Z.V. Red Primaria 120.097 m²s
- Superficie Aprovechamiento 1.714.137 m²s
- Edificabilidad Bruta máxima: (0,34035 m²t /m²s) 583.407 m²t
- Número Máximo de Viviendas: 7.490 unid.
- Porcentaje de reserva destinado a Vivienda Protegida: 25%
- Parcelas reservadas a Vivienda Protegida: R-17, R-27, R-28 y R-29.
- Uso fundamental: Residencial.
- Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el uso fundamental.
- Usos Incompatibles: Industrial.
- Superficie de red primaria viaria adscrita al sector a efectos de su ejecución: 43.300 m²s

2. Edificabilidad Objetiva y Aprovechamiento Tipo.

Aprovechamiento objetivo:
AO = 1.714.137 m²s x 0,34035 m²t/m²s = 583.407 m²t
Aprovechamiento Tipo:

AT = AO = 583.407 m²t = 0,318066 m²t/m²s
SA 1.834.234 m²s
SA = Superficie del área de Reparto.

3. Condiciones.

- Tipologías formales: AS-AP-AL-BL.
- Elevación máxima: AS-AP-AL: Dos Plantas. BL: Cuatro alturas.
- Composición: Estética libre.

4. Zonificación.

- Zona Residencial 813.800 m²s
- Zona Uso Terciario Comercial 101.342 m²s
- Zona Dotacional Equipamientos 103.616 m²s
- Zona Infraestructuras de servicio de interés general 18.816 m²s
- Zona Verde Red Primaria 120.097 m²s
- Zona Verde Red Secundaria 243.676 m²s
- Zona Verde no computable 1.709 m²s
- Espacios libres de la Red Viaria 43.297 m²s

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96655a6ee235ee07e5b68952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

- Zona Viaria Red Secundaria 387.881 m²s

5. Área de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

La superficie del área de reparto es de 1.834.234 m², coincidente con la del sector.
Dentro del Sector (1.834.234 m²), existe un elemento de la red primaria correspondiente a 120.097 m² de parque urbano. Este elemento no computa en la red secundaria.
Para el cálculo del aprovechamiento multiplicamos la superficie total (1.834.234 m²) excluidos dichos 120.097 m², es decir, 1.714.137 m² por la edificabilidad bruta prevista en el plan general 0,34035 m²t/m²s, lo que nos da un aprovechamiento objetivo de toda el área de reparto de 583.407 m²t. Dicho aprovechamiento dividido por la superficie total del Área de Reparto, 1.834.234 m², nos da un aprovechamiento tipo de 0,318066 m²t/m²s.

6.- Otras condiciones

Con carácter previo al inicio de las obras de urbanización previstas en el instrumento de planeamiento, deberá acreditarse la efectiva disponibilidad legal por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de recursos hídricos suficientes destinados al consumo humano para abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas, o en su caso por haber transcurrido el plazo de dieciocho meses desde su solicitud a la Confederación Hidrográfica correspondiente sin que se haya obtenido dicha disponibilidad, por causas no imputables al Ayuntamiento.
Igualmente y con carácter previo al inicio de las obras de urbanización se requerirá que se haya otorgado la correspondiente concesión de recursos procedentes de la Estación depuradora de aguas residuales de Torrevieja para el riego de jardines y demás zonas verdes del sector.

Ficha de gestión.

A. Secuencia de Desarrollo. *En función de la situación actual de la zona, por la consolidación y gestión de éste y la demanda de suelo existente, se considera prioritaria la tramitación de esta Unidad de Ejecución.*

B. Condiciones de Integración y conexión del Sector.

Viario: *El Sector conectará con la CV-90 mediante dos glorietas circulares: una existente que denominamos «Suroeste», que da acceso a este Sector y a los Sectores 11-B, Torre Almendros y la Urbanización Torreta II y otra proyectada denominada «Noroeste» que da acceso exclusivamente al Sector desde la CV-90, siendo el coste de ejecución de la misma a cargo de éste. También asume la actuación, la realización de un tercer carril en ambas rotondas.*
El otro acceso al Sector es desde la CN-332, a través del puente próximo al Campo de Fútbol y a través del puente que da acceso al Hospital «San Jaime». Respecto a estos dos accesos y de conformidad con el «Estudio de trafico Sector La Hoya de Torrevieja» presentado, se realizará con cargo a la actuación la duplicación de parte del viario que forma el enlace de la carretera N-332 en el Hospital de Torrevieja, así como añadir un carril al único existente en el puente sobre la N-332 que conecta con la rotonda situada al Norte de la actuación.
Se ha redactado un proyecto denominado «Proyecto de mejora de los accesos al Plan Parcial «La Hoya» desde la CN-332 entre el PK. +59.500 y el PK. +61.500 en la variante de Torrevieja» que se acompaña al Proyecto de Urbanización como anexo, y cuya ejecución corre a cargo del sector. Dicho proyecto incluye dos pasarelas peatonales sobre la CN-332.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Desde la avenida de las Cortes Valencianas se accede al Sector a través de una rotonda pendiente de ejecutar a cargo de este Sector, denominada «Este», por lo que no se prevé la necesidad de ninguna otra obra de conexión, sirviéndose el Sector de las infraestructuras próximas al mismo. La obtención de los terrenos externos al ámbito de la actuación necesarios para la ejecución de las dos rotondas antes descritas y las obras de mejora en la CN-332, se llevará a cabo mediante expropiación.
Será obligatorio el contraste visual entre las distintas zonas del pavimento destinadas a calzadas, aceras, aparcamientos, etc. El tipo de pavimento y su tratamiento será realizado con las capas de firme necesarias en función del tráfico previsto, ajustándose a los tipos de pavimento definidos en las instrucciones (6.1 Firmes Flexibles, 6.2 Firmes Rígidos y 6.3 Refuerzos de firmes) del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
La actuación ejecutará las obras contenidas en el Anexo Proyecto de Accesos del Plan Parcial Sector 20 La Hoya a la CN-332 en la variante de Torrevieja desde el p.k. +59.500 al p.k. +61.500, fechado en julio de 2008, que en base al cual la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento ha emitido su informe de fecha 21 de octubre de 2008, de carácter favorable.

***Agua Potable:** el Sector conectará con la red de agua potable de Torrevieja, según se marca en el plano correspondiente, por el punto marcado por la empresa Concesionaria del Servicio Municipal de Aguas, Aquagest, S.A., y previa la ejecución de una serie de obras a cargo del Sector. Conectará en cinco puntos con la red general de agua potable, dos puntos ubicados en la Urbanización El Chaparral, uno a conectar en una tubería de diámetro 100 de fibrocemento y otro de diámetro 150mm del mismo material; en viales interiores del Sector transcurre una tubería de diámetro 400 mm de fundición a la que se entronca en dos puntos; y por último se entronca a la conducción de fundición de diámetro 400 que sale directamente de los depósitos de agua potable junto al Sector S- 25, con el que se entroncará en las proximidades del Hospital «San Jaime».*
La dotación mínima de agua, para el uso residencial, dadas las características del sector, será de 250 litros por cada habitante y día. La dotación de agua para incendios se ajustará a la normativa estatal y autonómica vigente. La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1'5 atmósferas. Se preverán hidrantes contra incendios con un mínimo de uno cada 1'5 Ha. o cada 250 m de recorrido horizontal.

***Energía Eléctrica y Alumbrado Público:** la conexión de energía eléctrica del Sector se realizará entroncando con la línea subterránea de media tensión que transcurre próxima al Sector entre las Urbanizaciones «El Limonar» y «Lago Sol». Estando prevista la instalación de los Centros de Transformación necesarios para garantizar el suministro eléctrico en baja tensión al Sector proyectado.*

***Saneamiento:** el Saneamiento en el Sector queda resuelto mediante la conexión a una de las estaciones de bombeo de la red municipal de colectores de Torrevieja, y que conduce hasta la depuradora de aguas residuales de Torrevieja.*
Los proyectos de las redes serán tales que cumplan:
- Velocidad de agua entre 0'5 y 3'00 m/sg.
- Sección mínima 0'30 m de diámetro.
- Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y como mínimo cada 50 m en alineaciones rectas.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios públicos.
- Se colocarán imbornales en los puntos de la calzada que permitan interceptar más rápidamente las aguas pluviales de escorrentía, su separación será no mayor a 150'00 m.
En cumplimiento de las exigencias del Informe de la Entidad Saneamiento de Aguas Residuales de 15 de enero de 2007, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico deberá realizar la correspondiente solicitud de conexión al sistema público de saneamiento y depuración. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

infraestructuras públicas se efectuaran por el peticionario a su cuenta y riesgo. En cualquier caso el vertido generado por el desarrollo urbanístico deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o en su defecto en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, debe disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento, dotada además de las guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

***Red de Telefonía[4]:** el Sector conectará con el tendido aéreo existente y paralelo a la CV-90, dotando así de suministro de teléfono al mismo.*

C. Condiciones para el desarrollo del Proyecto derivadas de la DIA de fecha 12 de junio de 2008.

***-** Se considera necesario extender el Programa de Vigilancia Ambiental al control de todas las medidas (preventivas, minimizadoras y correctoras) del Estudio de Impacto Ambiental, así como a los condicionantes que se establezcan en la presente Declaración.*
El promotor deberá nombrar un asistente técnico ambiental durante la ejecución de las obras, responsable de la realización del Programa de Vigilancia Ambiental. Deberá llevarse un registro documentado del citado Programa a efectos de acreditar el cumplimiento de las acciones propuestas en el mismo. Se remitirá anualmente a la Dirección General de Gestión del Medio Natural un informe ambiental que incluya el seguimiento de las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental y las que se establecen en el presente condicionado.
- Se deberán adoptar medidas de protección del medio ambiente relacionadas con los siguientes aspectos:
Las instalaciones y los aparatos de alumbrado exterior e interior, por lo que respecta a la contaminación lumínica que pueden producir.
Las instalaciones de agua y las zonas verdes, por lo que respecta a sus características de ahorro en el consumo de agua.
Las instalaciones energéticas para el fomento del uso de las energías renovables.
Los servicios técnicos de la Dirección Territorial de Alicante de esta Consellería supervisarán, con suficiente antelación, la traza de la obra en el perímetro de protección del Parque Natural de las lagunas de La Mata y Torrevieja, para determinar y establecer, si fuese necesario, medidas preventivas adicionales respecto a la vegetación, flora y fauna (periodos de limitación de ejecución de obras, ejemplares vegetales que no deben afectarse, etc.), igualmente se hará fuera de este perímetro y a lo largo de toda la traza.
Deberán estar concluidas las obras de construcción de la Planta Desaladora y la ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Torrevieja.
Antes del inicio de las obras de urbanización deberá justificarse la disponibilidad de recursos hídricos suficientes mediante informe acreditativo evacuado por la Mancomunidad de los Canales del Taibilla.
Las zonas verdes conservarán la vegetación natural existente, en especial las especies vegetales de interés. Se garantizará, mediante sistema de riego por goteo el mantenimiento y desarrollo de las especies utilizadas en la revegetación que se realice, con implantación de especies vegetales acordes con el entorno. El Proyecto de Urbanización deberá incluir un apartado dedicado a las especies vegetales a implantar en las zonas verdes y áreas naturales que deberá ser informado favorablemente por la

[4] Redes de Telecomunicaciones de acuerdo con el Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (RE 34.882, de fecha 6.06.2019)

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Dirección del Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja. Asimismo, las labores de ejecución del proyecto deberán supervisarse tanto por el personal del Parque como por técnicos acreditados el respecto.

Las zonas limítrofes del Sector con el Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja deberán protegerse durante las obras mediante un vallado con malla cinegética que quedará instalado de forma permanente.

El entorno del Sector en contacto con el perímetro de protección del Parque Natural deberá descompactarse una vez finalizada la obra, con el objeto de permitir la regeneración de la vegetación.

Los viales situados al noreste del Sector se protegerán, a lo largo de sus márgenes en contacto con las zonas verdes, mediante mojones u otro sistema similar para impedir que los vehículos invadan el terreno. Asimismo, se instalarán barreras vegetales mediante plantación de especies autóctonas para minimizar el impacto acústico producido por el tránsito rodado.

Los materiales de relleno (terraplenes y pedaaplenes) que fueran necesarios para la ejecución del proyecto, se obtendrán de préstamos y/o canteras existentes y legalmente autorizadas.

- Se realizará una recogida y gestión selectiva de los residuos generados durante las obras de urbanización y edificación. Los residuos que tengan la consideración de inertes serán trasladados a vertedero autorizado. El resto de los residuos generados durante las obras serán gestionados por empresas autorizadas conforme a sus características fisicoquímicas. En ningún caso podrán quedar depositados en los terrenos del Parque Natural.

- Se recuerda al promotor la prohibición de realizar cualquier vertido o acopio no autorizado en la zona. En todo caso, se deberán identificar las zonas donde se realizará el almacenamiento temporal de materiales y productos a emplear y de los residuos generados hasta su recogida por empresa autorizada, dentro de la parcela objeto del proyecto, debiendo ser emplazadas al abrigo de los vientos dominantes y disponiendo las medidas preventivas necesarias para evitar la afección a las zonas colindantes. Asimismo, se recuerda que los cambios de aceite, filtros y cualquier otro residuo de mantenimiento de maquinaria y vehículos deberán ser debidamente gestionados por taller o gestor de Residuos Tóxicos y Peligrosos debidamente autorizado. Se procederá al adecuado mantenimiento y puesta a punto de la maquinaria.

- Se procederá al riego con frecuencia suficiente en aquellas zonas en las que, por climatología u otras circunstancias se prevea generar un exceso de polvo, en especial en las proximidades del Parque Natural y los núcleos poblacionales. Los camiones que discurran con material que pueda generar polvo deberán ir cubiertos con lona.

- En el desarrollo de las obras se respetarán los preceptos contenidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, contra la contaminación acústica y las ordenanzas municipales dictadas al respecto.

- Durante la ejecución de las obras se prohibirán las labores de construcción en determinadas horas del dia con el objeto de no alterar las condiciones de habitación de las viviendas próximas por impactos sonoros, vibraciones o elevada luminosidad. Las obras deberán paralizarse en los períodos de nidificación y cría de las especies animales que se encuentren en las proximidades del área de actuación, respetando la ornitofauna que no sólo nidifica en el parque, sino que se concentra en las lagunas en la época invernal. En ese sentido, y basándose en los estudios de campo relacionados con la fauna que se hayan efectuado, se requerirá informe al Director-Conservador del Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja con la intención de contrastar la adecuación de los periodos señalados.

- Los Proyectos de Ejecución deberán profundizar en los parámetros de control de la contaminación acústica y atmosférica (niveles de decibelios, emisiones de gases y partículas en suspensión) para cada una de sus fases, indicando los instrumentos de medida que serán utilizados.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

- A las medidas de control de la iluminación recogidas en la documentación presentada se añadirá la localización de báculos de luz en el anillo exterior de las rotondas y en los bordes de vial, con el fin de evitar que la fauna acceda a los puntos de tráfico rodado en busca de alimento, quedándose en la periferia de los mismos.

- La iluminación deberá ser de la menor intensidad posible. Las luminarias se dispondrán a baja altura, dirigiendo la potencia lumínica hacia el suelo y en sentido contrario del Parque Natural.

- Las líneas de transporte eléctrico que atraviesen el sector deberán discurrir enterradas. En ningún caso se permitirá la construcción de nuevas redes de transporte eléctrico atravesando lugares de alto valor ambiental como son las lagunas.

- Se contarán con los permisos pertinentes para la captación del agua empleada en la prueba hidráulica de las tuberías. Se implantarán medidas para evitar la absorción de fauna por la fuerza de succión de las bombas de agua. En cualquier caso, se informará previamente y con suficiente antelación a los servicios técnicos de la Dirección Territorial de Alicante de esta Conselleria para evitar que, tanto la captación del agua corno su vertido, ocasione efectos negativos en la zona de protección del Parque Natural de las Lagunas de La Mala y Torrevieja.

- Se cumplirá el compromiso de salvaguardar y restaurar, en atención a sus valores espaciales y tipológicos, la Masía de la Hoya Pequeña, edificación existente afectada por el desarrollo urbanístico del sector, tal y como requiere el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, recibido por el Ayuntamiento de Torrevieja en fecha 10 de octubre de 2005.

- Se obtendrá informe favorable de Conselleria de Cultura y Deporte sobre la propuesta de catalogación de la Masía, donde se establece la reserva de suelo, se dota a la referida edificación de una protección específica y se modifica su uso, llevando a cabo las medidas o modificaciones que, en su caso, dicho informe requiera.

- La aparición de yacimientos arqueológicos, paleontológicos o etnográficos durante la ejecución de las obras determinará la obligación de suspender los trabajos, delimitar el perímetro de afección y notificar inmediatamente a la Conselleria de Cultura y Deporte, adoptando las medidas pertinentes en orden a su protección y conservación, de conformidad con la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

- Se presupuestarán en el Proyecto tanto las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental como las que se establecen en el presente condicionado.

D. Condiciones para la obtención de licencias de ocupación.

Deberán estar en funcionamiento la Planta desaladora y la ampliación de la Estación depuradora de aguas residuales de Torrevieja.

E. Delimitación de las unidades de ejecución.

El sector se desarrollará a través de una única Unidad de Ejecución, delimitada en el plano correspondiente, y que se considera viable de manera inmediata dado que los promotores del expediente son los propietarios de la práctica totalidad del Sector.

F. Compromiso de Rehabilitación del edificio Catalogado «La Masía de La Hoya Pequeña»

En la ejecución del sector se incluirán las obras necesarias para la Rehabilitación de la edificación catalogada «la Masía de la Hoya Pequeña».

Por lo demás, las **magnitudes básicas del Sector La Hoya,** con arreglo al Plan Parcial aprobado definitivamente por Resolución de 18.08.2009 son las siguientes:

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d1022 61a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

		PARCELA	SUPERFICIES		EDIFICABILIDAD			
			PARCELA NETA M2s	PARCIAL	COEF. DE EDIF. M2t /M2s	LIBRE M2t	VPO M2t	TOTAL M2t
PARCELAS LUCRATIVAS	R	R1	9.088		0,3200	2.908		
		R2	17.445		0,5500	9.595		
		R3	19.477		0,5851	11.395		
		R4	17.142		0,5851	10.029		
		R5	20.187		0,5851	11.811		
		R6	27.262		0,5851	15.950		
		R7	11.907		0,3800	4.525		
		R8	26.608		0,5851	15.568		
		R9	41.366		0,5851	24.202		
		R10	36.774		0,5851	21.515		
		R11	34.787		0,5851	20.353		
		R12	22.413		0,4400	9.862		
		R13	24.439		0,5851	14.299		
		R14	23.081		0,5851	13.504		
		R15	38.221		0,5851	22.362		
		R16	31.932		0,5851	18.683		
		R17	39.500	VPO MUNICIPAL	1,2000		47.400	
		R18	41.770		0,5851	24.439		
		R19	29.225		0,5851	17.099		
		R20	36.033		0,5851	21.082		
		R21	30.211		0,5851	17.676		
		R22	31.586		0,5851	18.480		
		R23	34.558		0,5851	20.219		
		R24	34.532		0,5851	20.204		
		R25	21.727		0,5851	12.712		
		R26	27.070		0,5851	15.838		
		R27	21.472	VPO MUNICIPAL	1,2000		25.766	
		R28	43.025	VPO	1,2000		51.630	
		R29	7.833	VPO	1,2000		9.399	
		R30	13.130		0,5851	7.682		
		TOTAL		**813.800**		**401.991**	**134.195**	**536.186**
	T	TC1	10.169	101.342	0,6000	6.101		
		TC2	7.042		0,6000	4.225		
		TC3	10.968		0,6000	6.581		
		TC4	10.031		0,6000	6.019		
		TC5	40.000		0,4500	18.000		
		TC6	5.395		0,6000	3.237		
		TC7	2.597		0,6000	1.558		
		TC8	15.140		0,0991	1.500		
		TOTAL		**101.342**		**47.221**		**583.407**
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	PQL	PQL1	84.393					
		PQL1	35.704					
		TOTAL		**120.097**				
	ELRV	ELRV1	8.354					
		ELRV2	21.162					
		ELRV3	2.025					
		ELRV4	7.512					
		ELRV5	2.804					
		ELRV6	1.440					
		TOTAL		**43.297**				
	SJL NC	SJL NC1	561					
		SJL NC2	332					
		SJL NC3	21					
		SJL NC4	704					
		SJL NC5	91					
		TOTAL		**1.709**				
	SJL	SJL1	200.520					
		SJL2	14.593					
		SJL3	4.848					
		SJL4	12.269					
		SJL5	3.019					
		SJL6	1.179					
		SJL7	7.248					
		TOTAL		**243.676**				
EQUIPAMIENTOS	EQ	E1	71.619					
		E2	2.593					
		E3	11.000					
		E4	12.866					
		E5	5.538					
		TOTAL		**103.616**				
RED VIARIA	SRV + SAV +PRV*	SRV+PRV*	346.271					
		SAV1	15.590					
		SAV2	15.385					
		SAV3	10.635					
		TOTAL		**387.881**				
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO DE INTERES GENERAL		ISIG	18.816					
		TOTAL		**18.816**				
TOTAL				**1.834.234**				

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

1.3. Condiciones geográficas del territorio ordenado.

No es preciso reproducir este apartado en su integridad, por cuanto nos remitimos al Expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector “La Hoya” aprobados definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 18.08.2009 (BOPA núm. 201, de 22.10.09, y reseña en el D.O.G.V. núm. 6.301, de 1.07.2010), si bien destacamos los aspectos más importantes de las condiciones geográficas del Sector.

El ámbito de la presente Modificación del Plan Parcial viene delimitado en la documentación gráfica del citado Expediente de Homologación y Plan Parcial, constituyendo un área íntegra de suelo urbanizable.

El referido Sector se sitúa en el paraje de “La Hoya”, en el área septentrional del municipio, en la vertiente suroriental de la Laguna de La Mata, muy próxima al límite municipal de Guardamar del Segura. En concreto el Sector se localiza entre la carretera N-332 (Alicante-Cartagena) al Este y el Sector S-25 en desarrollo, el Parque Natural de las Lagunas de Torrevieja y La Mata −Laguna de La Mata− y Urbanización “El Chaparral” al Norte, la carretera CV-90 (Crevillente-Torrevieja) y la urbanización “El Chaparral” al Oeste y núcleo de Torrevieja (Sectores 11-A y B del P.G.O.U. en desarrollo) al Sur.

1.4. Procedencia y justificación.

La presente Modificación del Plan Parcial del Sector “La Hoya” formulada por la UTE “LA HOYA”, que ostenta la condición de Agente Urbanizador de dicho Sector por Acuerdo de Pleno de 23.07.2002, encuentra su justificación, en primer lugar, en la necesidad de atender al requerimiento municipal, asumido por el urbanizador en el contrato actualizado para el desarrollo y ejecución del PDAI

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d334bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

suscrito con fecha 15.11.2010, de modificar el Plan Parcial vigente de forma puntual, dentro del ámbito material de la ordenación pormenorizada, cambiando la ubicación de la parcela de equipamiento docente E4, de 12.866 m^2, situada al Este de la CN-332, a una zona de mayor centralidad, en concreto a la parcela SAV-2 enclavada en el centro de la actuación, destinada a aparcamiento público. Paralelamente, en línea con la supresión de la indicada parcela de aparcamiento público SAV-2, y atendiendo al informe de la arquitecta municipal de fecha 15.03.2015 en relación con el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización presentado el pasado 2.08.2011, se hace necesario introducir los oportunos ajustes en el diseño de los viales de red secundaria proyectados en el Plan Parcial aprobado con el objeto de justificar que son capaces de albergar y dar cumplimiento, por sí solos, al estándar legal de aparcamiento público, con independencia de las tres playas de aparcamiento originariamente previstas (SAV-1, SAV-2 y SAV-3).

Junto a la necesidad de dar cumplimiento a los expresados requerimientos municipales, la presente Versión Preliminar viene motivada, igualmente, por la necesidad de superar la distorsión existente entre la delimitación de la zona verde establecida en el Plan Parcial "La Hoya", como tratamiento de borde del Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja, y el "Área de Zona Verde" de la zona de amortiguación de impactos (Zona II) del ulterior PORN del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante, aprobado por Decreto del Consell de 2.02.2010, dado el carácter prevalente de este último (art. 35. de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre de la Generalitat). Distorsión ya apuntada en el informe emitido, con fecha 24.04.2013, por el Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos de la Dirección General de Medio Natural con objeto supervisar el cumplimiento de los condicionantes de la DIA de 12.06.2008 relativos al tratamiento de las zonas verdes colindantes al Parque Natural de las Lagunas de la Mata y Torrevieja por parte del Texto Refundido del Proyecto del Sector la Hoya.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96555a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Para superar esta *"falta de concordancia entre la delimitación de la zona verde establecida en el plan parcial y en el PORN de las zonas húmedas del sur de Alicante"* ha resultado necesario calificar como zona verde parte de las parcelas residenciales R-12 y R-17, y las parcelas de equipamiento E-2 y E-3, reubicando estos usos residenciales y de equipamientos en otras parcelas no afectadas por la delimitación de "Zona Verde" del PORN, con la consiguiente reasignación de aprovechamientos. Por contra, no se contempla la modificación del trazado del viario estructural que atraviesa todo el Sector en sentido Oeste a Este, ya que, además de disponer de DIA favorable y desempeñar un papel esencial en la movilidad, al conectar la carretera nacional N-332 y la autonómica CV-90, se ha justificado, tal y como exigió el informe del Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos de la Dirección General del Medio Natural, de fecha 10.11.2017, la necesidad ineludible de mantener el trazado de dicho viario de red primaria a su paso por el ámbito ordenado como Área de Zona Verde por el PORN, conforme a lo dispuesto en el art. 82.5 del PORN[5]. Extremo este último que ha quedado confirmado en el siguiente informe emitido por el citado Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos, de fecha 2.04.2018, en cumplimiento del cual será necesario que el proyecto de urbanización del Sector contemple las medidas comprometidas en materia de drenaje sostenible y de conectividad e integración paisajística del vial estructural; medidas todas ellas que habrán de ser objeto de informe por el Servicio competente en materia de Espacios Naturales Protegidos. De igual forma, el Urbanizador deberá contemplar las medidas compensatorias definidas en el informe del citado Servicio de fecha 2.04.2018, que aparecen concretadas en el Proyecto de Restauración ecológica y

[5] *Artículo 82. Infraestructuras de transporte terrestre*
5. La ordenación de nuevas vías de comunicación terrestre en el ámbito del PORN se sujetará a lo indicado en los artículos 46 y 51 de la presente normativa, así como a la normativa particular de las zonas eventualmente afectadas. En cualquier caso, ***será objeto de informe negativo por parte de la Conselleria competente en materia de medio ambiente cualquier propuesta de nueva infraestructura de transporte terrestre o la ampliación de la capacidad de las existentes que no justifique la necesidad ineludible de discurrir por el ámbito ordenado, o que no tenga en cuenta los requisitos de conectividad, preservación del paisaje, promoción de la actividad agrícola y conservación de hábitats y especies previstos en el presente documento.***

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

paisajística del área forestal del Parque Natural de Las Lagunas de La Mata y Torrevieja" elaborado por el Ingeniero de Montes D. Juan Manuel Borrajo Millán, presentado ante el Ayuntamiento el pasado 10.08.2018 (RE Nº46.396), que han sido informadas favorablemente en el último informe del Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos de fecha 3.12.2019.

Finalmente, tras la conclusión del trámite de consultas del Borrador de Modificación del Plan Parcial y documento inicial estratégico, y a la vista del informe técnico emitido por el Ayuntamiento, como órgano sustantivo y ambiental, con fecha 24.07.2018, ha sido necesario acoger, como alternativa de ordenación finalmente seleccionada, la tercera alternativa propuesta en dicho informe, tal y como queda reflejada en este documento. Como se ha adelantado, ello se ha traducido en la incorporación de la totalidad de las indicaciones o propuestas que, a modo de consideraciones ambientales y de ordenación, contempla el citado informe municipal en relación con la alternativa 2 del Borrador del Plan Parcial. De igual forma, se han subsanado las deficiencias y atendido a las indicaciones del informe 161U19 de la Arquitecta Municipal de fecha **6.03.2019.** De este modo, se ha incorporado: **a)** la previsión de un paso de peatones y medios no motorizados en la glorieta sobre la CV-905, para que no se interrumpa la funcionalidad de corredor ecológico que puede desempeñar el vial estructural (calles 03 y 04) que conecta la CN-332 con la CV-905; **b)** un segundo corredor ecológico junto a la calle 12, que sirva de elemento de conexión entre el Parque Natural de La Laguna de la Mata y el caso urbano de Torrevieja; dicho corredor ecológico discurre por la parcela destinada a zona verde, SLJ-8 (a la que se ha dado una nueva configuración al separarla de la parcela residencial R-12 por un vial, que ha venido a sustituir al primer tramo de la citada calle 12, lo que ha llevado consigo el desplazamiento hacia la izquierda de la rotonda en la parte superior), y prosigue por el lindero Oeste de la parcela de equipamiento E-1, y la parcela de zona verde SLJ-2, hasta conectar con la pasarela peatonal ubicada sobre la CN-332;**c)** tratamiento específico de borde entre las zonas verdes y las parcelas colindantes

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

destinadas a otros usos, para evitar los problemas que se han venido suscitando en estos supuestos de colindancia de usos; **d)** incremento, en la medida de lo posible, de la anchura de las aceras, para permitir la previsión de alcorques que aumenten la capacidad de captación de CO2 del ámbito, adaptando sus especies de arbolado a lo dispuesto en la ordenanza municipal respectiva; **e)** un vial de acceso a la parcela R-17 para que la misma pueda disponer de la condición de solar, conectado dicho vial con la rotonda próxima del sector 25; **f)** normas particulares de las parcelas de usos lucrativos en materia de porcentaje de sellado del suelo en parcela privativa, para disminuirlasescorrentías, y ubicación preferente de las zonas verdes privadas en los puntos con peligro de inundación de las expresadas parcelas; **g)** ejercicio de ordenación volumétrica, no vinculante, en las parcelas en las que se ha incrementado el índice de edificabilidad neta, a fin de acreditar que en la práctica será posible materializar toda la edificabilidad asignada a dichas parcelas; **h)** medidas propuestas en materia de drenaje sostenible, atendiendo a las indicaciones de los informes del Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos de la Dirección General del Medio Natural; **i)** normas particulares de los usos lucrativos en materia de recogida de pluviales y regulación de las zonas verdes comunitarias; **j)** previsión de carriles-bici en los corredores ecológicos contemplados; y **k)** previsión de pasos peatonales que permitan hacer los cruces de manera segura en los encuentros de las calles con aquellos viales donde se prevé una medianera vegetal.

Además, a la vista del informe favorable de la Subdirección General de Infraestructuras Educativas de la Consellería de Educación, Investigación Cultura y Deporte, de fecha 17.11.2019, se mantiene la ordenación de los equipamientos de uso docente contemplada en la alternativa 2 del Borrador de Plan Parcial, en cuanto a ubicación y dimensiones, atendiendo a las consideraciones incorporadas en el precedente informe sectorial de la misma Subdirección General de fecha 17.01.2019, recogiendo también, en cumplimiento del mismo, los ajustes que

resultan de la actualización de las redes de media y baja tensión en cuanto a la ubicación de los CT.

Por lo demás, atendiendo a las indicaciones del informe 161U19 de la Arquitecta Municipal, de fecha 6.03.2019, se ha incorporado a la documentación de este instrumento de planeamiento un informe de sostenibilidad económica y un estudio-memoria de viabilidad económica, no obstante justificar en los mismos que la presente Modificación, dado su alcance y repercusiones, no requeriría, en rigor, de dicha documentación. Así mismo, se ha incorporado un informe de impacto por razón de género, en cumplimiento del art. 4 bis de la Ley 9/2003, de 2 de abril de la Generalitat, para la igualdad entre hombres y mujeres, no obstante no ser exigible por razones de derecho transitorio. Finalmente, se han cumplimentado los requerimientos cartográficos del último informe de la Arquitecta Municipal 174U20, de 8.05.2020 (lo que dado lugar a la incorporación de ciertos ajustes en la superficie de las parcelas), atendiendo en su cumplimiento a las indicaciones y consideraciones de los informes de la Dirección Territorial de Alicante de la Consellería Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, de fecha 10.04.2019, de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, del Ministerio para a Transición Ecológica, de fecha 25.10.2019 y de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. De igual forma, como se ha adelantado, se ha incorporado el contenido del informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Segura, de fecha 18.01.2021, sobre la disponibilidad de recursos hídricos para dicho Plan, tomando en consideración las propuestas de los servicios municipales en cuanto a diseño y secciones viarias, mejora del grafiado de la glorieta de acceso al Sector a través de la carretera CV-905 y de la pasarela peatonal y puente sobre la CN-332, concreción de los puntos de conexión de las redes de servicios, con coordenadas UTM, , y adopción de las medidas oportunas, en la fase de ejecución de las obras de urbanización, en relación con las tres especies arbóreas detectadas incluidas en el Catálogo municipal de árboles, en tramitación, y los dos elementos de valor etnográfico y patrimonial,

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d1022261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

1.5. Análisis de las afecciones impuestas por la legislación Sectorial.

El Sector se encuentra afecto por la legislación que se detalla a continuación.

Las afecciones impuestas por la legislación sectorial son:

1.5.1. En materia de carreteras.

Como se hizo constar en el Plan Parcial aprobado con fecha 18.08.2009, junto a los condicionantes normativos del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, la ordenación del Sector debe asimismo integrarse con las determinaciones propias de la legislación sectorial en materia de carreteras, dado que los límites Este y Oeste del Sector vienen constituidos por la carreteras N-332, perteneciente a la Red de Carreteras del Estado, y CV-905 de la Red básica de la Generalitat Valenciana.

Así, serán de obligada observancia para la Carretera Nacional 332, las afecciones impuestas por la vigente Ley de Carreteras estatal 37/2015, de 29 de septiembre, y por el Reglamento General de Carreteras aprobado por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, y disposiciones dictadas en su ejecución, en lo que no se oponga a lo dispuesto en la expresada Ley 37/2015 (Disposición Final Primera de esta última), y para la carretera valenciana CV-905, las que se contienen en la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana 6/1991, de 27 de marzo.

Las determinaciones de estas legislaciones (L37/15 y L6/91), relativas al régimen aplicable en materia de servidumbres y afecciones, que han de

integrarse en la documentación normativa y gráfica de los instrumentos de planeamiento, general o derivado, son las que se reproducen:

De la Ley de Carreteras estatal 37/2015, de 29 de septiembre:

"Artículo 28. Zonas de protección de la carretera: disposiciones generales

1. A los efectos de la presente ley se establecen las siguientes zonas de protección de la carretera: de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad.
2. En estas zonas no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera.
La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
3. La prohibición y la necesidad de autorización a que se refiere el apartado anterior operará tanto respecto de las carreteras construidas como de las proyectadas o en construcción una vez aprobado definitivamente el estudio informativo correspondiente o, en su defecto, el anteproyecto o proyecto, cualquiera que sea el plazo previsible de la actuación contemplada en el estudio.
4. Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 33.2, debe considerarse que a efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, los nudos viarios, los ramales de enlaces, los cambios de sentido, las intersecciones y las vías de giro, las vías colectoras - distribuidoras y las calzadas laterales tendrán la consideración de carretera convencional.
Así se considerará análogamente en el caso de las vías de servicio, pero sólo a los efectos de la existencia de zona de dominio público, no así de las restantes zonas de protección.
Las limitaciones a la propiedad no se extenderán a los restantes elementos funcionales de la carretera, sin perjuicio de la prevalencia de las zonas de protección de las carreteras a las que sirven.
5. Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley.
Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley.

Artículo 29. Zona de dominio público

1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.
2. La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.
En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96555a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.
3. En los casos especiales de túneles, puentes, viaductos y otras estructuras, cimentaciones, anclajes, estabilizaciones de taludes, elementos de drenaje u obras similares, se podrá establecer otra delimitación de la arista exterior de la explanación de forma justificada, en cuyo caso ésta se ha de incluir expresamente en el estudio de carreteras que habrá de ser objeto de información pública; en su defecto, dicha arista exterior de la explanación será la línea de proyección vertical del borde de la obra sobre el terreno natural.
Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los apoyos de los puentes y viaductos y la totalidad de sus cimentaciones, y además la franja de terreno que sea preciso excavar a su alrededor para su construcción con una anchura de 1 metro como mínimo, salvo excepciones debidamente justificadas.
4. Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.
En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
…….

Artículo 31. Zona de servidumbre

1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.
2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
3. El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.
4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

Artículo 32. Zona de afección

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.
En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente.
2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.
3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.
4. La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación definida en el artículo 33.1, sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.

Artículo 33. Zona de limitación a la edificabilidad

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.
La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.
Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.
2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.
3. El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.
4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante.
5. Las modificaciones en la línea límite de edificación que se deriven de la puesta en servicio de nuevas actuaciones en carreteras del Ministerio de Fomento conferirán derecho a indemnización a favor de los titulares de derechos reales sobre los terrenos

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d334bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad así como en los afectados por las restricciones en las zonas de servidumbre acústica que acrediten el menoscabo de sus derechos y no pudieran ejercerlos en otras ubicaciones.
También serán indemnizables los perjuicios causados en este sentido por actuaciones debidamente autorizadas de terceros, públicos o privados, incluso aunque estas actuaciones o algunos de sus elementos pudieran ser finalmente de uso o titularidad públicos; conferirán derecho a indemnización a favor de quien acredite el menoscabo de derechos reconocidos y que no pudiera ejercerlos en otras ubicaciones, la cual será satisfecha por quien promueva la actuación.
Será indemnizable la depreciación originada en las fincas contiguas a carreteras que se construyan o actuaciones que se lleven a cabo en las mismas a partir de la entrada en vigor de la presente ley, como consecuencia del menoscabo en el estatuto jurídico de la propiedad, incluida la pérdida de edificabilidad que tuvieran reconocida las fincas sitas en las zonas de protección de dichas carreteras y no pudiera ejercerse en otras ubicaciones.
6. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.
Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interviniente.
7. La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.

De la Ley 6/91 de Carreteras de la Comunidad Valenciana:

"Art. 32. Zona de dominio público

1. La zona de dominio público está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de vías.
2. La anchura de esta zona vendrá determinada en la planificación viaria y abarcará, como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, arcenes, y elementos de protección medioambiental o funcionales, incluidos los estacionamientos, así como previsión de ampliaciones.
En defecto de planificación viaria o proyecto que señale la anchura de la zona o cuando las determinaciones de ésta no la prevean, se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación: ocho metros en autopistas, cinco en autovías y vías rápidas, tres en las restantes carreteras.
3. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u otros similares se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.
Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.
4. En la zona de dominio público no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía.
Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96555a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Art. 33. Zona de protección.

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

2. En los terrenos clasificados como urbanos las zonas de protección podrán venir determinadas en el planeamiento urbanístico, previo informe vinculante de la Administración titular de la vía.

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

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

Los terrenos incluidos en las zonas de protección de la carretera no computarán a efectos de las reservas dotacionales mínimas exigidas por la legislación urbanística.

El planeamiento urbanístico podrá establecer excepciones al régimen previsto en el apartado anterior, siempre que razones de interés público lo aconsejen y previo informe vinculante de la Conselleria competente en materia de carreteras.

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

En las zonas de protección podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, como cultivos ordinarios y plantaciones de arbustos o árboles de porte medio, siempre que se garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía. En caso contrario, la administración titular de la vía podrá establecer a posteriori las limitaciones que estime oportunas.

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

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

7. La señalización de los distintos tramos del sistema viario, así como la instalación de rótulos o anuncios de interés público en las proximidades de los mismos, se regirá por las normas que reglamentariamente se determinen, así como por las que a tal efecto establezca el Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana o los planes viarios previstos en esta ley.

8. En todo caso, y respetando la normativa básica internacional y nacional, la señalización informativa será bilingüe, empleando técnicas de diseño tales como carteles, grafismo, colores o análogos, que permitan diferenciar las versiones valenciana y castellana.

Art. 34. Autorizaciones en zonas de protección

1. La realización de actuaciones de cualquier clase, salvo lo dispuesto en el artículo 33.4, en las zonas de protección de vías del sistema viario deberá ser objeto de autorización expresa por parte de la Administración titular de la vía.
2. En ningún caso podrán autorizarse obras o actuaciones que disminuyan la seguridad de la vía, dificulten el funcionamiento de la misma o resulten en detrimento de las condiciones de drenaje preexistentes.
3. Las licencias urbanísticas que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley.

Art. 35. Zona de reserva

La aprobación de un proyecto que implique la ejecución de una nueva carretera o la ampliación o mejora de una carretera existente conllevará la aplicación de las determinaciones establecidas para las zonas de dominio y de protección establecidas en este título.

Se prohíben todas las obras en estas zonas que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes ".

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

De este modo, de acuerdo con las determinaciones de las Leyes 37/15 y 6/1991, en el caso de la CV-905, al formar parte de la Red básica de la Generalitat, se establece una zona de protección de 50 metros lineales a cada lado, contados desde la arista exterior de la calzada más próxima (art.33.3 Ley 6/1991), y en el caso de la CN-332, en previsión de su futura duplicación, cuyo proyecto se encuentra en fase de redacción, una zona de servidumbre de 25 metros lineales y una línea límite de edificación de 50 metros lineales, en ambos casos a cada lado, a contar desde la arista exterior de explanación (art.31.1 y 33.1 de la Ley 37/2015). En la documentación gráfica del Plan Parcial habrá de integrarse la línea de deslinde del dominio público del privado, y las mencionadas zonas de protección, de servidumbre y línea límite de edificación.

1.5.2. Canal del Taibilla.

También se han tenido en cuenta las afecciones que se derivan del canal de conducción de agua de la Mancomunidad de Canales del Taibilla que atraviesa

el Sector, respetando las limitaciones que resultan de la Orden de 27 de abril de 1976, de actualización de las Ordenanzas de Policía de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla aprobadas por Orden Ministerial de 2 de agosto de 1935.

1.5.3. En materia de medio ambiente.

1.5.3.1. Declaración de Impacto Ambiental

La aprobación definitiva del Expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector "La Hoya" por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 18.08.2009, estuvo precedida de la necesaria y vinculante Declaración de impacto Ambiental (DIA, Expte. 227/2002 AIA), emitida por la Dirección General de Gestión del Medio Natural con fecha12.06.2008 (DOCV núm. 6805 de 27.6.12), complementada por Resolución de la misma Dirección General de fecha 26.02.2009, cuyos condicionantes son observados en el presente instrumento de planeamiento.

1.5.3.2.- Parque Natural de la laguna de La Mata y Torrevieja.

El Parque Natural de las Lagunas de la Mata y Torrevieja, declarado como Paraje Natural de la Comunitat Valenciana por Decreto 189/1988, de 12 de diciembre, del Consell, y posteriormente, reclasificado como Parque Natural al amparo de la disposición adicional segunda de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana, fue ordenado a través del Plan Rector de Uso y Gestión, aprobado por el Decreto 49/1995, de 22 de marzo , del Consell, el cual ha sido derogado por el Decreto 36/2010, de 19 de febrero, por el que se aprueba el nuevo Plan Rector.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

De conformidad con el art. 3.3. del citado Decreto 36/2010, de 19 de febrero, el Parque Natural de las Lagunas de la Mata y Torrevieja dispone de un área de amortiguación de impactos, definida y regulada por el PORN del sistema de zonas húmedas del sur de Alicante, que ha sido respectada por el presente instrumento, como resulta del último informe del Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos de fecha 3.12.2019.

1.5.3.3. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante.

El ámbito de actuación del Plan Parcial “La Hoya” está afectado por el Decreto 31/2010, de 12 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante, cuyas determinaciones son obligatorias y ejecutivas en todo lo que afecta a la protección, conservación y mejora de la flora, la fauna, los ecosistemas, el paisaje y los recursos naturales y culturales presentes en el ámbito del mismo, vinculando en forma directa tanto a la administración como a los particulares. Su contenido normativo prevalecerá sobre cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial y física que afecten al ámbito del Plan, siendo sus previsiones de carácter vinculante para cualesquiera otras actuaciones, planes o programas que afecten a la conservación, protección o mejora de la flora, la fauna, los ecosistemas, el paisaje o los recursos naturales, de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana. Es por ello por lo que las previsiones contenidas en los planeamientos urbanísticos de los municipios que se vean afectadas por medidas de protección del PORN y sean incompatibles con las mismas, deberán ser modificadas y adecuadas al mismo, al menos, en la siguiente revisión u homologación global del documento de planeamiento de que se trate (art.8 del Decreto 31/2010).

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Sentada la anterior premisa, se ha de tener en cuenta que el ámbito "La Hoya" forma parte de la Zona II, de amortiguación de impactos del PORN (art. 5 en relación con el art.100), estando incluido dentro de las áreas de predominio urbano definidas en el mismo (art. 107.1.b) que, como resulta del art.117, *"corresponden a aquellas zonas, dentro del ámbito que se ordena, en las que el uso actual predominante corresponde a viviendas e instalaciones ligadas a las mismas. Igualmente, se incluyen en esta categoría aquellas áreas destinadas a la urbanización en base a las determinaciones de los documentos de ordenación vigente o del presente Plan; las consideradas adecuadas para un uso de zona verde; y aquellas en las que se ha producido un proceso de edificación ajeno a la legalidad urbanística".*

En función de sus características, potencialidad y situación relativa, el Decreto 31/2010, de 12 de febrero, distingue dentro de las áreas de predominio urbano cuatro categorías (áreas consolidadas, de zona verde, urbanizables y sujetas a plan especial), estando afectado el Sector "La Hoya" por las denominadas "Áreas de zona verde" y "Áreas urbanizables", cuya regulación es la que, a continuación, se transcribe:

SECCIÓN TERCERA ÁREAS DE ZONA VERDE

Artículo 122. Definición

1. Comprenden tanto los suelos que se encuentran clasificados como tales en los planeamientos urbanísticos vigentes como aquellos que, con una clasificación actual de suelo urbano o urbanizable, se consideran de importancia natural por su situación relativa, sus características actuales o su alto grado de resiliencia, siendo potencialmente recuperables con ánimo de su integración como áreas de transición entre usos propios de los espacios naturales protegidos y los ligados al suelo urbano consolidado.

2. De acuerdo con lo indicado en la normativa general del presente documento y en la legislación urbanística y de ordenación del territorio que resulte de aplicación, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 16 de este PORN, los aprovechamientos urbanísticos que en su caso correspondieran a las áreas que adquieran la condición de zona verde en base a la presente normativa se reubicarán, mediante convenio urbanístico o a través de cualquier otro medio previsto en la legislación vigente, en aquellos sectores del término municipal de que se trate en que resulte más adecuado desde el punto de vista territorial y ambiental y desde la perspectiva del respeto a los derechos consolidados que en su caso pudieran verse afectados.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Artículo 123. Actividades compatibles

1. Sin perjuicio de lo que se indica en los apartados siguientes, en las zonas verdes clasificadas como tales en el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor del presente documento se consideran usos compatibles aquellos específicamente previstos en la norma que resulte de aplicación, así como la regeneración de ecosistemas naturales y el uso extensivo ligado al medio natural o rural.

2. En forma transitoria, hasta la ejecución de las actuaciones previstas para la zona verde, se considerará como actividad compatible el uso agrícola preexistente a la entrada en vigor del documento, en las áreas afectadas.

Artículo 124. Actividades autorizables

1. Se consideran actividades autorizables en este ámbito, previa emisión de informe por parte de la Conselleria competente en materia de medio ambiente, las siguientes: a) Los proyectos de adecuación o habilitación para el uso público y educativo que resulten compatibles con las características de la zona y no requieran infraestructuras o construcciones permanentes. b) La regeneración asistida de ecosistemas naturales. c) Los proyectos de eliminación y restauración de instalaciones e infraestructuras que en su caso se hubieran desarrollado de forma irregular en dichas zonas.

2. Se consideran autorizables en este ámbito, previa emisión de declaración de impacto ambiental favorable, aquellas edificaciones permanentes que, según la normativa urbanística que sea de aplicación, puedan considerarse como propias de una zona verde y adecuadas a los fines de la misma.

Artículo 125. Actividades no permitidas Se consideran usos no permitidos aquellos que comporten o puedan comportar alteración y degradación del medio o dificulten el desarrollo de los usos permitidos y, en particular, aquellos que no hayan sido explícitamente recogidos en los apartados anteriores o en la normativa general como usos compatibles o autorizables

SECCIÓN CUARTA ÁREAS URBANIZABLES

Artículo 126. Definición Se incluyen en esta categoría de zonificación aquellos sectores que, en el momento de la redacción del presente documento, gozan de esta clasificación en los respectivos planeamientos urbanísticos municipales, así como aquellos que se consideran adecuados, desde el punto de vista ambiental y territorial, para albergar usos urbanos previo el cumplimiento de determinadas medidas correctoras y compensatorias.

Artículo 127. Actividades autorizables

1. Con carácter general, se consideran como autorizables en estas zonas los usos y actividades específicamente previstos en los planeamientos generales o parciales que regulen la urbanización de cada una de las mismas.

2. Se consideran como autorizables, previa emisión de informe favorable por parte de la Conselleria competente en espacios naturales protegidos: a) Los planes, proyectos y actuaciones que ejecuten los instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a sectores incluidos en el presente ámbito y que se encuentren válidamente aprobados y adaptados a la delimitación y prescripciones del presente documento a la entrada en vigor del mismo. b) Las actuaciones de infraestructura vinculadas a la urbanización de dichos sectores, aun cuando no dispongan de los instrumentos de desarrollo válidamente

aprobados, cuando la ejecución de las mismas no afecte a la ordenación global de los mismos y se justifique su carácter de urgencia por posible afección a bienes o personas.

3. Se consideran como autorizables, previa obtención de declaración de impacto ambiental favorable emitida por la Conselleria competente en materia de medio ambiente, los documentos de planeamiento que se confeccionen para el desarrollo de los ámbitos comprendidos en la presente categoría que no cuenten válidamente con ellos a la entrada en vigor de la presente normativa, o los que aun contando con ellos no se encuentren adaptados a la delimitación y condiciones generales establecidos en el presente documento.

4. Sin perjuicio de lo que se resulte de aplicación en base a la presente normativa, la eventual aprobación por parte de la Conselleria competente en materia de medio ambiente de los instrumentos de ordenación que desarrollen, de forma conjunta o individualizada, los sectores incluidos en esta categoría de zonificación, quedará condicionada a que en dichos instrumentos se prevean al menos, desde el punto de vista de facilitar la integración entre las zonas urbanas y los espacios naturales protegidos situados en sus proximidades, los siguientes aspectos: a) Ubicación y características de los espacios libres propuestos desde el punto de vista de facilitar la integración entre zonas urbanas y naturales. b) Características del alumbrado público proyectado, con indicación de las medidas de ahorro energético y reducción de la contaminación lumínica. c) Medidas de integración paisajística. d) Medidas compensatorias propuestas, en especial aquellas que se refieran a conservación de hábitats y especies de interés en el ámbito de los espacios naturales protegidos y a instalaciones y adecuaciones relacionadas con el uso público, educativo y turístico de los mismos.

Artículo 128. Actividades no permitidas

Se consideran usos no permitidos aquellos que comporten o puedan comportar alteración y degradación del medio o dificulten el desarrollo de los usos permitidos y, en particular, aquellos que no hayan sido explícitamente recogidos en los apartados anteriores o en la normativa general como usos compatibles o autorizables.

En el plano de información I.7. del presente documento se identifica la incidencia del "Área de Zona Verde" en el ámbito del Sector "La Hoya", tal como aparece identificada en la cartografía del PORN, cuyas determinaciones son respetadas por este instrumento, como resulta del último informe del Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos de fecha 3.12.2019.

1.5.3.4. Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje

Como refleja el plano de información I.7., parte del ámbito del Sector "la Hoya" se encuentra en la franja ampliada de 2000 metros establecida en el Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b69952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana, garantizándose en el presente instrumento la conectividad ecológica y funcional del espacio litoral con el resto del territorio (art. 3 del Decreto 58/2018), al haberse acogido las previsiones del informe del citado Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos de fecha 2.04.2018, así como los corredores ecológicos propuestos en el informe técnico municipal de fecha 24.07.2018.

1.5.4. En materia de Costas

Al Sector "La Hoya" le resulta de aplicación lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013 de 29 de mayo (en adelante LC), y su Reglamento aprobado por Real Decreto 876/2014 (en adelante RGC), en relación con la zona de influencia que deriva del expediente de deslinde DES01/09/03/2002, aprobado por O.M. de 12 de abril de 2011, que afecta a la zona noroeste del Sector, junto a la CV-905.

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

Artículo 30

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

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

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

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

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

1.6. Iter procedimental

En la tramitación de este instrumento de planeamiento resulta de aplicación el iter procedimental previsto en el art.57 de la LOTUP para los planes que no están sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por cuanto que en cualquiera de las dos alternativas inicialmente propuestas en el Borrador de Modificación de Plan Parcial, así como en la alternativa 3 finalmente seleccionada en la Versión Preliminar que ha sido sometida a información pública, nos encontramos ante una modificación menor y de reducido ámbito territorial (art. 46.3 y Anexo VIII de la LOTUP), que se mueve en el ámbito de la ordenación pormenorizada, toda vez que no afecta al trazado del viario de red primaria estructural que atraviesa el Sector conectando la CV-905 con la CN-332, al haberse cumplimentado lo dispuesto en el art. 82.5 del PORN, limitándose, básicamente, a reubicar el equipamiento docente E-4 y recalificar como zona verde de red secundaria una parte de dos parcelas residenciales (R-12 y R-17) y dos parcelas de equipamientos de red secundaria (E-2 y E-3), que pasan a formar parte de la infraestructura verde urbana de ordenación pormenorizada (art. 35.1.a de la LOTUP), reubicando dichos usos residenciales y de equipamiento sin afectar en modo alguno a elementos de la red primaria estructural, habiéndose informado favorablemente su compatibilidad con el "Área de Zona Verde" de la zona de amortiguación de impactos del PORN (arts. 122 a 125 del PORN).

A la vista de lo expuesto se ha de concluir, como se ha adelantado, que en el expediente de planeamiento que nos ocupa, el Ayuntamiento de Torrevieja ostenta la condición de **órgano sustantivo,** por cuanto las determinaciones que aquí se aplican se sitúan en el ámbito material y competencial propio de la

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d334bbc1e49d33d23860b2fa76d1022261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

ordenación pormenorizada (arts. 19.3, 35, 36 y 57.1d LOTUP), de suerte que es a quien corresponde la aprobación definitiva de este instrumento de planeamiento (art 44.5 LOTUP). De igual forma, el Ayuntamiento es también el **órgano ambiental,** en aplicación del texto modificado del artículo 48, apartado c, de la LOTUP, por el art.115 de la Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat; precepto que asigna la condición de órgano ambiental a los ayuntamiento, entre otros, *"en los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la presente ley".*

El esquema de tramitación de esta iniciativa de ordenación, se concreta en los siguientes hitos:

1.- De conformidad con lo dispuesto en el art.50.1.de la LOTUP, con fecha 15.07.2016 se formuló la solicitud de inicio de evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada del borrador de Modificación del Plan Parcial y del Documento Inicial Estratégico, cumplimentando lo dispuesto en el artículo 50.2 de la LOTUP al resultar de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

2.- Sometido el Documento Inicial Estratégico y el borrador de Modificación del Plan Parcial al trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas (art.49.1 y 51.1 de la LOTUP), a la vista del contenido del informe técnico municipal de fecha 24.07.2018, emitido por Ayuntamiento en su calidad de órgano sustantivo y ambiental en este expediente de planeamiento, se presentó ante el Ayuntamiento con fecha 10.08.2018 un borrador de Versión Preliminar de la Modificación del Plan Parcial, en el que se acogía la tercera alternativa de ordenación propuesta en dicho informe municipal como alternativa finalmente seleccionada.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f8779298d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

3.- A la vista de las consultas recabadas y del citado borrador de Versión Preliminar, el Ayuntamiento de Torrevieja, en su condición de órgano promotor y sustantivo, y al mismo tiempo, órgano ambiental y territorial (art. 48.c.2 de la LOTUP), mediante Decreto de la Alcaldía de fecha 18.02.2019 (D.O.G.V. núm.8498, de fecha 4.03.2019) ha emitido, al amparo de lo dispuesto en el art. 51.2.b de la LOTUP, una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la LOTUP, que la presente Modificación del Plan Parcial del Sector "La Hoya" no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviendo de este modo la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

4.- Tras la emisión de la indicada resolución de informe ambiental y territorial estratégico, la Versión Preliminar de la Modificación del Plan Parcial del Sector "la Hoya" se ha sometido a los trámites previstos en el art. 57 de la LOTUP, con arreglo al cual:

> ***Artículo 57 Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.***
>
> ***1.*** *Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, 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 53.2 de esta ley****. ……*
>
> ***b)*** *Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones. La conselleria competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias con relación a la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento. 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. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.*

d) *Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la consellería competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.*

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 consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f8779298d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. Alternativas de Ordenación. Ponderación y selección

La ordenación recogida en el presente documento es el resultado de un largo proceso de tramitación, que ha supuesto la evolución hacia una ordenación final reglada y resultado del proceso de participación pública y análisis ambiental, principalmente, a través de los informes sectoriales emitidos durante su tramitación por el Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos de la Dirección General del Medio Natural y Evaluación Ambiental, con fechas 10.11.2017, 2.04.2018 y 3.12.2019, y del informe técnico municipal Nº326U18, de fecha 24.07.2018, que concluyó proponiendo la presentación de una tercera alternativa.

Sentado lo anterior, a continuación se exponen las directrices de las dos alternativas de ordenación barajadas en el Borrador de Plan Parcial y documento inicial estratégico sometido al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica y, como resultado de los ajustes introducidos en la segunda en atención al expresado informe técnico municipal de fecha 24.07.2018, la tercera alternativa de ordenación que finalmente ha sido seleccionada en este instrumento.

2.1.1. Alternativa 1.

Esta primera alternativa responde al requerimiento municipal de modificar el Plan Parcial vigente de forma puntual, dentro del ámbito material de la ordenación pormenorizada, cambiando la ubicación de la parcela de equipamiento docente E4, de 12.866 m^2, situada al Este de la CN-332, que se considera

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96555a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

inadecuada para tal uso docente por su carácter perimetral y por la propia topografía de la parcela. Es por ello por lo que, siguiendo el criterio municipal, se propone el cambio de su localización a una zona de mayor centralidad, en concreto en la parcela SAV2 enclavada en el centro de la actuación, destinada actualmente a aparcamiento público.

En atención a lo expuesto, y de acuerdo con el criterio manifestado en los contactos previos mantenidos con los técnicos del Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas de la Conselleria de Educación, en orden a la justificación del dimensionamiento y localización de los equipamientos docentes del Sector “La Hoya”, se ha tomado en consideración, además de la Orden de 15 de mayo de 1992, de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, la normativa en vigor al tiempo de la tramitación de este instrumento, no obstante su carácter sobrevendido a la aprobación del Plan Parcial del Sector “La Hoya”. Esto es, fundamentalmente, la LOTUP y los condicionantes y exigencias que resultan del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas. Todo ello se ha traducido en un reajuste de la reserva de estos equipamientos docentes que, como más adelante se desarrollará, ha pasado de un mínimo de 11.000 m^2 para educación infantil y primaria, y 12.000 m^2, para educación secundaria, a ser de 14.000 m^2 (distribuida en dos parcelas con superficie mínima de 7.000 m^2) para educación infantil y primaria, y 11.000 m^2, para educación secundaria. Esta segunda se cumple al quedar afecta a este uso la parcela E-3, de 11.000 m^2, ya prevista en el Plan Parcial aprobado. En cuanto a la reserva para educación infantil y primaria, se cambia la ubicación de la actual parcela de equipamiento docente E4, de 12.866 m^2, destinando a este uso dos nuevas parcelas independientes (E6 y E7), de 7.307 m^2 y 7.247 m^2, separadas por un vial de 12 m., localizadas en la originaria parcela de aparcamiento público SAV-2, al tiempo que se sigue destinando a equipamiento, ahora de infraestructuras, la originaria parcela E-4.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Paralelamente, en línea con la supresión de la indicada parcela de aparcamiento público SAV-2 y atendiendo al informe de la arquitecta municipal de fecha 15.03.2015, en relación con el Texto Refundido de Proyecto de Urbanización presentado el pasado 2.08.2011, que incluía entre las deficiencias la necesidad de "*modificar la sección de los viales en cuanto a la distribución de sus usos para que en todos existan plazas de aparcamiento"*, se introducen los oportunos ajustes en el diseño de los viales de red secundaria proyectados en el Plan Parcial aprobado con el objeto de justificar que son capaces de albergar y dar cumplimiento, por sí solos, al estándar legal de aparcamiento público, con independencia de las tres playas de aparcamiento inicialmente previstas (SAV-1, SAV-2 y SAV-3). A tales efectos se modifica la sección del viario que discurre paralelo junto a la CV-90 y que da acceso a las parcelas de uso terciario. En este vial se reservan tres zonas de aparcamiento en batería y dos viales de un único sentido, pasando de tener aparcamiento en batería y dos aparcamientos en cordón, a tener tres líneas de aparcamiento en batería. Los otros dos viales que se modifican son los bulevares centrales, en los que se reduce la anchura de la mediana central que discurre en sentido Norte-Sur, pasando de tener un aparcamiento en batería en ambos lados de la mediana a tener aparcamiento en batería a cada lado de la mediana y aparcamiento en batería en cada lado de la acera, lo que hace que se dupliquen las plazas de aparcamiento en los mismos. Además todas las calles disponen de plazas de aparcamiento al menos en uno de sus lados.

Esta propuesta de ordenación, que deja inalterada la edificabilidad lucrativa del Sector y que únicamente tiene incidencia sobre parcelas dotaciones y viario del Ayuntamiento de Torrevieja, como a continuación se refleja, ha sido descartada toda vez que el informe emitido por el Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos de la Dirección General del Medio Natural y Evaluación Ambiental, con fecha 10.11.2017, la consideró no compatible con la normativa que rige el Espacio Natural Protegido de Las Lagunas de La Mata y Torrevieja.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d334bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Fig. 1

2.1.2. Alternativa 2.

La segunda alternativa se planteó en el Borrador de Modificación de Plan Parcial y documento inicial estratégico para el caso de que prosperara la interpretación, apuntada en el informe emitido por la Dirección General de Medio Natural de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, con fecha 24.04.2013, en relación con el Texto Refundido de Proyecto de Urbanización "La Hoya", de que con la aprobación del PORN del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante se ha producido una distorsión entre la delimitación de la zona verde establecida en el Plan Parcial "La Hoya" como tratamiento de borde del Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja, y el "Área de Zona Verde" de la zona de amortiguación de impactos (Zona II) del indicado PORN; distorsión que se traduciría en una falta de concordancia entre la

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

ordenación pormenorizada del sector y las disposiciones del PORN, que han de prevalecer sobre la anterior. En el plano I.7. del presente documento se identifica la incidencia del "Área de Zona Verde", tal como aparece identificada en la cartografía del PORN, en el ámbito del Sector "La Hoya", de la que se desprende que la indicada "Área de Zona Verde" se superpondría sobre las siguientes parcelas del Plan Parcial aprobado: zonas verdes (SJL1, SJL7, PQL1 y PQL2), equipamientos (E-2 y E-3); parte de las parcelas residenciales (R12 y R17, esta última de titularidad municipal, destinada a vivienda protegida); y red viaria perteneciente a la red primaria (PRV), que comunica la carretera nacional N-332 con la autonómica CV-905. Con arreglo a esta interpretación, que es la que ha confirmado el Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos, la parte de las dos parcelas residenciales (parcela R-12 y R-17) y las dos parcelas de equipamientos (E-2 y E-3) del Sector "La Hoya" sobre la que se superpone el "Área de Zona Verde" del PORN, no se ajustaría a los usos compatibles previstos para esta última (art.123 del Decreto 31/2010). Para salvar esta incompatibilidad y atender al mismo tiempo a los objetivos de la alternativa primera, se acometen los siguientes cambios:

a) se califican como zona verde parte de las parcelas residenciales R-12 y R-17, así como la totalidad de las parcelas de equipamiento E-2 y E-3;

b) se cambia la ubicación de la parcela de equipamiento de uso docente E4, al Este de la CN-332, de 12.866 m2, de forma que cumpliendo los condicionantes y exigencias del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell y de la Orden de 15 de mayo de 1992, de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, se localiza ahora en las dos nuevas parcelas (E4 y E2), de 7.026 m^2 y 7.032 m^2, enclavadas, respectivamente, sobre la originaria parcela de aparcamiento público SAV-2 y sobre la anterior parcela de uso residencial R-23. Las nuevas parcelas E2 y E4 se destinan a educación infantil y primaria, a fin de cumplir, por aplicación de la normativa vigente, el estándar de dos parcelas con

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

superficie mínima de 7.000 m2 afectas a este uso, tal y como se ha señalado al exponer la alternativa 1.

Los terrenos de la originaria parcela de equipamiento docente E-4 se siguen destinando a equipamiento, ahora de infraestructuras, integrándose en la nueva parcela E-5, que pasa de tener una superficie de 5.538 m^2 a 17.693 m^2, reajustándose igualmente la superficie de la colindante parcela de uso terciario Tc7, ahora de 3.309 m^2, que mantiene inalterada su edificabilidad (1.558 m2t).

c) se cambia, de igual forma, la ubicación de la parcela de equipamiento docente E-3, sobre la que ahora se superpone el "Área de Zona Verde" del PORN, asignándose una cabida de 11.041 m^2 y ubicándola al norte de la originaria parcela residencial R-23, colindante a la nueva parcela E-2. La nueva parcela E-3 se destina a educación secundaria, con lo que se cumple sobradamente el estándar de una parcela con superficie mínima de 11.000 m^2 afecta a este uso, tal y como se ha justificado al exponer la alternativa 1.

d) se califica como residencial el resto de la parcela SAV-2 (nueva parcela R-32) y las parcelas SAV-1 (nueva parcela R-31) y SAV3 (parte de la nueva parcela R-23) destinadas en la ordenación aprobada a playas de aparcamiento, redistribuyendo entre ellas y la pardela R-15 la edificabilidad residencial que se materializaba en la parte de las parcelas R-12 y R-17 que ha pasado a estar calificada como zona verde. Obviamente, la supresión de las playas de aparcamiento lleva consigo, al igual que en el caso de la alternativa primera, los oportunos ajustes en el diseño de los viales de red secundaria proyectados en el Plan Parcial aprobado, con objeto de justificar que son capaces de albergar y dar cumplimiento, por sí solos, al estándar legal de aparcamiento público.

Esta segunda propuesta de ordenación alternativa, que también deja inalterada la edificabilidad lucrativa del Sector y no altera el trazado del vial estructural que atraviesa todo el Sector en sentido Oeste a Este, al disponer de

DIA favorable y desempeñar un papel esencial en la movilidad, al conectar la carretera nacional N-332 y la autonómica CV-905, tiene únicamente incidencia sobre parcelas cedidas al Ayuntamiento de Torrevieja con carácter demanial (zonas verdes y equipamientos, que se amplían a costa de las playas de aparcamiento proyectadas) y patrimonial (parcelas de vivienda protegida adjudicadas al Ayuntamiento), así como en parcelas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación a la compañía TORREVISA, S.A., de suerte que los restantes propietarios no se ven afectados en modo alguno. A continuación se incorpora detalle de esta alternativa 2:

Fig. 2

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d334bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

2.1.3. Alternativa 3 seleccionada.

La alternativa 3 parte de la base de la ordenación propuesta en la precedente alternativa 2, la cual fue informada favorablemente con fecha 2.04.2018 por el Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos de la Dirección General del Medio Natural, siempre que se cumplieran las medidas comprometidas en el documento presentado ante el Ayuntamiento por la compañía TORREVISA, S.A, con fecha 17.01.2018 (RE 2.814), en contestación al anterior informe del mismo Servicio de fecha 10.11.2017, en materia de drenaje sostenible, conectividad e integración paisajística del vial estructural, y medidas compensatorias; medidas que más adelante se detallan y que habrán de reflejarse en los oportunos proyectos, los cuales deberán ser objeto de informe favorable por el indicado Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos, el cual ya se ha pronunciado en sentido favorable respecto de las medidas compensatorias en su último informe de fecha 3.12.2019

Hay que precisar que en esta alternativa no se contempla tampoco la modificación del trazado del viario estructural que atraviesa todo el Sector en sentido Oeste a Este, al haberse justificado, tal y como exigió el informe del Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos, de fecha 10.11.2017, la necesidad ineludible de mantener el trazado de dicho viario de red primaria a su paso por el ámbito ordenado como Área de Zona Verde por el PORN, conforme a lo dispuesto en el art. 82.5 del PORN. Extremo que ha quedado confirmado en los posteriores informes emitidos por el citado Servicio con fechas 2.04.2018 y 3.12.2019.

De este modo, la variación de esta alternativa de ordenación respecto de la precedente resulta de que acoge la totalidad de las indicaciones o propuestas que, a modo de consideraciones ambientales y de ordenación, contempla el informe técnico municipal emitido con fecha 24.07.2018, tras el trámite de consultas del Borrador de Modificación del Plan Parcial y documento inicial

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

estratégico. También se tienen en cuenta las consideraciones que incorpora el informe emitido por de la Subdirección General de Infraestructuras Educativas de la Consellería de Educación, Investigación Cultura y Deporte, con fecha 17.01.2019 en el mismo trámite de consultas, así como los ajustes que resultan de la actualización de las redes de media y baja tensión en cuanto a la ubicación de los CT.

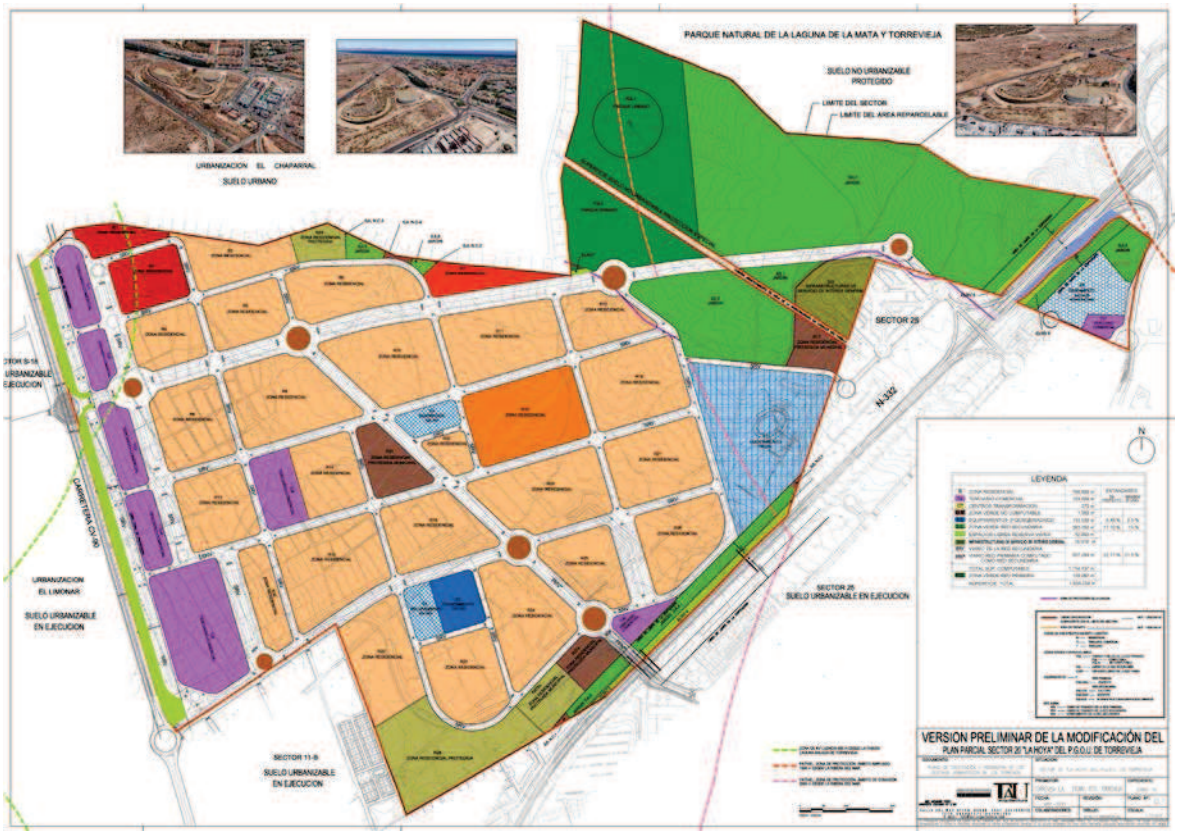
Así, en síntesis, como ya se ha adelantado y como más adelante se desarrolla, se incorpora en esta alternativa: **a)** la previsión de un paso de peatones y medios no motorizados en la glorieta sobre la CV-905, para que no se interrumpa la funcionalidad de corredor ecológico que puede desempeñar el vial estructural que conecta la CN-332 con la CV-905 (calles 03 y 04); **b)** un segundo corredor ecológico junto a la calle 12, que sirva de elemento de conexión entre el Parque Natural de La Laguna de la Mata y el caso urbano de Torrevieja; dicho corredor ecológico discurre por la parcela destinada a zona verde, SLJ-8 (a la que se ha dado una nueva configuración al separarla de la parcela residencial R-12 por un vial, que ha venido a sustituir al primer tramo de la citada calle 12, lo que ha llevado consigo el desplazamiento hacia la izquierda de la rotonda en la parte superior), y prosigue por el lindero Oeste de la parcela de equipamiento E-1, y la parcela de zona verde SLJ-2, hasta conectar con la pasarela peatonal ubicada sobre la CN-332;**c)** tratamiento específico de borde entre las zonas verdes y las parcelas colindantes destinadas a otros usos, para evitar los problemas que se han venido suscitando en estos supuestos de colindancia de usos; **d)** incremento, en la medida de lo posible, de la anchura de las aceras, para permitir la previsión de alcorques que aumenten la capacidad de captación de CO2 del ámbito, adaptando sus especies de arbolado a lo dispuesto en la ordenanza municipal respectiva; **e)** un vial de acceso a la parcela R-17 para que la misma pueda disponer de la condición de solar, conectado dicho vial con la rotonda próxima del sector 25; **f)** normas particulares de las parcelas de usos lucrativos en materia de porcentaje de sellado del suelo en parcela privativa, para disminuirlas escorrentías, y ubicación preferente de las zonas verdes privadas en los

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

puntos con peligro de inundación de las expresadas parcelas; **g)** ejercicio de ordenación volumétrica, no vinculante, en las parcelas en las que se ha incrementado el índice de edificabilidad neta, a fin de acreditar que en la práctica será posible materializar toda la edificabilidad asignada a dichas parcelas; **h)** medidas propuestas en materia de drenaje sostenible, atendiendo a las indicaciones de los informes del Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos de la Dirección General del Medio Natural; **i)** normas particulares de los usos lucrativos en materia de recogida de pluviales y regulación de las zonas verdes comunitarias; **j)** previsión de carriles-bici en los corredores ecológicos contemplados; y **k)** previsión de pasos peatonales que permitan hacer los cruces de manera segura en los encuentros de las calles con aquellos viales donde se prevé una medianera vegetal. Además, como se ha adelantado, se atiende a las consideraciones del informe emitido por de la Subdirección General de Infraestructuras Educativas de la Consellería de Educación, Investigación Cultura y Deporte, con fecha 17.01.2019, cuyo cumplimiento ha sido confirmado por el ulterior informe de fecha 17.11.2019; se incorporan los ajustes que resultan de la actualización de las redes de media y baja tensión en cuanto a la ubicación de los CT; se incorpora un informe de sostenibilidad económica y un estudio-memoria de viabilidad económica atendiendo al informe 161U19 de la Arquitecta Municipal, de fecha 6.03.2019; se incorpora un informe de impacto por razón de género, en cumplimiento del art. 4 bis de la Ley 9/2003, de 2 de abril de la Generalitat, para la igualdad entre hombres y mujeres; y se cumplimentan los requerimientos cartográficos del último informe de la Arquitecta Municipal 174U20, de 8.05.2020 (lo que dado lugar a la incorporación de ciertos ajustes en la superficie de las parcelas, que afectan a una pluralidad de propietarios), atendiendo en su cumplimiento a las indicaciones y consideraciones de los informes de la Dirección Territorial de Alicante de la Consellería Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, de fecha 10.04.2019, de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, del Ministerio para a Transición Ecológica, de fecha 25.10.2019 y de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información; asimismo, se han tomado en consideración las

propuestas de los servicios municipales en cuanto a diseño y secciones viarias y mejora del grafiado de la glorieta de acceso al Sector a través de la carretera CV-905 y de la pasarela peatonal y puente sobre la CN-332. Todas estas modificaciones aparecen recogidas en el plano de ordenación O.5 de este documento, reproduciéndose a continuación, a efectos clarificadores, detalle del mismo

Fig. 3



En definitiva, como ya se ha adelantado, esta alternativa tercera finalmente seleccionada, también se incardina en el ámbito de la ordenación pormenorizada, al no afectar al trazado del viario de red primaria estructural que atraviesa el Sector, conectando la CV-905 con la CN-332, toda vez que se ha cumplimentado lo dispuesto en el art. 82.5 del PORN, limitándose, básicamente, a reubicar el

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d334bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

equipamiento docente E-4 y a recalificar como zona verde de red secundaria una parte de dos parcelas residenciales (R-12 y R-17) y dos parcelas de equipamientos de red secundaria (E-2 y E-3), que pasan a formar parte de la infraestructura verde urbana de ordenación pormenorizada (art. 35.1.a de la LOTUP), reubicándose dichos usos residenciales y de equipamiento en otros ámbitos no afectados por el "Área de Zona Verde" de la zona de amortiguación de impactos (Zona II) del indicado PORN, sin afectar en modo alguno a elementos de la red primaria estructural.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

2.2. Definición y justificación de la Modificación Propuesta.

2.2.1. Reordenación de las parcelas de equipamiento docente

En la alternativa de ordenación seleccionada, al igual que en las demás barajadas y finalmente descartadas, se atiende al requerimiento municipal, asumido por el urbanizador del Sector "La Hoya", de modificar el Plan Parcial vigente de forma puntual cambiando la ubicación de la parcela de equipamiento docente E4, de 12.866 m^2, situada al Este de la CN-332, que se considera inadecuada para tal uso docente por su carácter perimetral y por la propia topografía de la parcela. De ahí que, siguiendo el criterio municipal y el de la Consellería de Educación, se contemple el cambio de su localización a una zona de mayor centralidad, en concreto en la parcela SAV2 enclavada en el centro de la actuación, destinada actualmente a aparcamiento público.

Por otra parte, se contempla también el cambio de ubicación de las parcelas de equipamiento administrativo E-2 y docente E-3 dado que, al superponerse sobre las mismas el "Área de Zona Verde" de la zona de amortiguación de impactos (Zona II) del PORN del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante, no se ajustan a los usos compatibles previstos para esta última (art.123 del Decreto 31/2010), lo que determina la necesidad de recalificar sus terrenos como zona verde de red secundaria.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Partiendo de las indicadas premisas, como ya se ha adelantado, atendiendo a los informes emitidos en el trámite de consultas por la Subdirección General de Infraestructuras Educativas de la Consellería de Educación, Investigación Cultura y Deporte, con fechas 17.01.2019 y 17.11.2019 , en orden a la justificación del dimensionamiento y localización de los equipamientos docentes del Sector “La Hoya”, se ha tomado en consideración, además de la Orden de 15 de mayo de 1992, de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia (que aprueba los programas de necesidades para la redacción de proyectos de construcción de centros de Educación Infantil, Primaria, Infantil y Primaria, Secundaria Obligatoria y Secundaria completa, titularidad de la Generalitat Valenciana), la normativa en vigor al tiempo de la tramitación presente Modificación, no obstante su carácter sobrevendido a la aprobación del Plan Parcial del Sector “La Hoya”. Normativa sobrevenida constituida, fundamentalmente, por la LOTUP y los condicionantes y exigencias (forma, pendiente máxima, colindancias, etc…) que resultan del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas. Todo ello se ha traducido, como ya se ha adelantado y a continuación se justifica, en un reajuste de la reserva de estos equipamientos docentes, que ha pasado de un mínimo de 11.000 m^2 para educación infantil y primaria, y 12.000 m^2, para educación secundaria, a ser de 14.000 m^2 (distribuida en dos parcelas con superficie mínima de 7.000 m^2) para educación infantil y primaria, y 11.000 m^2, para educación secundaria.

En efecto, el informe emitido con fecha 4.07.2002 por Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas de la Conselleria de Educación en relación con el Expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector “La Hoya”, estableció una reserva mínima de 11.000 m^2 para educación infantil y primaria, y 12.000 m^2, para educación secundaria, en atención a los siguientes parámetros:

Nº viviendas 7.490 viviendas

Nº de viviendas principales para Torrevieja (20 % del total): 1.498
Nº Máximo de habitantes (3,5 hab/viv): 4.794 habitantes
Población entre los 3 y los 12 años (educación infantil y primaria):14% de 4.794 = 671 pp ee
Población entre los 12 y los 18 años (educación secundaria):12% de 4.794 = 575 pp ee
Educación infantil y primaria: Centro con Perfil 9I+18P. Superficie mínima de parcela 11.000 m^2
Educación secundaria: Centro con Perfil 12 SO+ 6B + 2 CF para 630 pp.ee. Superficie mínima de parcela 12.000 m^2

En cambio, por aplicación la normativa en vigor al tiempo de la tramitación de la presente Modificación del Plan Parcial, antes apuntada, la reserva de estos equipamientos docentes, ha pasado a ser de **14.000 m^2 (distribuida en dos parcelas con superficie mínima de 7.000 m^2) para educación infantil y primaria**, y **11.000 m^2**, **para educación secundaria,** tal y como resulta del informe emitido por de la Subdirección General de Infraestructuras Educativas de la Consellería de Educación, Investigación Cultura y Deporte, con fecha 17.01.2019, que a tal efecto señala:

B.RESERVAS DE PARCELAS EDUCATIVAS EN EL SUELO DE NUEVO DESARROLLO

B.1.*La correcta previsión de suelo dotacional calificado como equipamiento de uso Educativo, a partir de la demanda de puestos escolares que se atribuye a la ejecución de este instrumento de planeamiento, se comprueba a continuación de acuerdo al Decreto 104/2014 de fecha 8/7/14 por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, con las siguientes consideraciones:*

*- El número de viviendas edificables en el ámbito de planeamiento es de **7.490 viv.**, según se indica en la Ficha de planeamiento.*
- Nº máx. de habitantes para las 7.490 viviendas, a razón de 2,5 hab/viv: 18.725 habitantes
- Alumnos de Educación Infantil y Primaria:
Población entre 3 y 12 años: 9% de los habitantes, es decir, 1.685 pp.ee.
-Alumnos de Educación Secundaria:
Población entre 12 y 16 años (E. S. O.):4% de los habitantes, es decir, 749 pp.ee.
Población entre 16 y 18 años (Bachiller y ciclos formativos): 2% de los habitantes, es decir, 375 pp.ee.

- Adoptamos un 0,49 como relación de minoración, en tanto en cuanto el Sector forma parte de una zona destinada a segunda residencia, según el artículo 6 del Decreto 104/2014:
*Educación Infantil y Primaria: 49% de 1.685 = **826 pp.ee.***
*Educación Secundaria: Obligatoria: 49% de 749 = **367 pp.ee.***

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Bachiller y C.F. 49% de 375 = ***184 pp.ee.***

B.2. *Desde el Servicio de Planificación Educativa, sobre el perfil apropiado para los centros que deberán atender las necesidades educativas de esta población escolar, se determina lo siguiente:*

Reservas de suelo para centros de Educación Iinfantil y Primaria.

Las reservas dotacionales públicas previstas para centros docentes deben distribuirse adecuadamente a fin de garantizar una fácil accesibilidad de acuerdo con artículo 8 Reservas de Suelo del Decreto 104/2014, para ello se debe tener en cuenta el criterio de cercanía a los puntos donde se produce demanda, a fin de evitar largos desplazamientos diarios de los alumnos de entre 3 y 12 años a su centro escolar.

Para atender la demanda de 826 pp.ee. *(275 de Infantil y 551 de Primaria) vinculados al desarrollo urbanístico, se debería disponer de 11 unidades destinadas a educación infantil y 23 a educación primaria.* ***Se resolvería, en principio, con 2 centros de perfil 61+12P, reservando para ello dos parcelas, calificadas como equipamiento de uso EDUCATIVO {SQE-DOC), de 7.000 m^2 de superficie mínima, según lo dispuesto en la Orden de 15 de mayo de 1992, de la C.C.E.C.***

La parcela ***E2 EQUIPAMIENTO SED EDUCATIVO de 7.061 m^2,*** *permitiría por superficie, albergar 1 centro de perfil 61+12P.*

La parcela ***E4 EQUIPAMIENTO SED EDUCATIVO de 7.065 m^2,*** *permitiría por superficie, albergar1centro de perfil 61+12P.*

No obstante, existe una línea eléctrica de Media Tensión que atraviesa la parcela, incumpliendo lo establecido en el apartado 10.2 del Decreto 104/2014. La parcela educativa se pondrá a disposición de la Conselleria de Educación, cuando las necesidades educativas lo requieran, libre de instalaciones, infraestructuras y obras sobre la parcela, que puedan comportar algún tipo de dificultad en el futuro para construir un centro. Lo que se deberá incluir en el documento con eficacia normativa para que se tenga en cuenta a la hora de la ejecución del Plan Parcial.

Reservas de suelo para centros de Educación Secundaria.

Para atender la demanda de 551 pp.ee. (367 alumnos de Enseñanza Secundaria Obligatoria y 184 alumnos de Bachiller y Ciclos Formativos, enseñanza no obligatoria), vinculados al desarrollo urbanístico, se debería disponer de 13 unidades SO. ***Se resolvería, en principio, con 1 centro de perfil 16S0+48+2CF, reservando para ello una parcela, calificada como equipamiento de uso EDUCATIVO (PQE-DOC), de 11.000 m^2 de superficie mínima, según lo dispuesto en la Orden de 15 de mayo de 1992, de la C.C.E.C.***

La parcela E3 EQUIPAMIENTO SED EDUCATIVO de 11.075 m^2, permitiría por superficie, albergar 1 centro de perfil 16S0+48+2CF.

Teniendo en cuenta lo expuesto, en la alternativa seleccionada recogida en este documento, siguiendo las directrices de la alternativa 2, se acomete una

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

reordenación de las parcelas de equipamiento docente que se traduce en las siguientes modificaciones:

A) Se **califican como zona verde de red secundaria la totalidad de las parcelas de equipamiento E-2 y E-3** que, como como refleja la siguiente figura, pasan a formar parte de la parcela SLJ-8:

Fig 4.

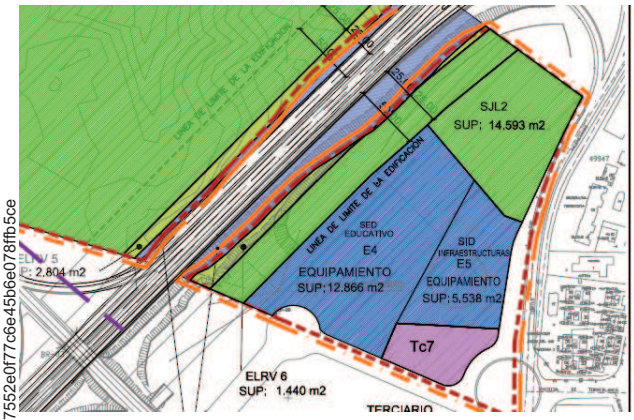
PP 2008

MP DEL PP 2021

B) Se **cambia la ubicación de la parcela de equipamiento de uso docente E4,** al Este de la CN-332, de 12.866 m^2 (Fig 5), de forma que cumpliendo los condicionantes y exigencias del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell y de la Orden de 15 de mayo de 1992, de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, se localiza ahora en las **dos nuevas parcelas (E4 y E2), de 7.065 m^2 y 7.073 m^2,** enclavadas, respectivamente, sobre la originaria parcela de aparcamiento público SAV-2 (Fig 6) y sobre la anterior parcela de uso residencial R-23 (Fig 7). Las nuevas parcelas E2 y E4 se destinan a **educación infantil y primaria**, a fin de cumplir, por aplicación de la normativa vigente, el estándar de dos parcelas con superficie mínima de 7.000 m2 afectas a este uso.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d334bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

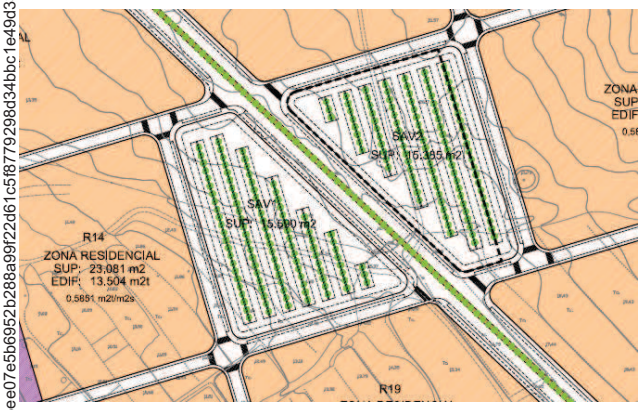
Fig 5.



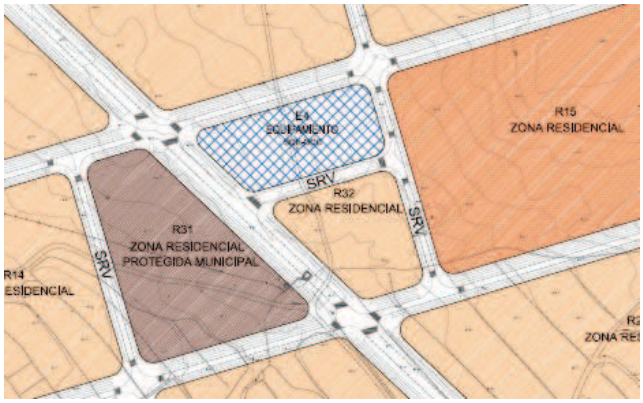
PP 2008

MP DEL PP 2021

Fig 6.



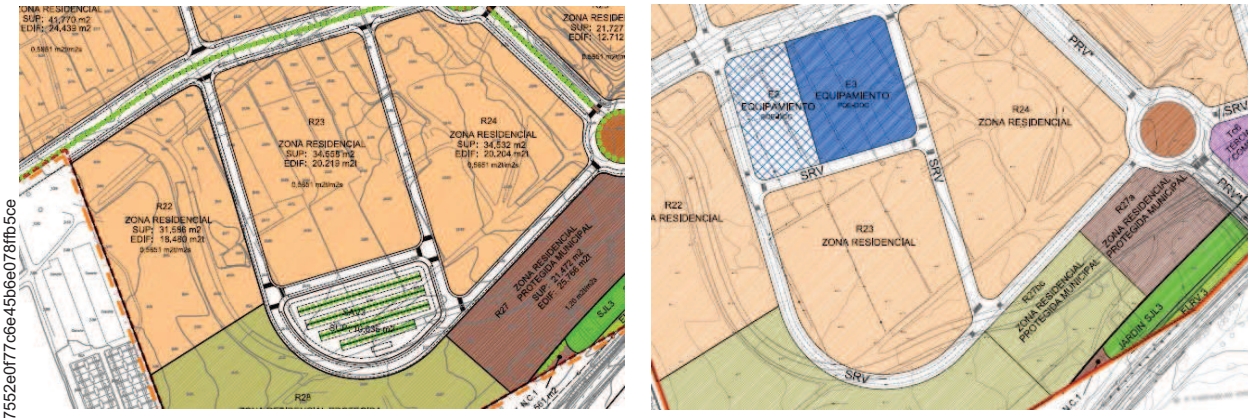
PP 2008



MP DEL PP 2021

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Fig 7.



PP 2008 MP DEL PP 2021

C) Los terrenos de la originaria parcela de equipamiento docente E-4 se siguen destinando a equipamiento, ahora de **infraestructuras**, integrándose en la **nueva parcela E-5**, que pasa de tener una superficie de 5.538 m^2 a **17.694 m^2,** reajustándose igualmente la superficie de la **colindante parcela de uso terciario Tc7,** ahora **de 3.275 m^2** (Fig 5), que mantiene inalterada su edificabilidad (1.558 m2t).

D) Se cambia, de igual forma, la ubicación de **la parcela de equipamiento docente E-3**, sobre la que ahora se superpone el "Area de Zona Verde" del PORN, asignándose una cabida de 11.075 m^2 y ubicándola al norte de la originaria parcela residencial R-23, colindante a la nueva parcela E-2(Fig 7). La nueva parcela E-3 se destina a **educación secundaria**, con lo que se cumple sobradamente el estándar de una parcela con superficie mínima de 11.000 m^2 afecta a este uso.

Como puede advertirse con la solución adoptada se produce un incremento de la superficie destinada a equipamiento docente, de 1.347 m^2, al pasar de un total de 23.866 m^2 (suma de E-3, de 11.000 m^2 y E-4, de 12.866 m^2) a 25.213 m^2 (suma de E-2, de 7.073 m^2, E-3, de 11.075 m^2, y E-4, de 7.065 m^2), al tiempo

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d334bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

que se incrementa la superficie que estaba destinada a equipamiento administrativo en 9.563 m^2, al pasar de 8.131 m^2 (suma de E-2, de 2.593 m^2 y E-5, de 5.538 m^2) a 17.694 (E-5), destinada en su totalidad a infraestructuras.

Además, atendiendo a las restantes consideraciones del informe emitido por la Subdirección General de Infraestructuras Educativas de la Consellería de Educación, Investigación Cultura y Deporte, con fecha 17.01.2019: **a)** se incorpora al art.17 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, relativo a las parcelas de equipamiento, la precisión de que las parcelas educativas se pondrán a disposición de la Consellería de Educación, cuando las necesidades educativas lo requieran, libres de instalaciones, infraestructuras y obras sobre las citadas parcelas, que puedan comportar algún tipo de dificultad en el futuro para construir el correspondiente centro educativo; b) se traslada de ubicación del centro de transformación previsto originariamente sobre la parcela educativa E-4 que, por tanto, queda totalmente libre de dicha instalación; c) se incorpora a la planimetría de la Modificación del Plan Parcial la justificación del cumplimento de los apartados 5 y 8 del art. 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, transcribiendo en el citado art.17 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, para que se tenga en cuenta a la hora de la ejecución del Plan Parcial, los requisitos establecidos en los citados apartados 10.5 y 10.8 del Decreto 104/2014; d) se califican las parcelas educativas, E-2 y E-4, destinadas a Infantil y Primaria, como SQE-DOC, y la destinada a Secundaria y Bachiller/FP (parcela E-3) como PQE-DOC; e) se incorpora al art.17 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial la precisión de que las condiciones de edificabilidad aplicables a las parcelas de equipamiento docente serán las previstas en el art.11 del citado Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, o disposición que la sustituya, eximiéndoseles del cumplimiento de cualquier otro tipo de parámetro; f) se introduce en el expresado art. 17 de las Normas Urbanísticas la obligación de respetar en uso docente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96555a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d334bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Acústica, unos niveles sonoros de recepción externos máximos de 45 dB(A) para el día y 35 dB(A) para la noche, puntualizando que, en caso que sea necesario, en el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización del Sector se recogerán las medidas necesarias en las parcelas de equipamiento docente para garantizar que se cumplen los límites máximos mencionados; g) finalmente se incorporan al citado art.17 de las Normas Urbanísticas las precisiones exigidas en el mencionado informe de la Subdirección General de Infraestructuras Educativas, en materia de implantación de actividades terciarias o industriales que puedan alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, generar factores de riesgo para la salud humana en las expresadas parcelas de equipamiento docente o comportar la superación de los niveles sonoros exteriores máximos. Todos estos cambios han sido objeto de informe favorable por la Subdirección General de Infraestructuras Educativas de la Consellería de Educación, Investigación Cultura y Deporte, con fecha 17.11.2019.

2.2.2. Modificación de las parcelas de uso residencial afectadas por el PORN del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante. Reubicación de la edificabilidad de las parcelas afectadas.

De forma semejante a lo que sucede con las parcelas de equipamiento docente E-2 y E-3, parte de dos parcelas residenciales (parcela R-12 y R-17, esta última de titularidad municipal, destinada a vivienda protegida), al superponerse también sobre las mismas el “Área de Zona Verde” de la zona de amortiguación de impactos (Zona II) del PORN del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante, no se ajustan a los usos compatibles previstos para esta última (art.123 del Decreto 31/2010), por lo que la parte respectivamente afectada de dichas parcelas es recalificada como zona verde de red secundaria, pasando a formar parte de la parcela de este uso SLJ-8. Como consecuencia de esta recalificación parcial, el resto de la parcela R-17 ha quedado privada de acceso viario, de forma que, para quede garantizada su condición de solar, se crea un nuevo vial que garantice dicho acceso viario, conectando con la rotonda del

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

colindante Sector 25. Precisar que la parcela R-12 también se ve afectada al haberse incorporado un vial de separación entre dicha parcela residencial y la aledaña zona verde SLJ-8, siguiendo las indicaciones del informe técnico municipal de 24.07.2018, en línea con su consideración 3, relativa al adecuado tratamiento de borde de las zonas verdes. La apertura de este nuevo vial, que viene a sustituir al primer tramo de la calle 12, ha provocado un desplazamiento hacia la izquierda de la rotonda que conecta con el mismo al Norte del Sector . Modificaciones que aparecen reflejadas en los planos de ordenación, y de las que se ha acompañado detalle, a efectos clarificadores, en la anterior Fig.4.

Para compensar la drástica reducción de superficie que experimentan las indicadas parcelas residenciales (la parcela R-12 pasa de 24.413 m^2 a 17.336 m^2, mientras que la parcela R-17 ve reducida su superficie de 39.500 m^2 a 9.745 m^2), reubicando parte de su edificabilidad, se califica como residencial el resto de la parcela SAV-2 que no ha quedado destinada a equipamiento docente E-4 (nueva parcela R-32, separada por un vial de la citada parcela E-4) y las parcelas SAV-1 (nueva parcela R-31) y SAV3 (parte de la nueva parcela R-23), destinadas en la ordenación aprobada a playas de aparcamiento, redistribuyendo entre ellas y la pardela R-15 la edificabilidad residencial que se materializaba en la parte de las parcelas R-12 y R-17 que ha pasado a estar calificada como zona verde. Cambios de calificación en las parcelas SAV destinadas a playas de aparcamiento que aparecen reflejados en los planos de ordenación, y de los que se ha acompañado detalle, a efectos clarificadores, en las anteriores Fig. 6 y 7.

Los cambios incorporados en la ordenación de las parcelas de uso residencial han determinado que se haya producido un incremento relevante del índice de edificabilidad neto de la parcela R-12 (que ha pasado de 0,44 m^2t/m^2s a 0,5662 m^2t/m^2s), y especialmente, de las parcelas destinadas a vivienda de protección pública adjudicadas al Ayuntamiento (parcelas 27 a y R-17, que han pasado de un índice de 1,20 m^2t/m^2s a 1,6666 y 1,6656 m^2t/m^2s, respectivamente). Con el objeto de garantizar que este incremento del índice de

edificabilidad neta, manteniendo la ocupación y número de plantas, no supone un obstáculo para la materialización de la edificabilidad total asignada a dichas parcelas, en el plano de ordenación O.8., se incorpora una ordenación volumétrica, no vinculante, siguiendo las indicaciones del informe técnico municipal de 24.07.2018 (consideración 8).

2.2.3. Modificaciones en el viario.

2.2.3.1. Modificación de secciones de viario de red secundaria.

Obviamente, la supresión de las playas de aparcamiento (SAV) a las que se ha hecho referencia en el anterior apartado, lleva consigo los oportunos ajustes en el diseño de los viales de red secundaria proyectados en el Plan Parcial aprobado con objeto de justificar que son capaces de albergar y dar cumplimiento, por sí solos, al estándar legal de aparcamiento público (se contemplan 5.297 plazas, número superior a la reserva mínima establecida en el Plan Parcial aprobado de 5.065 plazas). Además, se incorporan las propuestas de los servicios municipales en cuanto a reajuste de diseño y secciones viarias, sin perjuicio de que en las Normas Urbanísticas se habilite expresamente al Texto Refundido del Proyecto de Urbanización, pendiente de aprobación, para que pueda modificar o reajustar las secciones viarias propuestas, reconfigurando la ubicación contemplada para la reserva de aparcamiento, respetando, en todo caso, las alineaciones de las manzanas.

En este sentido, el informe emitido por la arquitecta municipal con fecha 15.03.2015, en relación con el Texto Refundido de Proyecto de Urbanización presentado el 2.08.2011, ya incluía entre las deficiencias detectadas la necesidad de *"modificar la sección de los viales en cuanto a la distribución de sus usos para que en todos existan plazas de aparcamiento"*. Partiendo de esta base se modifica la sección del viario que discurre paralelo junto a la CV-905 y que da acceso a las parcelas de uso terciario; la propuesta de diseño para este vial

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96555a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

consiste en dos carriles de sentido único, separados por una mediana, que dan servicio a dos zonas de aparcamiento, una en batería y otra en cordón. Otros dos viales de red secundaria que se modifican son los bulevares centrales, que discurren en sentido Norte-Sur, desplazando uno de ellos hacia el Oeste, situándolo en la calle paralela a la CV-905 que separa la hilera de parcelas terciarias de las residenciales (en este vial se disponen dos carriles de circulación, cada uno de los cuales cuenta con un aparcamiento en batería a un lado), y suprimiendo el otro, situado más al Este, paralelo a la calle que da frente al Auditorio, asignándole la misma anchura que a esta última calle, el cual contará en lo sucesivo con un solo carril de circulación, con aparcamientos en cordón a ambos lados. Por lo demás, se amplía la sección viaria de las tres calles que discurren de Este a Oeste del Sector, paralelas al vial estructural que conecta la CV-905 con la CN.-332, que también contarán con un solo carril de circulación, con aparcamientos en cordón a ambos lados. Además todas las calles disponen de plazas de aparcamiento al menos en uno de sus lados, con la única excepción de la calle creada ex novo para dar acceso a la nueva parcela residencial R-17, y los viales que discurren de Este a Oeste separando las parcelas de uso terciario.

2.2.3.2. Modificación de la sección y tratamiento de aceras.

Acogiendo las indicaciones del informe técnico municipal de fecha 24.07.2018 (consideración 4), con objeto de aumentar la capacidad de captación de CO2 del ámbito, se ha contemplado un incremento de las dimensiones previstas para las aceras, en la medida de lo posible, de forma que permitan la ubicación de alcorques, en los cuales las especies de arbolado a plantar deberán cumplir la ordenanza municipal reguladora de zonas verdes, áreas naturales y arbolado viario, publicada en el B.O.P. de Alicante de 28 de agosto de 2013 o la ordenanza que en futuro la sustituya, como reflejan las Normas Urbanísticas (art.18).

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

A la vista de lo expuesto en este apartado y en el precedente, las nuevas secciones de los viales y aceras proyectados son las que aparecen reflejados en los planos de ordenación O.4.1 y O.4.2.

2.2.3.3. Creación de un vial de acceso a la parcela R-17.

De conformidad con las indicaciones del informe técnico municipal de fecha 24.07.2018 (consideración 5), se crea un nuevo vial que garantice el acceso viario a la parcela de uso residencial R-17, tras su recalificación parcial como zona verde (SLJ-8), que conecta con la rotonda del colindante Sector 25. Este nuevo vial permitirá dotar de la condición de solar a la expresada parcela residencial, y al mismo tiempo, garantizar la separación de la zona verde SLJ-8 y el colindante equipamiento cultural E-1.

Precisar que con la creación de este vial, la indicada parcela E-1 experimenta una ligera minoración de superficie de 3.990 m^2, al pasar de 71.619 m^2a 67.629 m^2. Minoración sobradamente compensada con el incremento de superficie que, como se ha adelantado, han experimentado las parcelas de equipamiento docente (1.347 m^2) y, especialmente, los restantes equipamientos (9.563 m^2), ahora destinados a infraestructuras.

2.2.3.4. Incremento de la previsión de pasos peatonales y medios no motorizados.

Siguiendo las indicaciones del informe técnico municipal de fecha 24.07.2018 (consideración 1), se incorpora la previsión de un paso de peatones y medios no motorizados en la glorieta sobre la CV-905 para que no se interrumpa el corredor ecológico sobre el vial estructural que conecta la CN-332 con la CV-905 (calles 03 y 04).

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

De igual forma, de acuerdo con las indicaciones de dicho informe (consideración 13), se adapta el carril-bici previsto sobre la calle 12 al cambio de trazado de un tramo de este vial, de forma que, en todo caso, quede garantizada la previsión de carriles-bici en los corredores ecológicos propuestos. Además, de acuerdo con el citado informe (consideración 14) se incrementa la previsión de pasos peatonales que permitan hacer los cruces de manera segura en los encuentros de las calles con los viales donde está contemplada una medianera vegetal.

2.2.4. Creación de un corredor ecológico junto a la calle 12

Siguiendo las indicaciones del informe técnico municipal de fecha 24.07.2018 (consideración 1), se plantea como corredor ecológico el vial estructurante que conecta la CN-332 con la CV-905 y un nuevo corredor junto a la cake 12, que sirve de elemento de conexión entre el Parque Natural de La Laguna de la Mata y el casco urbano, discurriendo por la parcela destinada a zona verde SLJ-8, el lindero Oeste de la parcela de equipamiento cultural E-1 y la parcela SLJ-1 hasta conectar con la pasarela peatonal sobre la CN-332. El proyecto de urbanización deberá dotar del oportuno tratamiento a este nuevo corredor, incorporando la oportuna previsión en las Normas Urbanísticas (Disposición adicional).

2.2.5. Asunción de los condicionantes impuestos por el Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos.

De acuerdo con las previsiones del informe emitido por el Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos, de fecha 2.04.2018, se refleja en las Normas Urbanísticas la necesidad de que el proyecto de urbanización del Sector contemple las medidas propuestas en materia de drenaje sostenible (balsas de lagunaje e infiltración, zonas ajardinadas de captación, rebajas en las intersecciones de las calles principales, zonas más deprimidas dentro de los

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d334bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

bulevares para la laminación del flujo y punto de salida de estas aguas en una balsa de acumulación en paralelo a la carretera CV-905), de conectividad del vial estructural (en algunos casos debe ir sobreelevado y en otros semisoterrado, de forma que permita la movilidad de la fauna y la expansión de los diferentes hábitats) e integración paisajística del expresado vial (plantaciones que eliminen el impacto visual, creando una pantalla vegetal, y limitación de luminarias para evitar el impacto lumínico); medidas todas ellas que habrán de ser objeto de informe por el Servicio competente en materia de Espacios Naturales Protegidos. Además, tal y como indica el informe 174U20 de la Arquitecta municipal, de fecha 8.05.2020, para atender a la problemática de las aguas pluviales que se van a generar con la ejecución de la ordenación (apuntada en el informe emitido por el Departamento de Servicios de fecha 16.04.2019), el proyecto de urbanización deberá incluir un estudio de inundabilidad cuya solución debe estar incardinada con la solución integral de pluviales del municipio.

De igual forma, en el presente instrumento se asumen las medidas compensatorias definidas en el informe del citado Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos, de fecha 2.04.2018, que aparecen concretadas en el Proyecto de Restauración ecológica y paisajística del área forestal del Parque Natural de Las Lagunas de La Mata y Torrevieja" elaborado por el Ingeniero de Montes D. Juan Manuel Borrajo Millán y presentado ante el Ayuntamiento con fecha 10.08.2018 (RE 46.396), las cuales han sido objeto de informe favorable por el indicado Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos con fecha 3.12.2019. Estas medidas, dado su limitado importe (con una estimación de 450.893,63 €, de PEC, IVA excluido), lo que representa tan sólo el 1,47 % del total de costes de urbanización previstos en el Proyecto de Reparcelación aprobado (30.567.804,24 €, de PEC, IVA excluido), no tienen repercusión en la viabilidad económica ni en la sostenibilidad económica de la actuación, debiendo ser objeto de las oportunas liquidaciones cuando se acometa su ejecución o con ocasión de la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

2.2.6. Actualización de las redes de media y baja tensión.

Se ha incorporado en la planimetría la actualización de las redes de media y baja tensión en cuanto a la ubicación de los CT., incluyendo el previsión un mayor número de CT atendiendo a la exigencias de la normativa en vigor, así como el cambio de ubicación de los CT que originariamente estaban ubicados sobre parcelas que, tras el cambio de ordenación, están destinadas a equipamiento docente, con la finalidad de atender a las consideraciones del informe emitido por la Subdirección General de Infraestructuras Educativas de la Consellería de Educación, Investigación Cultura y Deporte, con fecha 17.01.2019. Tratamiento que ha sido objeto de informe favorable de la expresada Subdirección General con fecha 17.11.2019.

2.2.7. Complemento de documentación y atención a restantes informes de administraciones sectoriales.

Como se ha adelantado, se ha incorporado a la documentación de este instrumento de planeamiento un informe de sostenibilidad económica y un estudio-memoria de viabilidad económica, atendiendo a las indicaciones del informe 161U19 de la Arquitecta Municipal, de fecha 6.03.2019, así como un informe de impacto por razón de género, en cumplimiento del art. 4 bis de la Ley 9/2003, de 2 de abril de la Generalitat, para la igualdad entre hombres y mujeres, no obstante no ser exigible por razones de derecho transitorio. También se han cumplimentado los requerimientos cartográficos del último informe de la Arquitecta Municipal 174U20, de 8.05.2020, lo que ha llevado consigo que haya que introducir ciertos ajustes en la superficie asignada a la práctica totalidad de las parcelas, inclusive de aquellas que eran ajenas al objeto de la presente Modificación del Plan Parcial, sin perjuicio que estas últimas hayan mantenido inalterable la edificabilidad que tenían asignada.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Por lo demás, se ha atendido a las indicaciones y consideraciones de los tres siguientes informes de las administraciones sectoriales, al margen de aquellos a los que ya se ha hecho referencia en los precedentes apartados.

A) De un lado, al informe de la Dirección Territorial de Alicante de la Consellería Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, de fecha 10.04.2019, actualizando la ficha de planeamiento del Plan Parcial con las nuevas magnitudes de la red secundaria de dotaciones públicas.(apartado 2.5 de la Memoria Justificativa) y justificando expresamente el mantenimiento del estándar dotacional global reclamado por el artículo 63 de la LOTUP (apartado 2.3. de la misma Memoria).

B) De otro lado, al informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, del Ministerio para la Transición Ecológica, de fecha 25.10.2019. En tal sentido, se ha grafiado la línea de la zona de influencia de 500 metros de anchura que resulta del expediente de deslinde DES01/09/03/0002, aprobado por O.M. de 12 de abril de 2011, que afecta a la zona noreste del Sector, junto a la CV-905 (plano O-1); zona cuya ordenación no se ha visto afectada por la presente Modificación. No obstante lo anterior, atendiendo a dicho informe sectorial, se ha incorporado un artículo a las Normas Urbanísticas del Plan (art.20), haciendo constar que, en cumplimiento del art. 30 de la Ley de Costas, las construcciones enclavadas en la zona de influencia, además de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, deberán evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

En cuanto al requerimiento de dicho informe sectorial de que haga constar expresamente el cumplimiento de lo regulado en el art. 30 de la Ley de Costas para la edificabilidad media de edificación (m^2/m^2), se ha de tener en cuenta que el presente instrumento no clasifica suelo, ni asigna aprovechamiento ex novo, ni aumenta la edificabilidad, ni, por ende, la densidad del ámbito respecto de la

otorgada por el PGOU de Torrevieja, que a la que hay que atender con arreglo al art. 59.1.b) del Reglamento de Costas. La edificabilidad del Sector “La Hoya” es la que se deriva del PGOU de Torrevieja, que le atribuye un aprovechamiento tipo (0,318066 m^2t/m^2s) y un índice de edificabilidad bruta máxima (0,34035 $m^2t\m^2s$) inferior a la media del suelo urbanizable programado del término municipal de Torrevieja de 0,35 $m^2t\m^2s$.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO CON PLAN PARCIAL EN EJECUCIÓN

Area de Reparto	Nomenclatura	Aprovechamiento Tipo
Nº 53	SECTOR 7. PLAN PARCIAL LAS BARCAS	0'41 M²/M² U.C.
Nº 54	SECTOR 11-A-3. PLAN PARCIAL LA HOYA	0'33 M²/M² U.C.
Nº 55	SECTOR 13-A-1. PLAN PARCIAL CASA DEL PEINAO	0'34 M²/M² U.C.
Nº 56	SECTOR 15. PLAN PARCIAL EL LIMONAR V	0'57 M²/M² U.C.
Nº 57	SECTOR 18. PLAN PARCIAL EL LIMONAR III	0'59 M²/M² U.C.
Nº 58	SECTOR 24. PLAN PARCIAL LO ALBENTOSA II	0'47 M²/M² U.C.
Nº 59	SECTOR 3. PLAN PARCIAL LAGO SOL	0'39 M²/M² U.C.
Nº 60	PLAN PARCIAL 1-B. PUNTA PRIMA	1'01 M²/M² U.C.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. PRIMERA ETAPA.

Area de Reparto	Nomenclatura	Aprovechamiento Tipo
Nº 61	SECTOR 5. COMERCIAL	0'35 M²/M² U.C.
	SECTOR 8. POLÍGONO INDUSTRIAL SALINAS	
	SECTOR 9. CERCO CASCIARO	
	SECTOR 10. SAN JOSÉ	
	SECTOR 11-B. LA HOYA I	
	SECTOR 12. POLÍGONO INDUSTRIAL	
	CASA GRANDE	
	SECTOR 13-A-2. CASA DEL PEINAO	
	SECTOR 13-B. ALTOS DEL PESCADOR	
	SECTOR 14. CASA PICHÓN	
	SECTOR 16. EL HONDO	
	SECTOR 22. EL ACEQUIÓN	
	SECTOR 23. LA MANGUILLA	
	SECTOR 26. LO FERRÍS	

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. SEGUNDA ETAPA.

Area de Reparto	Nomenclatura	Aprovechamiento Tipo
Nº 62	SECTOR 13-A-3. CASA DEL PEINAO	0'35 M²/M² U.C.
	SECTOR 19. EL LIMONAR IV	
	SECTOR 25. POZO DULCE	

Por lo demás, se puntualiza que en el plano de ordenación O.8., se sigue incorporando una ordenación volumétrica, no vinculante, de las parcelas R-

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

31, 27 a y R-17, con el objeto de garantizar (siguiendo las indicaciones del informe técnico municipal de 24.07.2018) que el incremento del índice de edificabilidad neta experimentado por estas tres parcelas -todas ellas situadas fuera de la zona de influencia-, no obstante el manteniendo de su porcentaje máximo de ocupación y el número de plantas, no supone un obstáculo para la materialización de la edificabilidad total asignada a las mismas.

Para concluir, atendiendo a última consideración del citado informe sectorial de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, al incorporar en la ficha de planeamiento las medidas compensatorias definidas por el Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos, concretadas en el Proyecto de Restauración ecológica y paisajística del área forestal del Parque Natural de Las Lagunas de La Mata y Torrevieja", se hace constar que en caso que dichas actuaciones afecten al dominio público marítimo terrestre o sus zonas de servidumbre de tránsito y protección, requerirán para su ejecución de la previa obtención de autorización o concesión del órgano competente en materia de Costas.

C) Finalmente se han incorporado en los apartados 1.2 y 2.5 las precisiones terminológicas indicadas en el informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (RE 34.882, de fecha 6.06.2019),

2.2.8. Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

Además de las modificaciones de las Normas Urbanísticas a que se ha hecho referencia en los anteriores apartados, en materia de nuevas previsiones a incorporar al Proyecto de Urbanización (Disposición Adicional) y remisión a la normativa de aplicación en sede de equipamiento docente (art. 17) y especies de arbolado en alcorques, siguiendo las indicaciones del informe técnico municipal de 24.07.2018 se incorporan otras determinaciones en materia de tratamiento de

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

borde entre zonas verdes y parcelas colindantes de otros usos (consideraciones 3 y 12 de dicho informe municipal), normas particulares de los usos lucrativos sobre porcentaje de sellado del suelo en parcela privativa, para disminuir las escorrentías (dotándolas en este texto de un régimen de mayor flexibilidad), y ubicación preferente de las zonas verdes privadas en los puntos con peligro de inundación (consideraciones 6 y 9 del referido informe municipal), y sobre recogida de pluviales y regulación de las zonas verdes comunitarias (consideraciones 10 y 11 del citado informe municipal). También se han incorporado las consideraciones del informe emitido por la Subdirección General de Infraestructuras Educativas de la Consellería de Educación, Investigación Cultura y Deporte, con fecha 17.01.2019, en cuanto a la normativa aplicable al equipamiento docente (art. 17), confirmadas en el ulterior informe de fecha 17.11.2019. Por lo demás, se habilita expresamente al Texto Refundido del Proyecto de Urbanización, pendiente de aprobación, para que pueda modificar o reajustar las secciones viarias propuestas, reconfigurando la ubicación contemplada para la reserva de aparcamiento, respetando, en todo caso, las alineaciones de las manzanas, así como reajustar, por razones técnicas, la ubicación prevista en el Plan Parcial para todos los nuevos centros de transformación eléctrica distintos de aquellos para los que el Plan Parcial y el Proyecto de Reparcelación configuró una parcela independiente (CT-1, CT-2, CT-3, CT-9, CT-16, CT-23, CT-25, CT-32)...

2.3. Justificación del cumplimiento de los estándares dotacionales.

Como se desprende del cuadro que a continuación se reproduce, con la presente Modificación no sólo se respeta la reserva de dotaciones públicas establecidas en el Plan Parcial aprobado, sino que se mejora, ya que, sin afectar a los elementos de ordenación estructural, se ha traducido en un importante incremento tanto de la zona verde de red secundaria (SLJ), de 49.374 m^2, así como de los equipamientos de red secundaria, 6.920 m^2. Por lo demás, si bien se

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

ha reducido la superficie total de viario y aparcamientos (30.637 m^2), al suprimirse las playas de aparcamiento (SAV), se han llevado a cabo los oportunos ajustes en el diseño de los viales de red secundaria proyectados en el Plan Parcial aprobado con objeto de justificar que son capaces de albergar y dar cumplimiento, por sí solos, a la reserva de aparcamientos públicos proyectados (se contemplan 5.297 plazas, superior a la reserva mínima establecida en el Plan Parcial aprobado de 5.065 plazas). Como consecuencia de lo expuesto, en conjunto la red secundaria de dotaciones públicas experimenta un incremento de 15.196 m^2.

Por lo demás, se da cumplimiento en este apartado a la indicación del informe de la Dirección Territorial de Alicante de la Consellería Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de fecha 10.04.2019 (RE 24.044, con fecha 18.04.2019), relativa a que *"Si bien se desprende del contenido de la propuesta, resulta conveniente que se justifique expresamente el mantenimiento del estándar dotacional global reclamado por el artículo 63 de la LOTUP.*

En relación con este punto, como a continuación se justifica, en cumplimiento del art.63 y del apartado I.8.2 del Anexo IV de la LOTUP, la ordenación resultante de la presente modificación no sólo mantiene sino que tiene un estándar dotacional global (EDG) superior al de la ordenación vigente,

EDG de la ordenación vigente: 919.092 m^2 de dotaciones públicas /583.407 m^2t = 1,575 m^2s dotación /m^2t

EDG de la ordenación modificada: 934.288 m^2 de dotaciones públicas /583.407 m^2t = 1,601 m^2s dotación /m^2t

		PLAN PARCIAL			MODIFICACION DE PLAN PARCIAL			DIFERENCIA
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	PQL	PQL1	84.393,00		PQL1	84.393,00		
		PQL2	35.704,00		PQL2	35.704,00		
		TOTAL		120.097,00	TOTAL		120.097,00	0,00
	ELRV	ELRV1	8.354,00		ELRV1	5.615,00		
		ELRV2	21.162,00		ELRV2	13.466,00		
		ELRV3	2.025,00		ELRV3	1.471,00		
		ELRV4	7.512,00		ELRV4	7.788,00		
		ELRV5	2.804,00		ELRV5	2.791,00		
		ELRV6	1.440,00		ELRV6	1.440,00		
					ELRV7	412,00		
		TOTAL		43.297,00	TOTAL		32.983,00	-10.314,00
	SJL-NC	SJL-NC1	561,00		SJL-NC1	535		
		SJL-NC2	332,00		SJL-NC2	315		
		SJL-NC3	21,00		SJL-NC3	22		
		SJL-NC4	704,00		SJL-NC4	655		
		SJL-NC5	91,00		SJL-NC5	35		
		TOTAL		1.709,00	TOTAL		1.562,00	-147,00
	SJL	SJL1	200.520,00		SJL1	200.771,00		
		SJL2	14.593,00		SJL2	14.594,00		
		SJL3	4.848,00		SJL3	4.851,00		
		SJL4	12.269,00		SJL4	12.269,00		
		SJL5	3.019,00		SJL5	3.123,00		
		SJL6	1.179,00		SJL6	1.179,00		
		SJL7	7.248,00		SJL7	7.248,00		
					SJL8	49.015,00		
		TOTAL		243.676,00	TOTAL		293.050,00	49.374,00
EQUIPAMIENTOS	EQ	E1	71.619,00		E1 SQE-CUL	67.629,00		
		E2	2.593,00		E2 SQE-DOC	7.073,00		
		E3	11.000,00		E3 PQE-DOC	11.075,00		
		E4	12.866,00		E4 SQE-DOC	7.065,00		
		E5	5.538,00		E5 SQI-SUD	17.694,00		
					TOTAL		110.536,00	6.920,00
		TOTAL		103.616,00	SRV + PRV*		110.536,00	6.920,00
RED VIARIA	SRV + SAV + PRV*	SRV + PRV*	346.271,00			357.244,00		
		SAV1	15.590,00					
		SAV2	15.385,00					
		SAV3	10.635,00		TOTAL			
		TOTAL		387.881,00	ISIG		357.244,00	-30.637,00
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO DE INTERES GENERAL		ISIG	18.816,00			TOTAL	18.816,00	
		TOTAL		18.816,00				
TOTAL				919.092,00			934.288,00	15.196

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b695b288a99f22d61c5f8779298d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

2.4. Magnitudes del Sector.

A efectos de una mejor comprensión de las modificaciones introducidas en la presente propuesta de Modificación del Plan Parcial del Sector "La Hoya", se incorpora el siguiente cuadro de parámetros básicos del citado Plan Parcial resaltando en rojo los parámetros que han sufrido alguna modificación atendiendo a las finalidades por ella perseguida, teniendo en cuenta los pequeños ajustes que en materia de superficie de las parcelas se acometieron con ocasión de la aprobación definitiva de la reparcelación. Precisar, además, que también se resaltan en rojo los ajustes que se han introducido en la superficie de la práctica totalidad de las parcelas que, en realidad, son ajenas al objeto de la presente Modificación del Plan Parcial, y que han resultado de haber cumplimentado los requerimientos cartográficos del último informe de la Arquitecta Municipal 174U20, de 8.05.2020.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f8779298d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

DESTINO-SUELO	CALIFICACION	PARCELA	SUPERFICIES		EDIFICABILIDAD			
			SUP. PARCELA M2s	TOTAL PARCIAL M2s	COEF. EDIFIC. M2t/M2s	LIBRE M2t	VPO M2t	TOTAL M2t
PARCELAS LUCRATIVAS	R	R1	9202,00		0,3160	2908,00		
		R2	17904,00		0,5359	9595,00		
		R3	19523,00		0,5837	11395,00		
		R4	18229,00		0,5502	10029,00		
		R5	20230,00		0,5838	11811,00		
		R6	27293,00		0,5844	15950,00		
		R7	12222,00		0,3702	4525,00		
		R8	26905,00		0,5786	15568,00		
		R9	38882,00		0,6224	24202,00		
		R10	35151,00		0,6121	21515,00		
		R11	35141,00		0,5792	20353,00		
		R12	17336,00		0,5662	9816,00		
		R13	24557,00		0,5823	14299,00		
		R14	21560,00		0,6263	13504,00		
		R15	39372,00		0,5585	21.991.00		
		R16	33216,00		0,5625	18683,00		
		R17	9745,00	VPO MUNICIPAL	1,6656		16231,48	
		R18	40657,00		0,6011	24439,00		
		R19	29221,00		0,5852	17099,00		
		R20	37419,00		0,5634	21081,00		
		R21	31185,00		0,5668	17676,00		
		R22	31854,00		0,5801	18480,00		
		R23	28016,00		0,5791	16.224,00		
		R24	34751,00		0,5814	20204,00		
		R25	21727,00		0,5851	12712,00		
		R26	27070,00		0,5851	15838,00		
		R27a	9086,00	VPO MUNICIPAL	1,6723		15194,83	
		R27bc	11305,00	VPO	1,1896		13448,04	
		R28	44311,00	VPO	1,1963		53007,26	
		R29	7841,00	VPO	1,1987		9399,00	
		R30	14095,00		0,5450	7682,00		
		R31	14830,00	VPO MUNICIPAL	1,8149		26914,39	
		R32	6832,00		0,6458	4412,00		
		TOTAL		796668,00		401991,00	134195,00	536186,00
	T	TC1	10454,00		0,5836	6101,00		
		TC2	7236,00		0,5839	4225,00		
		TC3	11277,00		0,5836	6581,00		
		TC4	10311,00		0,5837	6019,00		
		TC5	40694,00		0,4423	18000,00		
		TC6	5425,00		0,5967	3237,00		
		TC7	3275,00		0,4757	1558,00		
		TC8	14334,00		0,1046	1500,00		
		TOTAL		103.006,00		47221,00		47221,00

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

	CT	CT1	34,00		0,0000			
		CT2	34,00		0,0000			
		CT3	34,00		0,0000			
		CT9	34,00		0,0000			
		CT16	34,00		0,0000			
		CT23	34,00		0,0000			
		CT25	34,00		0,0000			
		CT32	34,00		0,0000			
		TOTAL		272,00				-
		TOTAL EDIFICABILIDAD PRIVATIVA						583.407,00

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	PQL	PQL1	84.393,00	
		PQL2	35.704,00	
		TOTAL		120.097,00
	ELRV	ELRV1	5615,00	
		ELRV2	13466,00	
		ELRV3	1471,00	
		ELRV4	7788,00	
		ELRV5	2791,00	
		ELRV6	1440,00	
		ELRV7	412,00	
		TOTAL		32983,00
	SJL-NC	SJL-NC1	535,00	
		SJL-NC2	315,00	
		SJL-NC3	22,00	
		SJL-NC4	655,00	
		SJL-NC5	35,00	
		TOTAL		1.562,00
	SJL	SJL1	200.77100	
		SJL2	14.594,00	
		SJL3	4.851,00	
		SJL4	12.269,00	
		SJL5	3.123,00	
		SJL6	1.179,00	
		SJL7	7.248,00	
		SJL8	49.015,00	
		TOTAL		293.050,00
EQUIPAMIENTOS	PQE-DOC PQE-CUL SQE-DOC SQI-SUD	E3	11.075,00	
		E1	67.629,00	
		E2	7.073,00	
		E4	7.065,00	
		E5	17.694,00	
		TOTAL		110.536,00
RED VIARIA	SRV + SAV + PRV*	SRV + PRV*	357.244,00	
		TOTAL		357.244,00
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO DE INTERES GENERAL		ISIG	18.816,00	
		TOTAL		18.816,00

TOTAL			1.834.234,00

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

2.5. Ficha de síntesis de condiciones medioambientales, de integración paisajística, de planeamiento y de urbanización del Sector "La Hoya".

Se incorpora una ficha de síntesis, donde se recogen todas las condiciones medioambientales, de integración paisajística, de planeamiento y de urbanización del Sector "La Hoya", por la vía de incluir en la ficha de planeamiento y gestión del Sector, tanto los aspectos medioambientales de la D.I.A de fecha 12 de junio de 2008 como los surgidos en la tramitación de la evaluación ambiental territorial estratégica de este instrumento. Además, en cumplimiento del informe de la Dirección Territorial de Alicante de la Consellería Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de fecha 10.04.2019, se actualiza el contenido de la ficha de planeamiento con las nuevas magnitudes de la red secundaria de dotaciones públicas, incorporando la precisión terminológica indicada en el informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (RE 34.882, de fecha 6.06.2019),

Ficha de planeamiento

Superficie Bruta: 1.834.234 m^2s.

1.- Definición del Área

- Superficie Bruta Total 1.834.234 m^2s
- Superficie Z.V. Red Primaria 120.097 m^2s
- Superficie Aprovechamiento 1.714.137 m^2s
- Edificabilidad Bruta máxima: (0,34035 m^2t /m^2s) 583.407 m^2t
- Número Máximo de Viviendas: 7.490 unid.
- Porcentaje de reserva destinado a Vivienda Protegida: 25%
- Parcelas reservadas a Vivienda Protegida: R-17, R-27, R-28, R-29 y R-31.
- Uso fundamental: Residencial.
- Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el uso fundamental.
- Usos Incompatibles: Industrial.
- Superficie de red primaria viaria adscrita al sector a efectos de su ejecución: 43.300 m^2s

2. Edificabilidad Objetiva y Aprovechamiento Tipo.

Aprovechamiento objetivo:
AO = 1.714.137 m^2s x 0,34035 m^2t/m^2s = 583.407 m^2t
Aprovechamiento Tipo:

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

AT = AO = 583.407 m²t = 0,318066 m²t/m²s
SA 1.834.234 m²s
SA = Superficie del área de Reparto.

3. Condiciones.

- Tipologías formales: AS-AP-AL-BL.
- Elevación máxima: AS-AP-AL: Dos Plantas. BL: Cuatro alturas.
- Composición: Estética libre.

4. Zonificación.

- Zona Residencial 796.668 m²s
- Zona Uso Terciario Comercial 103.006 m²s
- Zona Dotacional Equipamientos 110.536 m²s
- Zona Infraestructuras de servicio de interés general 18.816 m²s
- Zona Verde Red Primaria 120.097 m²s
- Zona Verde Red Secundaria 293.050 m²s
- Zona Verde no computable 1.562 m²s
- Espacios libres de la Red Viaria 32.983 m²s
- Zona Viaria Red Secundaria:313.944 m²s

5. Área de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

La superficie del área de reparto es de 1.834.234 m², coincidente con la del sector.
Dentro del Sector (1.834.234 m²), existe un elemento de la red primaria correspondiente a 120.097 m² de parque urbano. Este elemento no computa en la red secundaria.
Para el cálculo del aprovechamiento multiplicamos la superficie total (1.834.234 m²) excluidos dichos 120.097 m², es decir, 1.714.137 m² por la edificabilidad bruta prevista en el plan general 0,34035 m²t/m²s, lo que nos da un aprovechamiento objetivo de toda el área de reparto de 583.407 m²t. Dicho aprovechamiento dividido por la superficie total del Área de Reparto, 1.834.234 m², nos da un aprovechamiento tipo de 0,318066 m²t/m²s.

6.- Otras condiciones

La Confederación Hidrográfica del Segura, en su último informe de fecha 18 de enero de 2021 hace constar que "se emite informe favorable sobre la disponibilidad de recursos hídricos para dicho Plan, sometido a las siguientes condiciones: a) El informe será válido durante un plazo de seis años desde la aprobación del Plan Parcial Sector 20 "La Hoya" de Torrevieja, durante el cual deberán iniciarse las actuaciones de urbanización que permitirán la transformación del suelo rural en urbano (en los términos definidos en el texto refundido de la Ley del Suelo); b) Transcurrido dicho plazo sin que hayan dado inicio, habiéndose paralizado su ejecución por plazo superior a tres años consecutivos, o producida la caducidad de los instrumentos, deberá solicitarse de nuevo informe de disponibilidad de recursos hídricos antes de que puedan comenzar o reanudarse las actuaciones; c) El Ayuntamiento de Torrevieja deberá comunicar a esta Confederación Hidrográfica las fechas de aprobación formal del instrumento, el inicio y terminación de las actuaciones de urbanización, así como sus eventuales paralizaciones y reanudaciones.

Ficha de gestión.

A. Secuencia de Desarrollo. *En función de la situación actual de la zona, por la consolidación y gestión de éste y la demanda de suelo existente, se considera prioritaria la tramitación de esta Unidad de Ejecución.*

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

B. Condiciones de Integración y conexión del Sector.

Viario: *El Sector conectará con la CV-90 mediante dos glorietas circulares: una existente que denominamos «Suroeste», que da acceso a este Sector y a los Sectores 11-B, Torre Almendros y la Urbanización Torreta II y otra proyectada denominada «Noroeste» que da acceso exclusivamente al Sector desde la CV-90, siendo el coste de ejecución de la misma a cargo de éste. También asume la actuación, la realización de un tercer carril en ambas rotondas.*
El otro acceso al Sector es desde la CN-332, a través del puente próximo al Campo de Fútbol y a través del puente que da acceso al Hospital «San Jaime». Respecto a estos dos accesos y de conformidad con el «Estudio de trafico Sector La Hoya de Torrevieja» presentado, se realizará con cargo a la actuación la duplicación de parte del viario que forma el enlace de la carretera N-332 en el Hospital de Torrevieja, así como añadir un carril al único existente en el puente sobre la N-332 que conecta con la rotonda situada al Norte de la actuación.
Se ha redactado un proyecto denominado «Proyecto de mejora de los accesos al Plan Parcial «La Hoya» desde la CN-332 entre el PK. +59.500 y el PK. +61.500 en la variante de Torrevieja» que se acompaña al Proyecto de Urbanización como anexo, y cuya ejecución corre a cargo del sector. Dicho proyecto incluye dos pasarelas peatonales sobre la CN-332.
Desde la avenida de las Cortes Valencianas se accede al Sector a través de una rotonda pendiente de ejecutar a cargo de este Sector, denominada «Este», por lo que no se prevé la necesidad de ninguna otra obra de conexión, sirviéndose el Sector de las infraestructuras próximas al mismo. La obtención de los terrenos externos al ámbito de la actuación necesarios para la ejecución de las dos rotondas antes descritas y las obras de mejora en la CN-332, se llevará a cabo mediante expropiación.
Será obligatorio el contraste visual entre las distintas zonas del pavimento destinadas a calzadas, aceras, aparcamientos, etc. El tipo de pavimento y su tratamiento será realizado con las capas de firme necesarias en función del tráfico previsto, ajustándose a los tipos de pavimento definidos en las instrucciones (6.1 Firmes Flexibles, 6.2 Firmes Rígidos y 6.3 Refuerzos de firmes) del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
La actuación ejecutará las obras contenidas en el Anexo Proyecto de Accesos del Plan Parcial Sector 20 La Hoya a la CN-332 en la variante de Torrevieja desde el p.k. +59.500 al p.k. +61.500, fechado en julio de 2008, que en base al cual la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento ha emitido su informe de fecha 21 de octubre de 2008, de carácter favorable.

Agua Potable: *el Sector conectará con la red de agua potable de Torrevieja, según se marca en el plano correspondiente, por el punto marcado por la empresa Concesionaria del Servicio Municipal de Aguas, Aquagest, S.A., y previa la ejecución de una serie de obras a cargo del Sector. Conectará en cinco puntos con la red general de agua potable, dos puntos ubicados en la Urbanización El Chaparral, uno a conectar en una tubería de diámetro 100 de fibrocemento y otro de diámetro 150mm del mismo material; en viales interiores del Sector transcurre una tubería de diámetro 400 mm de fundición a la que se entronca en dos puntos; y por último se entronca a la conducción de fundición de diámetro 400 que sale directamente de los depósitos de agua potable junto al Sector S- 25, con el que se entroncará en las proximidades del Hospital «San Jaime».*
La dotación mínima de agua, para el uso residencial, dadas las características del sector, será de 250 litros por cada habitante y día. La dotación de agua para incendios se ajustará a la normativa estatal y autonómica vigente. La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1'5 atmósferas. Se preverán hidrantes contra incendios con un mínimo de uno cada 1'5 Ha. o cada 250 m de recorrido horizontal.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Energía Eléctrica y Alumbrado Público: *la conexión de energía eléctrica del Sector se realizará entroncando con la línea subterránea de media tensión que transcurre próxima al Sector entre las Urbanizaciones «El Limonar» y «Lago Sol». Estando prevista la instalación de los Centros de Transformación necesarios para garantizar el suministro eléctrico en baja tensión al Sector proyectado.*

Saneamiento: *el Saneamiento en el Sector queda resuelto mediante la conexión a una de las estaciones de bombeo de la red municipal de colectores de Torrevieja, y que conduce hasta la depuradora de aguas residuales de Torrevieja.*
Los proyectos de las redes serán tales que cumplan:
- Velocidad de agua entre 0'5 y 3'00 m/sg.
- Sección mínima 0'30 m de diámetro.
- Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y como mínimo cada 50 m en alineaciones rectas.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios públicos.
- Se colocarán imbornales en los puntos de la calzada que permitan interceptar más rápidamente las aguas pluviales de escorrentía, su separación será no mayor a 150'00 m.
En cumplimiento de las exigencias del Informe de la Entidad Saneamiento de Aguas Residuales de 15 de enero de 2007, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico deberá realizar la correspondiente solicitud de conexión al sistema público de saneamiento y depuración. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuaran por el peticionario a su cuenta y riesgo. En cualquier caso el vertido generado por el desarrollo urbanístico deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o en su defecto en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, debe disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento, dotada además de las guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

Red de Telecomunicaciones: *el Sector conectará con el tendido aéreo existente y paralelo a la CV-90, dotando así de suministro de teléfono al mismo.*

C. Condiciones para el desarrollo del Proyecto derivadas de la DIA de fecha 12 de junio de 2008.

- *Se considera necesario extender el Programa de Vigilancia Ambiental al control de todas las medidas (preventivas, minimizadoras y correctoras) del Estudio de Impacto Ambiental, así como a los condicionantes que se establezcan en la presente Declaración.*
El promotor deberá nombrar un asistente técnico ambiental durante la ejecución de las obras, responsable de la realización del Programa de Vigilancia Ambiental. Deberá llevarse un registro documentado del citado Programa a efectos de acreditar el cumplimiento de las acciones propuestas en el mismo. Se remitirá anualmente a la Dirección General de Gestión del Medio Natural un informe ambiental que incluya el seguimiento de las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental y las que se establecen en el presente condicionado.
- Se deberán adoptar medidas de protección del medio ambiente relacionadas con los siguientes aspectos:
Las instalaciones y los aparatos de alumbrado exterior e interior, por lo que respecta a la contaminación lumínica que pueden producir.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Las instalaciones de agua y las zonas verdes, por lo que respecta a sus características de ahorro en el consumo de agua.
Las instalaciones energéticas para el fomento del uso de las energías renovables.
Los servicios técnicos de la Dirección Territorial de Alicante de esta Conselleria supervisarán, con suficiente antelación, la traza de la obra en el perímetro de protección del Parque Natural de las lagunas de La Mata y Torrevieja, para determinar y establecer, si fuese necesario, medidas preventivas adicionales respecto a la vegetación, flora y fauna (periodos de limitación de ejecución de obras, ejemplares vegetales que no deben afectarse, etc.), igualmente se hará fuera de este perímetro y a lo largo de toda la traza.
Deberán estar concluidas las obras de construcción de la Planta Desaladora y la ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Torrevieja.
Antes del inicio de las obras de urbanización deberá justificarse la disponibilidad de recursos hídricos suficientes mediante informe acreditativo evacuado por la Mancomunidad de los Canales del Taibilla.
Las zonas verdes conservarán la vegetación natural existente, en especial las especies vegetales de interés. Se garantizará, mediante sistema de riego por goteo el mantenimiento y desarrollo de las especies utilizadas en la revegetación que se realice, con implantación de especies vegetales acordes con el entorno. El Proyecto de Urbanización deberá incluir un apartado dedicado a las especies vegetales a implantar en las zonas verdes y áreas naturales que deberá ser informado favorablemente por la Dirección del Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja. Asimismo, las labores de ejecución del proyecto deberán supervisarse tanto por el personal del Parque como por técnicos acreditados el respecto.
Las zonas limítrofes del Sector con el Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja deberán protegerse durante las obras mediante un vallado con malla cinegética que quedará instalado de forma permanente.
El entorno del Sector en contacto con el perímetro de protección del Parque Natural deberá descompactarse una vez finalizada la obra, con el objeto de permitir la regeneración de la vegetación.
Los viales situados al noreste del Sector se protegerán, a lo largo de sus márgenes en contacto con las zonas verdes, mediante mojones u otro sistema similar para impedir que los vehículos invadan el terreno. Asimismo, se instalarán barreras vegetales mediante plantación de especies autóctonas para minimizar el impacto acústico producido por el tránsito rodado.
Los materiales de relleno (terraplenes y pedaaplenes) que fueran necesarios para la ejecución del proyecto, se obtendrán de préstamos y/o canteras existentes y legalmente autorizadas.
- Se realizará una recogida y gestión selectiva de los residuos generados durante las obras de urbanización y edificación. Los residuos que tengan la consideración de inertes serán trasladados a vertedero autorizado. El resto de los residuos generados durante las obras serán gestionados por empresas autorizadas conforme a sus características físicoquímicas. En ningún caso podrán quedar depositados en los terrenos del Parque Natural.
- Se recuerda al promotor la prohibición de realizar cualquier vertido o acopio no autorizado en la zona. En todo caso, se deberán identificar las zonas donde se realizará el almacenamiento temporal de materiales y productos a emplear y de los residuos generados hasta su recogida por empresa autorizada, dentro de la parcela objeto del proyecto, debiendo ser emplazadas al abrigo de los vientos dominantes y disponiendo las medidas preventivas necesarias para evitar la afección a las zonas colindantes. Asimismo, se recuerda que los cambios de aceite, filtros y cualquier otro residuo de mantenimiento de maquinaria y vehículos deberán ser debidamente gestionados por taller o gestor de Residuos Tóxicos y Peligrosos debidamente autorizado. Se procederá al adecuado mantenimiento y puesta a punto de la maquinaria.
- Se procederá al riego con frecuencia suficiente en aquellas zonas en las que, por climatología u otras circunstancias se prevea generar un exceso de polvo, en especial en

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

las proximidades del Parque Natural y los núcleos poblacionales. Los camiones que discurran con material que pueda generar polvo deberán ir cubiertos con lona.

- En el desarrollo de las obras se respetarán los preceptos contenidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, contra la contaminación acústica y las ordenanzas municipales dictadas al respecto.

- Durante la ejecución de las obras se prohibirán las labores de construcción en determinadas horas del dia con el objeto de no alterar las condiciones de habitación de las viviendas próximas por impactos sonoros, vibraciones o elevada luminosidad. Las obras deberán paralizarse en los períodos de nidificación y cría de las especies animales que se encuentren en las proximidades del área de actuación, respetando la ornitofauna que no sólo nidifica en el parque, sino que se concentra en las lagunas en la época invernal. En ese sentido, y basándose en los estudios de campo relacionados con la fauna que se hayan efectuado, se requerirá informe al Director-Conservador del Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja con la intención de contrastar la adecuación de los periodos señalados.

- Los Proyectos de Ejecución deberán profundizar en los parámetros de control de la contaminación acústica y atmosférica (niveles de decibelios, emisiones de gases y partículas en suspensión) para cada una de sus fases, indicando los instrumentos de medida que serán utilizados.

- A las medidas de control de la iluminación recogidas en la documentación presentada se añadirá la localización de báculos de luz en el anillo exterior de las rotondas y en los bordes de vial, con el fin de evitar que la fauna acceda a los puntos de tráfico rodado en busca de alimento, quedándose en la periferia de los mismos.

- La iluminación deberá ser de la menor intensidad posible. Las luminarias se dispondrán a baja altura, dirigiendo la potencia lumínica hacia el suelo y en sentido contrario del Parque Natural.

- Las líneas de transporte eléctrico que atraviesen el sector deberán discurrir enterradas. En ningún caso se permitirá la construcción de nuevas redes de transporte eléctrico atravesando lugares de alto valor ambiental como son las lagunas.

- Se contarán con los permisos pertinentes para la captación del agua empleada en la prueba hidráulica de las tuberías. Se implantarán medidas para evitar la absorción de fauna por la fuerza de succión de las bombas de agua. En cualquier caso, se informará previamente y con suficiente antelación a los servicios técnicos de la Dirección Territorial de Alicante de esta Conselleria para evitar que, tanto la captación del agua corno su vertido, ocasione efectos negativos en la zona de protección del Parque Natural de las Lagunas de La Mala y Torrevieja.

- Se cumplirá el compromiso de salvaguardar y restaurar, en atención a sus valores espaciales y tipológicos, la Masía de la Hoya Pequeña, edificación existente afectada por el desarrollo urbanístico del sector, tal y como requiere el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, recibido por el Ayuntamiento de Torrevieja en fecha 10 de octubre de 2005.

- Se obtendrá informe favorable de Conselleria de Cultura y Deporte sobre la propuesta de catalogación de la Masía, donde se establece la reserva de suelo, se dota a la referida edificación de una protección específica y se modifica su uso, llevando a cabo las medidas o modificaciones que, en su caso, dicho informe requiera.

- La aparición de yacimientos arqueológicos, paleontológicos o etnográficos durante la ejecución de las obras determinará la obligación de suspender los trabajos, delimitar el perímetro de afección y notificar inmediatamente a la Conselleria de Cultura y Deporte, adoptando las medidas pertinentes en orden a su protección y conservación, de conformidad con la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

- Se presupuestarán en el Proyecto tanto las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental como las que se establecen en el presente condicionado.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96555a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d1022261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

C. Condiciones derivadas del informe del Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos, de fecha 2 abril de 2018, en el trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la Modificación del Plan Parcial del Sector "La Hoya"

El Proyecto de Urbanización del Sector contemplará las medidas propuestas en materia de drenaje sostenible (balsas de lagunaje e infiltración, zonas ajardinadas de captación, rebajas en las intersecciones de las calles principales, zonas más deprimidas dentro de los bulevares para la laminación del flujo y punto de salida de estas aguas en una balsa de acumulación en paralelo a la carretera CV-905), de conectividad del vial estructural (en algunos casos debe ir sobreelevado y en otros semisoterrado, de forma que permita la movilidad de la fauna y la expansión de los diferentes hábitats) e integración paisajística del expresado vial (plantaciones que eliminen el impacto visual, creando una pantalla vegetal, y limitación de luminarias para evitar el impacto lumínico); medidas todas ellas que habrán de ser objeto de informe por el Servicio competente en materia de Espacios Naturales Protegidos.

D. Condiciones para la obtención de licencias de ocupación.

Deberán estar en funcionamiento la Planta desaladora y la ampliación de la Estación depuradora de aguas residuales de Torrevieja.

E. Delimitación de las unidades de ejecución.

El sector se desarrollará a través de una única Unidad de Ejecución, delimitada en el plano correspondiente, y que se considera viable de manera inmediata dado que los promotores del expediente son los propietarios de la práctica totalidad del Sector.

F. Compromiso de Rehabilitación del edificio Catalogado «La Masía de La Hoya Pequeña»

En la ejecución del sector se incluirán las obras necesarias para la Rehabilitación de la edificación catalogada «la Masía de la Hoya Pequeña».

G. Medidas compensatorias definidas en el informe del citado Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos

Se ejecutaran las medidas compensatorias definidas en el informe del Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos de fecha 2.04.2018, concretadas en el Proyecto de Restauración ecológica y paisajística del área forestal del Parque Natural de Las Lagunas de La Mata y Torrevieja" que ha sido informado favorablemente por el ulterior informe del mismo Servicio de fecha 3.12.2019. En el caso de que estas actuaciones afecten al dominio público marítimo terrestre o las sus zonas de servidumbre de tránsito y protección requerirán para su ejecución de la previa obtención de autorización o concesión del órgano competente en materia de Costas.,

2.6. Informe de sostenibilidad económica.

2.6.1. Introducción.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

La presentación preceptiva de los informes de sostenibilidad económica en la tramitación de instrumentos urbanísticos de ordenación territorial, planeamiento general municipal y de desarrollo fue introducida en nuestro ordenamiento jurídico por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo como una medida para contrarrestar los primeros signos de depresión del sector de la construcción. Medida cuyo objeto y finalidad se han visto ampliamente reforzados a la luz de la creciente tendencia a la contención del gasto público derivada de la crisis económica-financiera de 2008.

El denominado "ciclo del boom inmobiliario" (1995-2007) trajo consigo la multiplicación de actuaciones urbanísticas en entornos escasamente edificados y habitados que generaron y generan altos costes para el erario público[6]. La ausencia de vecinos en viviendas de difícil salida en el mercado inmobiliario privaron a las Administraciones municipales de los ingresos necesarios para mantener los servicios e infraestructuras ya instaladas. Frente a esta situación el legislador estatal decidió incluir el "Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica" (en adelante ISE) en el contenido documental que debe de acompañar los instrumentos de ordenación y de planeamiento tal y como establecía el art. 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo (en adelante TRLS/08), y en la actualidad el art.22.4 el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU/15):

> *"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios*

[6] OBSERVATORIO METROPOLITANO DE MADRID (eds.), *Paisajes devastados. Después del ciclo inmobiliario: Impactos regionales y urbanos de la crisis*, Madrid, Traficantes de sueños, 2013.

resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

Esta previsión de la legislación básica estatal ha sido recogida por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de Comunidad Valenciana, a propósito de la regulación de los distintos instrumentos de ordenación territorial y planeamiento, contemplándola, específicamente, en cuanto a los planes parciales en su art. 40.3, al disponer:

Artículo 40. Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación
….
3. Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:
a) Documentos sin eficacia normativa:
…..
5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural

Esta exigencia legal se desarrolla en el artículo 3, apartado 1, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, con arreglo al cual:

Artículo 3 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental

1. *De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

El ISE extiende y refuerza así el objeto y finalidad del Estudio Económico y Financiero contemplado en el art. 42 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. La principal innovación contenida en el vigente art. 22.4 TRLSRU/15 (anteriormente art.15.4. TRLS/08) consiste en ir más allá de la mera justificación de la viabilidad de la actuación, esto es, su solvencia financiera, obligando a evaluar *ad futurum*, es decir, anticipar los costes de mantenimiento y conservación que las infraestructuras, servicios y dotaciones obtenidas suponen para la Administración afectada. Del mismo modo, el ISE debe establecer la adecuación y suficiencia de disposición de suelo destinado a usos productivos, esto es, usos generadores de empleo y actividad económica. Dada la complejidad de tal análisis de naturaleza híbrida, a la vez jurídica y económica-financiera, el Ministerio de Fomento publicó en 2011 la *Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica* empleada en la elaboración del presente informe.

El ISE representa pues una medida de prudencia política que limita la discrecionalidad del planificador obligándole a aprobar planes en función de una previsión informada de las demandas sociales, evitando así actuaciones urbanísticas de dimensiones desmedidas y desproporcionadas, todo ello con el fin de satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las necesidades de las del futuro[7]. El ISE tiene por tanto como objetivo favorecer el acierto en la toma de decisiones del planificador municipal mediante una evaluación preventiva y preceptiva de la anticipación a medio y largo plazo de los costes que sus actuaciones y disposiciones generan y generarán para el erario público. Una evaluación que deberá ser sometida a seguimientos periódicos tal y

[7] PAREJO, L., y ROGER FERNÁNDEZ, G., *Comentarios al texto refundido de la ley de suelo*, Madrid, Iustel, 2009, pp. 266-278 y GONZÁLEZ PÉREZ, J. (dir.), *Comentarios a la ley de suelo, Vol. I*, Pamplona, Thomson-Civitas, 2008, pp. 754-789.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

como contempla el art. 22.6 TRLSRU/15 (anteriormente art.15.5. TRLS/08) además del tradicional control jurisdiccional[8]. El ISE busca, por tanto, garantizar una toma de decisiones transparente, responsable (*accountable*) y previsora en materia urbanística que proteja el interés general frente a actuaciones incoherentes, contradictorias e incompatibles con la seguridad jurídica, la protección de la confianza, la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de las administraciones.

El concepto de sostenibilidad económica en materia urbanística contenido en el art. 15.5 TRLS/08 (actual art. 22.6 TRLSRU/15) se ha visto reforzado por la posterior constitucionalización del principio de estabilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas incluido en el art. 135 CE mediante la reforma constitucional del 27 septiembre de 2011 (B.O.E., Nº233)[9], desarrollado por la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, que establece las medidas oportunas para evitar que las Administraciones comprometan su estabilidad presupuestaria, entendida como la *"situación de equilibrio o superávit estructural*" (art. 3.2)[10].

Sentado lo anterior, el presente informe contiene los análisis jurídicos y económico-financieros que demuestran que el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable "La Hoya" es sostenible económicamente. En relación con este extremo se ha de significar que el presente documento no se limitado a analizar la sostenibilidad económica de la Modificación del expresado Plan Parcial, en cuya

[8] Ver jurisprudencia no consolidada relativa a la ausencia o insuficiencia de ISE en proyectos de modificación de NNSS o PG como motivo de anulación de los mismos: Tribunal Superior de Justicia de Islas Baleares (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª), Sentencia núm. 852/2013 de 17 de diciembre, RJCA/2014/213 ; Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª), Sentencia de 17 de diciembre 2013, RJ/2013/8474 y Sentencia 12 de febrero 2010, RJ/2010/3338.

[9] Art. 135.1 CE: "Todas las Administraciones Públicas adecuarán sus actuaciones al principio de estabilidad presupuestaria."

[10] MARTÍN-RETORTILLO BAQUER, Lorenzo, "La reforma de la constitución: una llamada a la responsabilidad" y "Crisis económica y transformaciones administrativas", *Revista Española de Derecho Administrativo*, enero-marzo 2012, nº153, pp. 11-14 y pp. 89-108 ; BASSOLS COMA, Martín, "La reforma del artículo 135 CE y la constitucionalización de la estabilidad presupuestaria: el proceso parlamentario de elaboración de la reforma constitucional", *Revista Española de Derecho Administrativo*, nº155, julio-septiembre 2012, pp. 21-41.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

tramitación se inserta, sino que yendo más lejos de lo que debería ser su cometido específico, aborda la expresada sostenibilidad del propio Plan Parcial. La razón de ello es doble. De un lado, como consecuencia del limitado alcance de la indicada Modificación, ésta apenas tiene incidencia en los aspectos que han de ser analizados en un ISE. En efecto, como resulta del apartado 2.3. *Justificación del cumplimiento de los estándares dotacionales,* de la Memoria de la Modificación del Plan Parcial, la misma se ha traducido en un incremento de suelos dotacionales de sólo 15.196 m^2*,* respecto de las previsiones del Plan Parcial, de 919.092 m^2 totales, lo que representa un porcentaje de aumento mínimo del 1,653 %. Por otra parte, si bien es cierto que la variación de suelos dotacionales se ha debido en buena parte a un importante incremento de 49.015 m^2 de la zona verde (nueva parcela SJL8) establecida como tratamiento de borde del Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja, como consecuencia de la incidencia de la zona de amortiguación de impactos (Zona II) del PORN del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante, no cabe pasar por alto las peculiaridades que dicha zona verde especial ofrece en cuanto a su mantenimiento y conservación, dada su finalidad, al estar prevista su restauración mediante la plantación de vegetación autóctona (tales como palmito, romero, albaida, tomillo, esparto, lentisco, espino negro, sosas, olivos y algarrobos), sin riego por goteo (no necesitan riego). Costes de mantenimiento y conservación de dicha zona verde "especial" que, además de ser muy limitados, se ven contrapesados por la disminución de los inherentes a la minoración de la superficie de viario del Sector contemplada en la Modificación del Plan Parcial, cifrada en 30.637 m^2. Si a ello unimos que la edificabilidad residencial y terciaria se ha mantenido invariable, y que la superficie de la zona terciaria comercial prácticamente no ha variado con la Modificación del Plan Parcial (incluso se ha incrementado ligeramente al pasar 101.342 m^2 a 103.006 m^2), se comprende que la expresada Modificación, en comparación al Plan Parcial aprobado, apenas si tiene incidencia apreciable desde la perspectiva de los aspectos a analizar en el ISE: repercusión para el Ayuntamiento en materia de costes de mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones públicas obtenidas y

en sede de la adecuación y suficiencia de disposición de suelo destinado a usos productivos.

Por otro lado, no cabe desconocer que el Expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector "La Hoya", por razón de la fecha en que se inició su tramitación (3 de octubre de 2001), no incorporó entre su documentación el ISE, por lo que no cabe analizar la incidencia que en dicho documento ha tenido la presente Modificación del Plan Parcial. Y a ello unimos que si bien por Decreto de Alcaldía de fecha 20.12.2010, se puso en ejecución el Programa de Actuación Integrada del Sector "La Hoya", autorizando la ejecución anticipada de determinadas obras de urbanización (ya acometidas en la actualidad) que dan servicio de infraestructura, suministros y accesos al equipamiento municipal de rango supralocal incluido en la actuación (Auditorio-Conservatorio Internacional de música de Torrevieja), lo cierto es que el resto de obras no han podido ser acometidas por la incidencia de la tramitación de la Modificación del Plan Parcial. Todo ello refuerza la conveniencia de que el presente ISE vaya referido al propio Plan Parcial, aunque desborde las exigencias que, en cuanto a documentación, debe observar su Modificación.

Sentado lo anterior, se ha de señalar que, como se ha adelantado, el presente informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinan tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada, la Administración actuante recibe los terrenos destinados a dotaciones locales (vialidad, zonas verdes, equipamiento, etc…), con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de infraestructuras públicas, siendo de cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas estas redes

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

y de la urbanización de los terrenos destinados a dotaciones locales. La transmisión de estos terrenos se ha materializado a través del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente por Resolución de la Junta de Gobierno Local de fecha 10.02.2014 (BOPA, núm. 50 de 13.3.14), con el que se han hecho efectivas las cesiones de suelo al Ayuntamiento destinado a viales de red primaria y secundaria, zonas verdes, equipamiento públicos y patrimonial destinado a vivienda protegida; cesiones que habrán de ser reajustadas como consecuencia de la Modificación del Plan Parcial.

Del resultado del estudio se deduce un saldo netamente favorable a la implantación, sin necesidad de afinar en todo los ingresos posibles (Plusvalías por transmisión de terrenos, etc…).

2.6.2. Análisis del impacto en la Hacienda Municipal.

Para analizar el impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento (gastos de funcionamiento) de la nueva actuación urbanizadora, así como los ingresos que genera el desarrollo de la actuación.

2.6.2.1. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial.

Al encontrarnos ante un planeamiento de desarrollo de iniciativa privada a desarrollar por el sistema de gestión indirecta**,** la totalidad de los gastos de urbanización derivados de la implantación de este Plan Parcial, cifrados en la suma de 27.795.336,08 € (PE.C.), correrá a cargo de la UTE “La Hoya”, adjudicataria de la condición de Agente Urbanizador, quien tendrá que ser retribuido de los mismos, así como del resto de cargas repercutibles (estimadas en la suma total de 30.567.804,24 €, Iva excluido), por los propietarios, ya sea en metálico o en suelo, tal y como contempló el Proyecto de Reparcelación

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d334bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

aprobado. En todo caso, estos gastos no afectan en absoluto a la Hacienda Pública municipal.

Por tanto, no corresponde al Ayuntamiento de Torrevieja gasto alguno en cuanto a la urbanización del Sector, salvo el mantenimiento de los terrenos y redes de servicios en las superficies destinadas a dominio público, una vez se haya producido la recepción de las obras de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el art. art.79.1[11].de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística (en adelante LRAU), aplicable al supuesto que nos ocupa de acuerdo con la disposición transitoria cuarta de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), y la disposición transitoria primera de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Urbanística Valenciana (en adelante LUV).

Se ha de tener en cuenta que también correrán a cargo de los propietarios las obras de mejora de conexiones y accesos viarios al Sector "La Hoya", constituidas por: a) el Puente Sur sobre la CN-332 (Acceso Instituto), esto es, el paso elevado en el PK 59 + 308, en el que se integrará la primera de las pasarelas peatonales a cargo del Sector; b) la Rotonda o Glorieta sobre la CV-905; c) la segunda pasarela peatonal a ejecutar por el Sector, que facilite el acceso al Auditorio y Hospital; y d) el nuevo Puente Norte sobre la CN-332 (Acceso Hospital), esto es, el paso elevado Hospital San Jaime, PK 60 + 340, que ha de quedar diferido a la ejecución del desdoblamiento de la CN-332, sobre la que no hay una previsión cierta en la actualidad, y la eventual participación del Sector "La Hoya" en la ampliación de estructura del ramal salida de Torrevieja

[11] *Artículo 79 Conservación de la urbanización.*
1. La conservación de las obras públicas municipales es responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción definitiva, siendo antes del Urbanizador. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas o asociaciones de propietarios sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado. Los administrados no podrán ser obligados por mandato de la Administración a integrarse en esas asociaciones.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d334bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Norte, supeditada a lo que resulte de la definición del proyecto de desdoblamiento de la CN-332.

Finalmente, corren también por cuenta de los propietarios, sin repercusión alguna en la Hacienda municipal, el coste de las medidas compensatorias" (con una estimación de 450.000 €) definidas en el informe del Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos, de fecha 2.04.2018, que aparecen concretadas en el Proyecto de Restauración ecológica y paisajística del área forestal del Parque Natural de Las Lagunas de La Mata y Torrevieja", que ha sido sometido a información pública junto con la Modificación del Plan Parcial, habiendo sido objeto de informe favorable por parte del citado Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos, con fecha 3.12.2019.

Sentado lo anterior, y pasando ya analizar la previsión de inversión municipal en equipamientos públicos, cabe concretarla en los siguientes términos:

- En cada una de las dos parcelas de equipamiento docente, destinadas a educación infantil y primaria (E 2 y E 4, SQE-DOC), de 7.065 y 7.073 m^2, respectivamente, está previsto implantar un centro dotado de 6 unidades destinadas a educación infantil y 12 unidades destinadas a educación primaria, con un coste de ejecución por centro estimado en 4.994.772 €, lo que hace una inversión total de **9.989.544 €**. Precisar que se ha supuesto una superficie construida para cada uno de los centros de 3.225 m² con una superficie libre de edificación de unos 5.000 m².

  En la parcela de equipamiento docente, destinada a educación secundaria (E 3, PQE -DOC), de 11.075 m^2, está previsto implantar un centro con capacidad para 551 alumnos, con un coste de ejecución estimado de **6.651.610 €.** Puntualizar que se ha supuesto una superficie

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

construida de 4.187 m² con una superficie libre de edificación de unos 7.000 m².

- En la parcela de equipamiento de infraestructuras (E 5, SQI-SUD), de 17.694 m^2, destinada a albergar los actuales depósitos y sus ampliaciones, no hay inversión municipal, al realizarse con cargo al desarrollo del sector.

Precisar que no se analiza en este informe de sostenibilidad económica los costes de inversión del equipamiento de rango supralocal correspondientes al Auditorio-Conservatorio Internacional de música de Torrevieja, ya que, además de estar ya implantado en la parcela de equipamiento E1 SQE-CUL, sobre la que se ha constituido un derecho de superficie a favor de la mercantil Sociedad Proyectos Temáticos de la Comunidad Valenciana, S.A.U., este documento, como mas adelante se desarrolla, únicamente ha de analizar el impacto que el Plan Parcial tiene y tendrá en la Hacienda Municipal afectada y no en las Haciendas Supramunicipales.

En lo que concierne al incremento patrimonial de la Administración municipal, se debe de señalar igualmente que junto con la obligación de ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones públicas, se encuentra la obligación de cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico lucrativo del Sector, libre de gastos de urbanización. Este cesión se concretó en el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente por Resolución de la Junta de Gobierno Local de fecha 10.02.2014 (BOPA, núm. 50 de 13.3.14), en 58.340,70 m^2t de uso residencial, destinados vivienda de protección pública, materializados en las parcelas R27a y R17. No obstante, tras los ajustes introducidos en dichas parcelas como consecuencia de los cambios en la ordenación del Sector derivados de la Modificación del Plan Parcial, dicho aprovechamiento habrá de materializarse, además, en la nueva parcela R 31. La valoración de este aprovechamiento lucrativo de cesión municipal cabe cifrarla en

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

la suma de **20.812.461,32 €.** Para el cálculo de dicho aprovechamiento se ha partido del precio máximo de venta de VPO en Torrevieja, descontándole el precio de construcción, con lo que se obtiene un valor de repercusión del suelo de 356,74 €/m²t.

Como puede comprobarse la estimación de la inversión municipal en la ejecución de los equipamientos públicos a implantar en las parcelas cedidas a tal fin (**16.641.154 €**) queda sobradamente compensada con el valor del incremento patrimonial que experimenta el Ayuntamiento como consecuencia de la cesión del 10 % de aprovechamiento lucrativo del Sector (**20.812.461,32 €**), sin perjuicio de la afección de esta último a los fines propios del patrimonio municipal de suelo.

2.6.2.2. Estimación de los gastos corrientes, tras la recepción de la urbanización.

Como se ha indicado anteriormente, tras la recepción definitiva de las obras de urbanización del Sector "La Hoya" corresponderá al Ayuntamiento de Torrevieja el mantenimiento y conservación de las infraestructuras recepcionadas (art. 79.1. LRAU), así como la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos esenciales en dicho ámbito a que esté obligado de acuerdo con la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. En este sentido, el art.25.2 de la citada Ley contiene una enumeración de las materias en las que el municipio ejercerá sus competencias, mientras que el art.26 1 regula los servicios que, en todo caso, ha de prestar el Ayuntamiento, al disponer:

Art.26. 1. Los Municipios deberán prestar, en todo caso, los servicios siguientes:
a) En todos los Municipios: alumbrado público, cementerio, recogida de residuos, limpieza viaria, abastecimiento domiciliario de agua potable, alcantarillado, acceso a los núcleos de población y pavimentación de las vías públicas.
b) En los Municipios con población superior a 5.000 habitantes, además: parque público, biblioteca pública y tratamiento de residuos.
c) En los Municipios con población superior a 20.000 habitantes, además: protección civil, evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d334bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, prevención y extinción de incendios e instalaciones deportivas de uso público.
d) En los Municipios con población superior a 50.000 habitantes, además: transporte colectivo urbano de viajeros y medio ambiente urbano.

Partiendo de esta base se incorpora a continuación una estimación económica de los costes de mantenimiento y conservación de las obras e infraestructuras que han de ser recepcionadas en el ámbito del Sector “La Hoya”, así como de la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos esenciales que han de ser prestados por la Administración como consecuencia del desarrollo del citado Sector. Precisar que a la hora de llevar a cabo esa estimación se ha seguido al criterio de atender al valor de reposición de los elementos en base a la vida útil esperable, con una depreciación lineal, que la experiencia demuestra que puede reflejar con relativa precisión el coste esperable de reparaciones, mantenimiento, etc, de cada elemento. Por lo demás, puntualizar que no se incorpora la estimación de aquellos costes de mantenimiento y conservación de redes e infraestructuras que se repercuten a los usuarios mediante la imposición de tasas, tarifas u otros tributos, cánones o arbitrios (abastecimiento de agua, alcantarillado, saneamiento o depuración, recogida de basuras y residuos sólidos urbanos), o por las empresas que prestan los servicios (telecomunicaciones, suministro eléctrico, gas, etc)

Infraestructuras viarias

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y otras instalaciones.

En base a lo anterior se estiman unos costes anuales de mantenimiento y conservación de **230.345,85 €/año**, como a continuación se justifica:

Concepto	Vida útil (años)	Ratio (%)	PEC Proyecto (euros)	Coste mantenimiento anual (euros)
Firme calzada	20	5,00%	843.171,62 €	42.158,58 €
Red viaria (sin calzada)	50	2,00%	9.061.392,05 €	181.227,84 €
Señalización y Mobiliario	50	2,00%	347.971,33 €	6.959,43 €
			Total	**230.345,85 €**

Zonas verdes públicas

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

A la hora de calcular el coste de mantenimiento y conservación de las zonas verdes se ha de distinguir entre aquellas que desempeñan la función de tratamiento de borde del Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja (PQL-1, PQL-2, SLJ-1 y SLJ-2, con una superficie de 335.462 m^2), las que actúan como Espacios Libres de la Red Viaria, de 32.983 m^2, y las restantes zonas verdes en sentido propio, ya sean computables o no computables, de 79.247 m^2. Para cada una de estas zonas verdes se estiman unos costes de mantenimiento anuales por m^2 de superficie de 0,40 €, 1.10 €, y 4 €, respectivamente, de donde resulta un **coste total anual** de **487.454,10 €** [(0,40 x 335.462) + (32.983 x 1,1) + (79.247 x 4)].

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
DOCUMENTO CON FIRMA ELECTRÓNICA
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69fa7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f8779298d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Infraestructuras de abastecimiento de agua potable

Mediante la imposición de las tarifas de abastecimiento de agua potable (compuesta por una cuota de servicio y una cuota de consumo) y de conservación de contador, se sufragará el coste del mantenimiento y conservación de las redes y la puesta en marcha y prestación del servicio de abastecimiento de agua potable. Por tanto, tales gastos no suponen carga para el Ayuntamiento.

EDAR e infraestructura de saneamiento

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y del tratado de las aguas negras a depurar lo pagará el usuario a través de la tarifa de alcantarillado (compuesta por una cuota de servicio y una cuota de consumo) y el canon de saneamiento (tasa autonómica). Por esta razón tales gastos tampoco suponen carga para el Ayuntamiento.

Infraestructura alumbrado público

El coste de mantenimiento y conservación de las infraestructuras y el consumo del alumbrado público del Sector se estima **64.985,53 €/año**, como a continuación se justifica:

Concepto	Vida útil (años)	Ratio (%)	PEC Proyecto (euros)	Coste mantenimiento anual (euros)
Alumbrado - Mantenimiento	50	2,00%	1.374.276,40 €	27.485,53 €

		Ratio (€/W)	Pot Inst (W)	Coste mantenimiento anual (euros)
Alumbrado - Explotación	-	0,5	75000	37.500,00 €
			Total	**64.985,53 €**

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Infraestructura telefonía

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, serán gestionadas y mantenidas por la empresa que preste el servicio de telefonía, la cual cargará directamente a los usuarios el coste de mantenimiento de estas infraestructuras, sin que, por tanto, suponga carga para el Ayuntamiento.

Recogida de basura y residuos sólidos urbanos

Mediante la aplicación de la tasa municipal de recogida de basuras y residuos sólidos urbanos, se sufragará el coste de la prestación del tal servicio, sin que, por tanto, suponga carga para el ayuntamiento.

2.6.2.3. Estimación de ingresos públicos.

La estimación del importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, como consecuencia del desarrollo del Plan Parcial del Sector “la Hoya”, puede resumirse en los siguientes apartados, tomando como base las Ordenanzas Fiscales municipales vigentes.

Precisar que no se expone la previsión de ingresos públicos derivados de la aplicación de la aplicación de las tarifas de abastecimiento de agua potable, conservación de contador y alcantarillado con los que se atenderá a los gastos de conservación y mantenimiento de las redes y prestación de los servicios de abastecimiento de agua potable y saneamiento, ni los que resultarán de aplicación de la tasa de recogida de basuras y residuos sólidos urbanos con los que se cubrirá tal servicio.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

A) Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Tomando en consideración la actual valoración catastral de las parcelas de uso residencial y terciario en el ámbito del Sector "La Hoya" (44 €/m^2) y, sobre la base de los valores catastrales del entorno, su previsible valoración una vez terminadas las infraestructuras de urbanización (de 160,55 €/m^2 y 159,71 €/m^2, respectivamente), así como las de las viviendas y construcciones de uso terciario, se estiman unos ingresos municipales anuales por IBI de **1.782.702,11 €** a partir décimo año, por aplicación de una previsión de consolidación por edificación del Sector de 10 años, en caso del uso residencial (lo que generaría unos ingresos anuales estimados de 1.637.863,39 €), y de cinco años para el uso terciario (lo que daría lugar a unos ingresos anuales estimados de 144.838,72 €), y la aplicación de una bonificación del 70 % del impuesto durante los tres primeros años (durante este periodo, al no estar recepcionadas previsiblemente las obras de urbanización, el Ayuntamiento no tendrá que afrontar los costes de mantenimiento y conservación de las obras e infraestructuras). De este modo, la previsión de ingresos de IBI, hasta alcanzar el indicado horizonte de 10 años, es la que a continuación se reproduce.

RESUMEN de Cobros IBI	
Año 1	**46.696,30 €**
Año 2	**46.696,30 €**
Año 3	**122.797,35 €**
Año 4	**626.134,69 €**
Año 5	**645.640,14 €**
Año 6	**986.758,73 €**
Año 7	**1.100.464,93 €**
Año 8	**1.271.024,23 €**
Año 9	**1.498.436,62 €**
Año 10	**1.782.702,11 €**
Año 11 y sucesivos	**1.782.702,11 €**

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f8779298d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

B) Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras.

Partiendo de la previsión antes indicada de consolidación por edificación del Sector en 10 años, en caso del uso residencial, y cinco años para el uso terciario, se estiman unos ingresos municipales por ICIO de **21.341.887,60 €** para el periodo de 8 años en el que prevé que se solicitarán las licencias de edificación. Precisar que dicha previsión está basada en la aplicación de unos costes estimados de construcción de viviendas y ejecución de infraestructura interior de parcelas residenciales de 900 €/m²t, con una superficie media por vivienda de 71,59 m²t, y de unos costes de ejecución de edificaciones terciarias de 500 €/m² sin incluir instalaciones.

Cálculo I.C.I.O. Uso residencial	
m² medio vivienda	71,59
Coste ejecución / ud	900
m² medio * (Coste ejecución/ud.)	64.431,00
Tipo impositivo	4%
Cuota	2.577,24 €

Solicitud de licencias	Viviendas a construir	Ingreso Anual
Año 4	2247	5.791.058,28 €
Año 5	749	1.930.352,76 €
Año 6	1123	2.894.240,52 €
Año 7	1498	3.860.705,52 €
Año 8	1873	4.827.170,52 €
SUMA TOTAL		**19.303.527,60 €**

Cálculo I.C.I.O. Uso Terciario	
Total m²	101.918,00
€/m²	500,00 €
€/m² * Total m²	50.959.000,00 €
Tipo impositivo	4%
Cuota	2.038.360,00 €

Solicitud de licencias	m^2 a construir	Ingreso Anual
Año 2	50959	1.019.180,00 €
Año 3	25479	509.580,00 €
Año 4	25480	509.600,00 €
SUMA TOTAL		**2.038.360,00 €**

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

C) Impuesto sobre Actividades Económicas.

Partiendo de la base de la escasa trascendencia que para los ingresos municipales tiene este impuesto (en la previsión presupuestaria municipal para el año 2019 asciende a 2.000.000 € en total) y que solo tienen obligación de declarar las empresas que hayan facturado más de 1 millón euros netos, se ha efectuado una estimación de ingresos anuales por este concepto centrándonos sólo en dos actividades (la industrial es incompatible): a) Comercial (comercio mixto o integrado en grandes superficies se corresponde con el grupo 661 que regula este impuesto); y b) Promoción de edificaciones (epígrafe 833.2).

Para la actividad comercial se estiman unos ingresos anuales, cuando se haya ejecutado y construido todo el sector, de **96.994,39 €.** En el caso de la actividad vinculada a la promoción de edificaciones se estima un ingreso único por IAE de **546.798,43 €,** como a continuación se justifica:

Comercial (comercio mixto o integrado en grandes superficies se corresponde con el grupo 661 que regula este impuesto)

		Cuotas €/m^2							
Denominación de parcela	**m^2/ construidos**	**Hasta 1.500 m^2**	**de 1.501 a 3.000 m2**	**de 3.001 a 5.000 m2**	**Más de 5.000 m^2**	**Cuota**	**Coeficiente de Ponderación**	**Coeficiente de Situación**	**Cuota anual**
TC1	6.101	0,655103	0,595002	0,528891	0,468789	3.449,08 €	1,3	3,4	15.244,92 €
TC2	4.225	0,655103	0,595002	0,528891	0,468789	2.523,05 €	1,3	3,4	11.151,88 €
TC3	6.581	0,655103	0,595002	0,528891	0,468789	3.674,09 €	1,3	3,4	16.239,50 €
TC4	6.019	0,655103	0,595002	0,528891	0,468789	3.410,64 €	1,3	3,4	15.075,01 €
TC5	18.000	0,655103	0,595002	0,528891	0,468789	8.558,41 €	1,35	3,4	39.283,09 €
							SUMA TOTAL		**96.994,39 €**

Promoción de edificaciones (epígrafe 833.2)

Promoción de Terreno por cada m² de terreno urbanizado vendido

	m²	Cuota €/m²	Cuota
Venta suelo VPO	97.118	0,0751265	7.296,14 €
Venta suelo Residencial Libre	699.550	0,150253	105.109,49 €
Venta suelo Comercial	103006	0,150253	15.476,96 €
	SUMA TOTAL		**127.882,58 €**

Venta m² Construido

	m²	Cuota €/m²	Cuota
Venta m² Construido VPO	134.195,30	0,405683	54.440,75 €
Venta m² Construido Vivienda Libre	401.990,70	0,811366	326.161,59 €
Venta m² Construido Comercial	47.221,00	0,811366	38.313,51 €
	SUMA TOTAL		**418.915,85 €**

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d1022 61a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

D) Impuesto sobre Vehículos de tracción mecánica.

Se estiman unos ingresos municipales anuales de **321.596,26 €** por razón este impuesto, a partir de que esté próxima la práctica consolidación por la edificación del Sector (8 o 9 años), tomando en consideración que está previsto construir un total de 7.490 viviendas, que la ratio de vehículos por vivienda en Torrevieja es de 0,45 turismo/vivienda y que la media de los caballos fiscales por turismo se encuentra entre dos tramos fiscales, tal y como a continuación se justifica:

		Caballos fiscales			
Total viviendas	**Media turismo/vivienda**	**de 8 a 11,99**	**de 12 a 15,99**	**Importe medio por caballos fiscales**	**Cuota anual**
7490	0,45	61,34 €	129,49 €	95,42 €	**321.596,26 €**

E) Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

En el presente informa se estima que a partir del octavo o noveno año en el que estará próxima la práctica consolidación por la edificación del Sector La Hoya", el Ayuntamiento pueda ingresar por el concepto de "Plusvalía Municipal" la cantidad anual de **990.984,62 €** por las diversas operaciones de transmisión de inmuebles en el ámbito de dicho Sector. A los indicados efectos, como a continuación se justifica, se parte de la base de que los ingresos medios anuales por este concepto del Ayuntamiento durante los ejercicios 2014-2016 han ascendido a 17.200.000 €, y que en los próximos 10 años habrá en Torrevieja del orden de unas 130.000 fincas catastrales (hoy 121.000), por lo que las 7.490 viviendas que está previsto construir en el Sector "La Hoya" representarán un 5,7% sobre el total.

	Fincas catastrales previstas 2030	% sobre Total	Ingresos medios ayuntamiento (2014,2015 y 2016) IIVTNU	Ingreso estimado anual IIVTNU
Totales	130.000	100,00%	17.200.000,00 €	
Sector "La Hoya"	7.490	5,76%		**990.984,62 €**

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f8779298d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

2.6.2.4. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Pública Municipal. Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal.

Como se ha expuesto, a los gastos de conservación y mantenimiento de las redes y prestación de los servicios de abastecimiento de agua potable y

saneamiento, así como los del servicio de recogida de basuras y residuos sólidos urbanos, serán debidamente atendidos con la aplicación de las correspondiente tarifas y tasas municipales, sin que, por tanto, en ningún caso tengan repercusión negativa en la Hacienda Municipal.

Por otra parte, los gastos corrientes en que se estima que habrá de incurrir el Ayuntamiento de Torrevieja en orden al mantenimiento y conservación de la infraestructura viaria, zonas verdes y alumbrado público vinculados al Sector "La Hoya", pueden ser cubiertos sobradamente atendiendo únicamente a los ingresos provenientes de los impuestos sobre Bienes Inmuebles, construcciones, instalaciones y obras, actividades económicas, vehículos de tracción mecánica, Plusvalía municipal, como a continuación se resume

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Gastos corrientes

Infraestructuras viarias	230.345,85 €/año
Zonas verdes públicas	487.454,10 €/año
Abastecimiento de agua potable	Tarifa
Alcantarillado y saneamiento	Tarifa y canon
Alumbrado público	64.985,53 €/año
Infraestructura telecomunicaciones	---------
Recogida de basura y residuos sólidos urbanos	Tasa

Ingresos

Impuesto sobre Bienes Inmuebles	1.782.702,11€/año (1)
Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras	21.341.887,60 € (2)
Impuesto sobre Actividades Económicas	96.994,39 €/año (3)
Impuesto sobre Vehículos de tracción mecánica	321.596,26 €/año
Impuesto Plusvalía Municipal	990.984,62 €/año
TOTAL	

(1) A partir del décimo año.

(2) Previsión total de ingresos en los primeros 8 años.

(3) Se estima, además, un ingreso único vinculado al IAE de la actividad de promoción inmobiliaria de 546.798,43 €

A la vista de lo expuesto se concluye que el desarrollo del Plan Parcial del Sector “la Hoya” garantizará la observancia del principio de estabilidad presupuestaria de las Administraciones públicas, toda vez que tendrá como efecto el incremento de los ingresos en razón de los impuestos y tasas municipales que generará. En consecuencia, el Plan Parcial del Sector “la Hoya” tendrá un impacto positivo en la Hacienda Municipal.

2.6.3. Improcedencia del análisis del impacto en las Haciendas Supramunicipales.

La obligación legal de presentar el ISE atañe por igual tanto a la tramitación de instrumentos de desarrollo como a instrumentos de ordenación. Sin embargo el contenido del ISE difiere en gran medida según el instrumento urbanístico del que se trate. Obviamente, el planeamiento general debe anticipar el impacto que su desarrollo va a causar en el futuro en las Haciendas Supramunicipales. No es así cuando se trata de un Plan Parcial como el que nos ocupa dado que el mismo no hace más que desarrollar las disposiciones y normas previstas contenidas en el plan general en vigor. Por consiguiente, **el ISE que analiza la sostenibilidad económica de un Plan Parcial debe evaluar únicamente el impacto que éste tiene y tendrá en la Hacienda Municipal afectada y no en las Haciendas Supramunicipales**. Así lo recoge expresamente la *Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica* (Madrid, Ministerio de Fomento, 2011):

> *“En relación con el planeamiento de desarrollo destinado a la materialización inmediata de las previsiones urbanísticas, el ISE debe estudiar,* ***únicamente, el impacto en la Hacienda Municipal, pues estos instrumentos de ordenación no alteran las determinaciones que afectan al ámbito supramunicipal*** *y debe contener un detalle más particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización, así como una estimación de la capacidad de generación de ingresos públicos y una evaluación temporal del impacto presupuestario (…). El ISE de Plan General contendrá (i) impacto en la Hacienda Supramunicipal, (ii) impacto en la Hacienda Municipal y (iii) análisis de suficiencia de suelo para usos productivos, mientras que el* ***planeamiento de desarrollo evaluará el impacto en la Hacienda Pública Municipa****l y estudiará*

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

distintos escenarios temporales de ejecución edificatoria." (pp. 100-101).

2.6.4. Suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

De acuerdo con el art. 22.4 TRLSRU/15 ha de ponderarse también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Con tal expresión se está haciendo referencia a "*la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración en el tejido productivo pre-existente*[12]". Así pues, el uso productivo, en el contexto de dicha Ley, debe entenderse de modo amplio, como aquel destinado a la producción de bienes y servicios, y en el que se englobarían el industrial, el de servicios, el comercial y los terciarios en general.

El Plan Parcial del Sector "La Hoya" contempla el establecimiento de actividades económicas diversificadas generadoras de empleo y cohesión social. Así, el uso fundamental del Sector ordenado será residencial, siendo compatible el uso terciario y, por el contrario, incompatible el uso industrial, admitiéndose dentro del uso terciario comercial (Tc), al que se asigna una edificabilidad de 47.221 m^2t sobre un total de 583.407 m^2t, de los siguientes usos:

-- Producción y evasión, excepto industria.
-- Atención y servicios.
-- Equipamientos urbanos de uso público siguientes:
-- Administrativo e institucional
-- Comercial y negocios.
-- Cultural y salas de exhibición.
-- Sanitario y asistencial.

[12] *Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica*, Madrid, Ministerio de Fomento, 2011, p. 114.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

-- Servicios de carretera.

-- Hotel o restaurante (hasta 250 plazas).

-- Docente o investigación.

2.7. Estudio- Memoria de viabilidad económica

2.7.6. Introducción.

El presente documento técnico tiene como finalidad la formulación de un Estudio o Memoria de Viabilidad Económica de la Modificación del Plan Parcial del Sector “La Hoya” del Plan General de Ordenación de Torrevieja, para la culminación de la urbanización de dicho ámbito.

2.7.7. Marco legal de aplicación.

La ordenación y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística conlleva la obligación de formular un estudio o memoria que garantice su **viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, sobre la base de un adecuado **equilibrio entre los beneficios y las cargas que comporta la misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación**. Objetivo y finalidad al que ya atendía el Estudio Económico y Financiero contemplado en el art. 42 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprobó el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

En el marco legal vigente atiende a la exigencia antes apuntada el art.22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU/15), el cual, tras la declaración de inconstitucionalidad de sus apartados a) a e) por la Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional núm. 143/2014, de

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

14 de diciembre, en los que se pretendía pormenorizar el contenido de dicha memoria de viabilidad económica a nivel de legislación básica estatal, declara:

> *Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*
>
> *5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su* viabilidad económica*, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

Esta previsión de la legislación básica estatal ha sido recogida por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de Comunidad Valenciana, a propósito de la regulación de los distintos instrumentos de ordenación territorial y planeamiento, contemplándola, específicamente, en cuanto a los planes parciales en su art. 40.3, al disponer:

> *Artículo 40. Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación*
> *….*
> *3. Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:*
>
> *a) Documentos sin eficacia normativa:*
> *…..*
> *5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de* sostenibilidad económica*, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.*

2.7.3. Objeto de este documento.

El presente Estudio o Memoria contiene los análisis jurídicos y económico-financieros que demuestran que el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable “La Hoya”, tras la modificación de su ordenación, es viable económicamente, en términos de rentabilidad, por comportar para los propietarios incluidos en su

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f8779298d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f8779298d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

ámbito un adecuado equilibrio entre los beneficios que conlleva para ellos la actuación de transformación pretendida y las cargas urbanísticas consiguientes a su desarrollo. Precisar que, de forma semejante a como sucede con el informe de sostenibilidad económica que integra la documentación de la citada Modificación del Plan Parcial, el presente documento no se ha limitado a analizar que dicha Modificación es viable económicamente, sino que yendo más lejos de lo que debería ser su cometido específico, aborda la expresada viabilidad del propio Plan Parcial, tras su Modificación, por las razones que seguidamente se explicitan.

De un lado, por lo que atañe a los beneficios que comporta para los propietarios afectados la actuación de transformación, se ha de partir de la base de que son los mismos en la nueva y en la anterior ordenación. Y ello desde el momento que el producto inmobiliario a poner en el mercado se ha mantenido invariable, tanto cuantitativa (edificabilidad), como cualitativamente (tipología edificatoria y usos), toda vez que dichos parámetros no han sufrido modificación alguna.

De otra parte, y por lo que respecta a las cargas urbanísticas, éstas también se han mantenido prácticamente invariables como consecuencia de los ajustes introducidos en la ordenación del Sector por la Modificación del Plan Parcial. Y es que si bien es cierto que se ha producido un importante incremento de 49.015 m^2 de suelos dotacionales destinados a zona verde, como consecuencia de la nueva parcela SJL8 incorporada como tratamiento de borde del Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja en virtud de la incidencia de la zona de amortiguación de impactos (Zona II) del PORN del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante, se ha de tener presente que los costes de su implantación serán muy reducidos, dadas las peculiaridades de las zonas verdes especiales previstas como tratamiento de borde del Parque (plantación mediante vegetación autóctona, como palmito, romero, albaida, tomillo, esparto, lentisco, espino negro, sosas, olivos y algarrobos, sin riego por goteo). Además dichos costes se ven contrapesados por la disminución de los

inherentes a la minoración de la superficie de viario del Sector contemplada en la Modificación del Plan Parcial, cifrada en 30.637 m^2. De este modo, dichos ajustes en la ordenación del Sector no tienen incidencia en el importe máximo de las cargas de urbanización ofertado en la proposición jurídico económica del PDAI aprobado, de 30.567.804,24 €, de PEC, IVA excluido.

La única variación en materia de cargas que resulta de la Modificación del Plan Parcial vendrá constituida por las nuevas medidas compensatorias definidas en el informe del Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos, de fecha 2.04.2018, que han quedado concretadas en el Proyecto de Restauración ecológica y paisajística del área forestal del Parque Natural de Las Lagunas de La Mata y Torrevieja", con una estimación de 450.893,63 €, de PEC, IVA excluido. Proyecto este último sometido a información pública junto con la Modificación del Plan Parcial, y que ha sido objeto de informe favorable por parte del citado Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos con fecha 3.12.2019.

El mantenimiento de los beneficios que comporta para los propietarios afectados la actuación de transformación, y la escasa incidencia que las expresadas medidas compensatorias tendrá en sede de cargas (sólo representen un incremento de 1,47 % respecto de las previstas en la proposición jurídico económica), determina que la Modificación del Plan Parcial que nos ocupa no tenga, en puridad, repercusiones en la viabilidad económica de la actuación. De ahí que, como se ha adelantado, el presente documento analice la viabilidad económica del propio Plan Parcial, tras su Modificación, aunque desborde las exigencias que, en cuanto a documentación, debe observar dicha Modificación.

2.7.4. Parámetros urbanísticos.

A la hora de analizar la viabilidad económica del Plan Parcial del Sector "La Hoya" y de su propuesta de Modificación, hay que partir de la base de los

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

parámetros del Sector tras la Modificación, tal y como han quedado consignado en el apartado 2.4.

2.7.5. Memoria de viabilidad económica

2.7.5.1. Metodología aplicable.

Para determinar la viabilidad económica del Plan Parcial del Sector "La Hoya", tras su Modificación, procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado.

Para ello se partirá de la determinación de los costes y de los ingresos derivados de la actuación.

2.7.5.2. Costes de producción.

Los costes de producción de los solares edificables se identifican con el importe total de las cargas de urbanización de la actuación transformadora.

En cuanto a las cargas de urbanización se ha de partir de la base de las cargas ofertadas en la **proposición jurídico económica** seleccionada y aprobada, también recogidas en el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10.02.2014 (BOPA núm. 50, de 13.03.2014), con un importe total de **30.567.804,24 €,** IVA excluido, como a continuación se reproduce:

PEM	23.162.780,07 €
B.I. (6%)	1.389.766,80 €
G.G. (13 %)	3.011.161,41 €
Control de calidad (1%)	231.627,80 €.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f8779298d34bbc1e49d33d23860b2fa76d1022261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

PRESUPUESTO DE CONTRATA:	27.795.336,08 €
HONORARIOS PROFESIONALES	1.006.154,36 €
OTROS CONCEPTOS RETRIBUIBLES	
Notaria, Registros y Tasas Municipales	36.060,73 €
Retribución gestión urbanizador:	1.730.253,07 €
TOTAL IVA EXLUIDO:	**30.567.804,24 €**
IVA 21 %:	6.419.238,89 €
TOTAL IVA INCLUIDO	36.987.043,13 €

Junto a estas cargas se han de tener en cuenta las siguientes, no previstas en la proposición jurídico económica seleccionada, y cuyo coste final debería ser recogido en la cuenta de liquidación definitiva, a abonar por los propietarios mediante cuotas complementarias en metálico.

De un lado, los **costes de rehabilitación del edificio catalogado "La Masía de La Hoya Pequeña"**, impuestos en la Ficha de Planeamiento y Gestión del Plan Parcial del Sector "La Hoya" (Apartado F), todavía no concretados, que cabe estimar a los efectos del presente documento en la cifra de **250.000 €.**

De otro lado, las obras adicionales de mejora de conexiones y accesos viarios al Sector, que resultan de condiciones de integración y conexión de la Ficha de Planeamiento y Gestión del Plan Parcial, en las que además de las glorietas sobre la CV-905 contempladas expresamente en el plica aprobada, figuran las siguientes: **a)** el **Puente Sur sobre la CN-332 (Acceso Instituto)**, esto es, el paso elevado en el PK 59 + 308, con un PEC estimado, IVA excluido, de **1.400.000 €,** en el que se integrará la primera de las pasarelas peatonales a cargo del Sector; **b)** la **segunda pasarela peatonal** a ejecutar por el Sector, que facilite el acceso al Auditorio y Hospital, con un PEC estimado, IVA excluido, de **275.000 €;** y **c)** el **nuevo Puente Norte sobre la CN-332 (Acceso Hospital),** esto es, el paso elevado Hospital San Jaime, PK 60 + 340, con un PEC estimado de **650.000**

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d334bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

€, IVA excluido, que ha de quedar diferido a la ejecución del desdoblamiento de la CN-332, sobre la que no hay una previsión cierta en la actualidad, amén de la eventual participación del Sector "La Hoya" en la ampliación de estructura del ramal salida de Torrevieja Norte, que está supeditado a lo que resulte de la definición del proyecto de desdoblamiento de la CN-332.

Finalmente, habrá que tener en cuenta, como se ha adelantado, las nuevas medidas compensatorias definidas en el informe del Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos, de fecha 2.04.2018, que han quedado concretadas en el **Proyecto de Restauración ecológica y paisajística del área forestal del Parque Natural de Las Lagunas de La Mata y Torrevieja**", con una estimación de **450.893,63 €,** de PEC, IVA excluido.

De acuerdo con lo expuesto, el monto total de cargas a efectos de evaluar la viabilidad económica del Plan Parcial del Sector "La Hoya", tras su Modificación, asciende al importe total de **33.593.697,87 €,** IVA excluido, de acuerdo con el siguiente desglose:

CARGAS URBANISTICAS SECTOR LA HOYA	PEC (IVA excl.)
Proposición jurídico económica	30.567.804,24
Rehabilitación del edificio "La Masía de La Hoya Pequeña"	250.000,00
Paso elevado en PK 59+308 (Acceso Instituto)	1.400.000,00
Pasarela peatonal sobre N-332 (Unidad)	275.000,00
Paso elevado Hospital San Jaime. PK 60+340	650.000,00
Proyecto de Restauración área forestal del Parque Natural	450.893,63
TOTAL CARGAS	**33.593.697,87 €**

2.7.5.3. Ingresos de la actuación.

A la hora de cuantificar los ingresos previsibles de la actuación con el fin de comprobar si su importe es suficiente para financiar los costes de producción

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

antes expuestos y la retribución o beneficio a la propiedad del suelo, se parte de los valores que se recogieron en le proposición jurídico económica seleccionada y aprobada.

Adviértase en este punto que al aplicar este criterio se está adoptando una posición garantista a la hora de justificar la viabilidad económica de la actuación transformadora analizada. Y ello desde el momento en que se está tomando el valor medio de venta del metro cuadrado de techo en el ámbito del Sector "La Hoya" acogido en la plica aprobada por Acuerdo de Pleno de 23.07.2002, sobre la base de una prospección del mercado inmobiliario referida al año 2001, cuando lo cierto es que el valor de mercado actual es netamente superior. Repárese en este punto que de acuerdo con la información facilitada por las principales empresas de tasación (caso de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.) el precio medio de la vivienda en el ámbito de la Comunidad Valenciana ha experimentado en el periodo 2001-2020 un incremento superior al 60 %, a pesar de la crisis sufrida a partir de 2008 por el Sector inmobiliario.

Pues bien, aplicando, como se ha expuesto, el valor medio de venta del m^2t aplicado en la plica seleccionada y aprobada para el Sector "La Hoya", de 122,55 €/m^2t, al aprovechamiento subjetivo del Sector, de 525.066,30 m^2t (una vez descontado el 10 % de aprovechamiento de cesión, libre de cargas, de 58.340,70 m^2t), se obtienen unos ingresos previsibles de la actuación **64.377.208,62 €** (525.066,30 m^2t x 122,55 €/m^2t).

2.7.5.4. Análisis de viabilidad.

Una vez determinado el valor de los solares urbanizados y el coste de producción, corresponde analizar si la actuación es viable. Es decir, comprobar que la actuación produce unos solares de valor suficiente para financiar las cargas de urbanización y retribuir a la propiedad de los terrenos.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96555a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f8779298d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Viabilidad económica que en el caso de la actuación que nos ocupa es evidente, toda vez que el valor de los solares urbanizados, de **64.377.208,62 €,** resultado de aplicar el módulo de la plica aprobada claramente inferior al del mercado a fecha actual, es más que suficiente para financiar las cargas de urbanización estimadas, de **33.593697,87 €,** resultando por tanto un superávit en beneficio de la propiedad de **30.783.510,75 €,** sin perjuicio de que el superávit real sea netamente superior.

2.8. Informe de impacto por razón de género.

2.8.1. Introducción.

El género, en el ámbito urbanístico, tiene como objetivo la creación de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más confortable el trabajo reproductivo, las labores de cuidado y, sobre todo, la vida cotidiana, y, por supuesto, pretende crear unos espacios más seguros y unos entornos más agradables y reconfortables para el encuentro. El urbanismo con perspectiva de género no es un urbanismo exclusivo de las mujeres, es un urbanismo que propone un diseño y una ordenación que pone a las personas en el centro, considerando que los roles que se le han asignado a la mujer actualmente también están desempeñados por los hombres. Esta forma de urbanismo tiene en cuenta todas las etapas de la vida del ser humano, desde la infancia a la vejez, y no piensa exclusivamente en la parte social que se encuentra en la etapa del trabajo productivo, como ocurre todavía hoy en la mayoría de los casos.

Se entiende por integración de la perspectiva de género la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

acciones, a todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

2.8.2. Marco legal de aplicación.

Nos encontramos ante una modificación menor y de reducido ámbito territorial (art. 46.3 y Anexo VIII de la LOTUP), que se mueve en el ámbito de la ordenación pormenorizada, toda vez que no afecta al trazado del viario de red primaria estructural que atraviesa el Sector conectando la CV-905 con la CN-332, limitándose, básicamente, a reubicar el equipamiento docente E-4 y recalificar como zona verde de red secundaria una parte de dos parcelas residenciales (R-12 y R-17) y dos parcelas de equipamientos de red secundaria (E-2 y E-3), que pasan a formar parte de la infraestructura verde urbana de ordenación pormenorizada (art. 35.1.a de la LOTUP), reubicando dichos usos residenciales y de equipamiento sin afectar en modo alguno a elementos de la red primaria estructural.

La alternativa de ordenación seleccionada, tal y como se ha justificado con detalle en capítulos anteriores, cambia la ubicación de la parcela de equipamiento docente E4, de 12.866 m^2, situada al Este de la CN-332, que se considera inadecuada para tal uso docente por su carácter perimetral y por la propia topografía de la parcela. De ahí que, siguiendo el criterio municipal y el de la Consellería de Educación, se contempla el cambio de su localización, desde zonas periféricas y residuales hacia zonas de mayor centralidad y funcionalidad, dando sentido al uso público y social al que está destinado. En concreto en la parcela SAV2 enclavada en el centro de la actuación, destinada actualmente a aparcamiento público.

Por otra parte, se contempla también el cambio de ubicación de las parcelas de equipamiento administrativo E-2 y docente E-3, anteriormente

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f8779298d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

ocupando también zonas residuales y periféricas, por otras localizaciones de mayor centralidad y jerarquía en la vida de barrio.

En rigor, aun no siendo exigible por razones legales de derecho transitorio, la introducción de la perspectiva de género en el análisis del alcance y repercusiones de las modificaciones de su ordenación, se ha incorporado mediante un informe de impacto por razón de género, en cumplimiento del art. 4 bis de la Ley 9/2003, de 2 de abril de la Generalitat, para la igualdad entre hombres y mujeres.

2.8.3. Modelo de ciudad desde la perspectiva de género.

El Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable "La Hoya", tras la modificación de su ordenación, representa el ensanche norte que completa la trama urbana de la ciudad comprendida entre las dos principales vías de comunicación de la ciudad, la Nacional 322 (Alicante-Cartagena) que la conecta directamente con el aeropuerto de Alicante y la carretera CV-905, que es la puerta de entrada del interior comarcal desde la autovía de Madrid. La ordenación aprobada del sector, desde una posición de centralidad y proximidad respecto a la ciudad de la que forma parte, cose y conecta funcionalmente entre sí los espacios de mayor calidad urbana, ambiental, paisajística y los de mayor valor estratégico social, económico, cultural, deportivo y turístico de la ciudad, de modo que posibilita el acceso directo y la interconexión, desde el barrio hacia y entre **el Parque Natural de las Lagunas de Torrevieja y la Mata, el Auditorio internacional de Torrevieja, la Ciudad Deportiva y el Palacio de Deportes, el Hospital internacional Quirón-salud, centros de enseñanza, el parque acuático Aquopolis, el Centro Comercial Habaneras, Carrefour y todo el eje comercial de la CV-905**.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96555a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d1022261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Su posición elevada y su orientación al soleamiento y vientos dominantes propician un microclima único y muy saludable para el bienestar de la población que allí viva, que por sus fortalezas propias y conexión con equipamientos de excelencia de la ciudad, bien podrá ser tanto para satisfacer la demanda de primera vivienda, como para la demanda de viviendas turísticas, y en todo caso, tiene todos los componentes para ser una célula autónoma y generar vida de barrio de máxima calidad urbana.

La planificación urbana de este barrio en relación a la ciudad, permitirá facilitar las tareas productivas y las actividades económicas, conjuntamente con las tareas reproductivas y de cuidados de la sociedad, tanto por proximidad de la localización entre la vivienda, el empleo y las actividades cotidianas urbanas, como por la diversidad de usos, reduciendo al máximo el consumo de los recursos de tiempo y dinero, al tiempo que permite conciliar con las tareas reproductivas y del cuidado.

El modelo de ciudad de la Modificación consigue los siguientes objetivos prioritarios:

- **Mejora la calidad de vida de las personas** que tienen responsabilidades de cuidado y reproductoras.

- **Cohesiona funcionalmente la ciudad** mediante una distribución equilibrada de los servicios y equipamientos urbanos cotidianos y de los espacios de relación. Fomenta la mezcla de usos en un sistema de equipamientos de los barrios que cubre las necesidades del cuidado de menores y mayores dependientes de equipamientos asistenciales, escolares, sanitarios, educativos, deportivos y culturales a distancia de a pie (barrio de 15 minutos).

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

- **Es un modelo de ciudad compacta**, relativamente densa, de distancias cortas y proximidad, con buen sistema de transporte y espacios públicos seguros y de calidad, que responde mejor a las necesidades de cuidado.
- Planifica los espacios públicos, equipamientos y viviendas desde la perspectiva de género **compatibilizando las tareas cotidianas del cuidado y el trabajo remunerado en tiempos mínimos**, en las franjas horarias requeridas, en condiciones de comodidad y seguridad, y con costes económicos asumibles.

2.8.4. Percepción de seguridad y movilidad desde la perspectiva de género.

El Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable “La Hoya”, tras la modificación de su ordenación, da como resultado un barrio con mezcla de usos, tanto internos (zona Uso Terciario Comercial 103.006 m^2s - Zona Dotacional Equipamientos 110.536 m^2s), como externos, ya que envuelve y conecta los principales equipamientos públicos de la ciudad, transformándoles de periféricos a centralizados y proporcionando masa crítica poblacional que los dota de cohesión y sentido, con espacios amplios caracterizados, servicios y comercios, e itinerarios claros, jerarquizados en dos avenidas en forma de “Y” que distribuyen y segregan el tráfico de paso del tráfico local.

Desde la avenida de las Cortes Valencianas se accede al Sector a través de una rotonda pendiente de ejecutar a cargo de este Sector, denominada «Este», y puente que cruza la CN-332 por lo que no se prevé la necesidad de ninguna otra obra de conexión, sirviéndose el Sector de las infraestructuras próximas al mismo. La obtención de los terrenos externos al ámbito de la actuación necesarios para la ejecución de las dos rotondas antes descritas y las obras de mejora en la CN-332, se llevará a cabo mediante expropiación.

Además, para mejorar el itinerario peatonal en condiciones de seguridad y accesibilidad directa, de manera que se evite el efecto barrera de la CN-332, y se

mejore la permeabilidad del barrio con los equipamientos públicos (deportivos-educativos) situados al este del mismo, se contempla un proyecto de construcción de “Pasarela Peatonal en Carretera N-332 (Alicante), PK 60+000. Variante de Torrevieja (Alicante)”.

A tal efecto, será obligatorio el contraste visual entre las distintas zonas del pavimento destinadas a calzadas, aceras, aparcamientos, etc. El tipo de pavimento y su tratamiento será realizado con las capas de firme necesarias en función del tipo y del modo del tráfico previsto (motorizado-no motorizado).

A las medidas de control de la iluminación previstas, Iluminación adecuada y suficiente en calles secundarias, pasos elevados y zonas más despobladas, junto a la distribución estratégica de luminarias con intensidad y mantenimiento suficiente y sostenible, se añadirá la localización de báculos de luz en el anillo exterior de las glorietas y en los bordes de vial, con el fin de evitar puntos negros (no seguros) en calles, avenidas y plazas, incluso en la periferia de estos. Además, las modificaciones incluidas han incrementado la anchura de las aceras, la previsión de más carriles-bici y pasos peatonales, para incrementar la percepción de seguridad y la mejora de la movilidad peatonal. Las modificaciones de la ordenación evitan los rincones, callejones sin salida, escaleras, túneles, asegurando siempre una buena visibilidad. Ampliando campos de visión, incluyendo salidas o caminos alternativos o haciendo coincidir en algunos puntos parte del transporte rodado con vías peatonales.

Se minimizan las zonas sin actividad (zonificación). Con la mezcla de usos se asegura la concurrencia de personas en cualquier franja horaria. Por ejemplo, dinamizando el comercio de proximidad a las zonas residenciales y fomentando el uso social del espacio público, como los parques y equipamientos repartidos en red, como nodos y polos de atracción.

Todos estos elementos y medidas indicadas generan más percepción de seguridad. Los estudios indican que en materia de seguridad no son tan importantes las estadísticas de denuncias policiales, como la percepción subjetiva

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

de que un espacio sea seguro o no lo sea. Por tanto, es un aspecto que debe cuantificarse y valorarse desde la experiencia cotidiana una vez que la urbanización sea puesta en servicio para el uso público.

La percepción de inseguridad urbana ejerce un efecto de restricción para el acceso, uso y apropiación del espacio público de la ciudad por parte de la ciudadanía. Existe evidencia empírica de que si la percepción de inseguridad es alta, las personas auto limitan sus desplazamientos, y por tanto el uso y acceso a los espacios urbanos y transporte público, lo que afecta a la movilidad urbana sostenible, y los efectos favorables contra el cambio climático que le acompañan.

Por lo tanto, este factor constituye un obstáculo para la autonomía de las mujeres y hombres más vulnerables (grupos de población en edades jóvenes y avanzadas), ya que evitan salir a determinadas horas o modifican su recorrido a pie por la ciudad.

En ese sentido, cualquier punto del barrio se encuentra a menos de 10 minutos (distancias de 1 Km a paso calmado de 10 minutos el Km.), siendo el tiempo medio por grupos de población más cercano a los 5 minutos, de todos los equipamientos públicos que envuelven el barrio, por lo que la percepción de seguridad también se incrementa proporcionalmente a la menor duración del recorrido a pie.

RELACIÓN VELOCIDAD DE PEATONES CAMINANDO

Edad (años) (nº personas)	Velocidad (metros/segundo)		
	15 %	**50 %**	**85 %**
de 5 a 9	1,38	1,8	2,37
de 10 a 14	1,35	1,65	2,07

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

de 15 a 19	1,44	1,62	2,04
de 20 a 24	1,38	1,59	1,83
de 24 a 34	1,44	1,59	1,95
de 35 a 44	1,32	1,59	1,92
de 45 a 54	1,29	1,5	1,71
de 55 a 64	1,26	1,44	1,65
+ de 65	1,05	1,26	1,44

La Modificación de la ordenación consigue los siguientes objetivos prioritarios en relación a la percepción de seguridad y movilidad:

- Dar **visibilidad** al problema de percepción de inseguridad en el espacio público y concienciar a la ciudadanía de los efectos del mismo.
- **Garantiza la percepción de seguridad** en los espacios urbanos mediante una adecuada iluminación y la máxima visibilidad en todo momento.
- Busca la apropiación e **identificación del espacio urbano** por parte de la ciudadanía, mediante una clara señalización que permita orientarse sin dificultades, de manera que “plazas, calles y parques no sean espacios de nadie, sino de todas y todos”
- Da **autonomía y libertad de movimiento** a los hombres y mujeres más vulnerables para que usen y disfruten de la ciudad en igualdad de condiciones que los menos vulnerables.
- Incentiva al municipio para que trabaje en su ciudad al objeto de identificar lugares en los que las personas vulnerables se sienten inseguras e implementen medidas para mejorarlos**.**
- **Disminuye el tiempo** dedicado por las personas más vulnerables a los desplazamientos necesarios para las tareas de la vida cotidiana, fomentando una sociedad más inclusiva e igualitaria.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d1022261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

- **Se mejora la accesibilidad** pensando en facilitar la movilidad con sillas de ruedas, carros de bebés y carros de la compra.

2.8.5. Espacios públicos y accesibilidad

Las personas tienen distintas necesidades en relación con el espacio urbano derivadas de los roles de género que asumen en su vida cotidiana. Atendiendo a las mismas, se consideran las desigualdades existentes en ámbitos cotidianos que implican situaciones de vulnerabilidad, como la conciliación de la vida personal y laboral o la utilización diferenciada del espacio por distinción de género y características físicas.

Estadísticamente, la mayor parte del trabajo de cuidado no remunerado es asumido por mujeres. Sin embargo, ha habido un incremento de la participación femenina en el sector productivo. La duplicidad de trabajo remunerado y no remunerado determina las necesidades de las personas en relación al espacio público, el transporte, los equipamientos, los lugares de empleo y comercio y la vivienda. Las personas que no asumen tareas de cuidado hacen un uso más limitado de la ciudad, concentrado en acudir a los lugares de empleo y ocio en determinados horarios fijos.

Mientras que las personas al cargo de las tareas de cuidado se encuentran más habitualmente con los obstáculos y dificultades cotidianas que presentan las ciudades, como son los temas de accesibilidad y la distribución de los espacios públicos.

En relación con este punto, la ordenación resultante de la presente modificación no sólo mantiene, sino que tiene un estándar dotacional global (EDG) superior al de la ordenación vigente:

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

- EDG de la ordenación vigente: 919.092 m2 de dotaciones públicas /583.407 m2t = 1,575 m2s dotación /m2t
- EDG de la ordenación modificada: 934.288 m^2 de dotaciones públicas /583.407 m^2t = 1,601 m^2s dotación /m^2t

Como puede advertirse con la solución adoptada se produce un incremento de la superficie destinada a equipamiento docente, de 1.347 m2, al pasar de un total de 23.866 m2 a 25.213 m2, al tiempo que se incrementa la superficie que estaba destinada a equipamiento administrativo en 9.563 m2, al pasar de 8.131 m2 a 17.694 m2.

Las reservas dotacionales públicas previstas para centros docentes se han distribuido adecuadamente a fin de garantizar una fácil accesibilidad, cumpliendo con el criterio de cercanía a los puntos donde se produce demanda, a fin de evitar largos desplazamientos diarios de los alumnos de entre 3 y 12 años a su centro escolar.

Para atender la demanda de centros de Educación Infantil y Primaria con capacidad para 826 pp.ee. (275 de Infantil y 551 de Primaria) vinculados al barrio, se han dispuesto de 11 unidades destinadas a educación infantil y 23 a educación primaria, mediante dos centros de perfil 61+12P, enclavados en dos parcelas (SQE-DOC) de 7.073 m^2 y 7065 m^2, respectivamente

Para atender la demanda de centros de Educación Secundaria con capacidad para 551 pp.ee. (367 alumnos de Enseñanza Secundaria Obligatoria y 184 alumnos de Bachiller y Ciclos Formativos, enseñanza no obligatoria), se ha dispuesto una parcela, calificada como equipamiento de uso EDUCATIVO (PQE-DOC), de 11.075 m^2, para albergar 1 centro de perfil 16S0+48 +2CF.

La Modificación de la ordenación consigue los siguientes objetivos prioritarios en relación a los espacios públicos y la accesibilidad:

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f8779298d34bbc1e49d33d23860b2fa76d1022261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

- Crea infraestructuras, espacios urbanos y equipamientos que responden mejor a las **necesidades de las personas según sus roles** sociales y características físicas.
- Facilita la **conciliación familiar y laboral**, creando una ciudad que da respuestas a las necesidades de la vida cotidiana.
- **Ofrece equipamientos, espacios y servicios que faciliten la conciliación familiar y laboral** y mejoren la compatibilidad de horarios y lugares.
- **Resuelve la accesibilidad** en los entornos urbanos para facilitar las tareas de cuidado de menores y personas mayores, más allá de la normativa obligatoria y de la eliminación de barreras arquitectónicas; respondiendo a una realidad tanto física como social.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f8779298d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

B. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

La presente Modificación del Plan Parcial La Hoya mantiene en su integridad las Normas Urbanísticas del Plan Parcial aprobado por Resolución de 18.08.2009, a la que se incorporan las determinaciones mencionadas en el apartado de *"Definición y justificación de la Modificación Propuesta"*, resaltadas en rojo a efectos clarificadores:

1.- **NORMAS URBANISTICAS.**

CAPITULO 1.- GENERALIDADES.

Art. 1.- Objeto y Ámbito.

Las presentes Normas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo en el ámbito del nuevo Sector "La Hoya" del Plan General Municipal de Ordenación de Torrevieja, resultante del Expediente de Homologación del referido Sector.

Art. 2.- Normativa supletoria.

En todo lo no previsto en estas Ordenanzas, cuya aplicación tendrá carácter prioritario dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Torrevieja, en la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, en la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre el régimen del suelo y valoraciones, en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998) y en los Reglamentos estatales de Gestión y Disciplina Urbanística (mientras éstos continúen en vigor en el ámbito de la Comunidad Valenciana) y en cualquier

modificación que las normas citadas pudieran sufrir durante la vigencia del Plan Parcial y fuera aplicable a la fase de desarrollo del mismo.

CAPITULO 2.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 3.- Clasificación del Suelo.

Los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial constituyen suelo urbanizable (que será programado con la aprobación del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuación Integrada -PDAI- que se tramita paralelamente al presente Plan Parcial), y adquirirá la condición de suelo urbano, y de solares, en su caso, con la implantación de los servicios urbanísticos necesarios en desarrollo del preceptivo proyecto de urbanización.

Art. 4.- Calificación del Suelo.

La calificación del suelo ordenado por el Plan Parcial, según los usos admisibles y sin perjuicio de las compatibilidades y tipologías admitidas, se divide en las siguientes zonas:

„ Zona residencial.

„ Zona terciaria:

-- Otros Usos.

-- Comercial.

––Zona dotacional pública.

-- Zonas verdes y espacios libres.

-- Equipamientos.

-- Red viaria.

En el plano de ordenación O.5 se expresa gráficamente la calificación pormenorizada de cada uno de los terrenos incluidos en el ámbito del sector.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b96655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d334bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

El uso característico o fundamental, del sector, es el uso residencial.

Art. 4 bis.- Limitaciones de la propiedad.

Con carácter general en los terrenos colindantes con las carreteras, el presente Plan Parcial recoge las limitaciones de la propiedad para el uso y defensa de las carreteras, fijadas en la Sección 1ª del Capítulo III de la Ley 25/1988, de 29 de julio de carreteras

Art. 5.-Estudios de Detalle.

1.- En la ordenación del Plan Parcial se establece una parcelación indicativa, con atribución de una determinada edificabilidad, y que en la totalidad de parcelas de uso fundamental residencial se hace coincidir con la manzana. Si se pretendiese llevar a cabo un fraccionamiento de dicha parcelación indicativa (mediante los mecanismos legales previstos al respecto) será de aplicación, en principio, lo establecido en el número 2 del artículo 7 de estas Normas (es decir, atribución proporcional a las subparcelas de la edificabilidad neta y número de viviendas que correspondan a la parcela matriz) salvo que junto a dicho fraccionamiento se pretenda llevar a cabo una reordenación de volúmenes entre las distintas subparcelas resultantes mediante Estudio de Detalle, en cuyo caso serán de aplicación las reglas siguientes:

a) La edificabilidad total de las diversas subparcelas resultantes no podrá ser superior a la que inicialmente se atribuye a la parcela matriz (manzana) en este Plan Parcial.

b) El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será la manzana originaria, siendo susceptible de dicho Estudio de Detalle la regulación del uso residencial o terciario permitido en aquella.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d1022261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

c) Nunca podrá procederse a una reducción mayor al 50% de la edificabilidad que originariamente tenga la manzana objeto del Estudio de Detalle, con el fin de asegurar un tratamiento coherente respecto a la ordenación prevista.

2.- También se podrán redactar Estudios de Detalle con las siguientes finalidades:

a) Adaptar o reajustar las rasantes del viario y alineaciones establecidas en el Plan Parcial.

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

c) Ordenación de volúmenes y creación de viario público secundario, en su caso, de las manzanas o parcelas destinadas a equipamientos públicos o uso público. En este supuesto el ámbito del Estudio de Detalle será, precisamente, la manzana o parcela donde se ubique el equipamiento público o el terciario de uso público en cuestión.

d) Reordenar aquella manzana donde, siendo el uso fundamental el residencial, solo se implante otro uso de los admitidos.

e) Modificar el tipo de ordenación previsto para las parcelas de uso equipamiento, con el fin de adecuar la tipología edificatoria a las necesidades concretas del equipamiento de que se trate.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

3.- La reordenación objeto de Estudio de Detalle podrá dar lugar a la creación de los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise dicha reordenación, pero no podrá suprimir ni reducir los previstos por el Plan Parcial.

4.- No se podrá transferir edificabilidades entre manzanas, ni alterar la normativa sobre retranqueos obligatorios que se establece en el Plan Parcial.

5.- De acuerdo con el art. 55.3.3.b del P.G.M.O.U. se deberá redactar un Estudio de Detalle en cada manzana para la ordenación volumétrica de la edificación. Se eximirá del cumplimiento de dicha obligación, cuando se presente un proyecto de obras que comprenda la totalidad de la edificabilidad de la manzana.

Art. 5 bis. Proyecto de Urbanización

1. Para la ejecución material de las obras previstas en este Plan Parcial, resulta necesaria la reacción y tramitación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

2. Habiéndose aprobado el Proyecto de Urbanización del Sector “La Hoya” por Acuerdo de Pleno municipal de fecha 23.07.2002, sujeto a las modificaciones especificadas en dicho Acuerdo, en la redacción del Texto Refundido del Proyecto de Urbanización habrá que observar lo dispuesto en la Disposición Adicional de estas Normas.

Art.6- Parcelaciones.

1.- Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana y en los reglamentos estatales.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d334bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f8779298d34bbc1e49d33d23860b2fa76d1022261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

2.- En el presente Plan Parcial se establece un cuadro de superficies con atribución de una concreta edificabilidad a las parcelas resultantes de uso fundamental residencial (cuadro que se incorpora al plano de ordenación O.5). Cuando se lleve a cabo una subparcelación de estas parcelas, y mientras no se elabore un Estudio de Detalle para reordenación de volúmenes, el coeficiente de edificabilidad neta que corresponderá a las subparcelas objeto de la parcelación autorizada será proporcional a la que inicialmente corresponda a la parcela matriz.

Art. 7.- Unidades de Ejecución.

El presente Plan Parcial se integra de una única Unidad de Ejecución, tal y como se observa en el plano de ordenación O.5.

CAPITULO 3.- NORMATIVA PARTICULAR DE LAS DISTINTAS ZONAS.

Sección 1ª: ZONA RESIDENCIAL (R).

Art. 8.- Delimitación y caracterización.

1.- Corresponde esta zona a las áreas que en el plano de ordenación -calificación y asignación de los destinos urbanísticos de los terrenos- vienen grafiados con la letra R.

2.- Su uso característico es el Residencial Permanente y la tipología usual será la de AL (Agrupación libre), admitiéndose las de AS (Aislada simple o elemental), AP (Aislada pareada) y BL (Bloque lineal).

Art. 9.- Condiciones de Parcelación.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d334bbc1e49d33d23860b2fa76d1022261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

La parcela mínima (excepto para centros de transformación o servicios urbanos, en los que bastarán las dimensiones que exija la normativa, o que requiera la instalación propiamente dicha), será la siguiente:

-- Agrupación libre: 400 m^2.

-- Aislada simple y aislada pareada: 800 m^2.

-- Bloque lineal: 500 m^2.

Art. 10.- Condiciones de Volumen.

1.- Edificabilidad.

El índice de techo o edificabilidad máxima por parcela neta será la siguiente, según las tipologías:

a) Agrupación libre: 0,70 m^2t/m^2s.

b) Aislada simple: 0,35 m^2t/m^2s. c) Aislada pareada 0,40 m^2t/m^2s. d) Bloque lineal: 1,20 m^2t/m^2s.

No se podrá superar de ningún modo la edificabilidad máxima fijada para cada manzana en los planos de ordenación y en la memoria del Plan Parcial.

2.- Ocupación de parcela.

La superficie de parcela ocupada por la edificación no excederá de las siguientes proporciones, según tipologías:

a) Agrupación libre: 40%. En esta tipología podrán privatizarse las parcelas individuales hasta un 70% de la superficie vinculada al edificio.

b) Aislada simple: 30%.

c) Aislada pareada: 40%. d) Bloque lineal: 50%.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

3.- Elevación.

-- Para las tipologías AL, AS Y AP: 2 Plantas (7 m.).
-- Para la tipología BL (bloque lineal): cuatro plantas (Baja + 3)

4.- Retranqueos.

Se ajustará a lo dispuesto en la Normativa del Plan General.

10.5. En caso de parcelas colindantes con Parques y Jardines, se prohíbe la apertura de puertas de acceso directo a estas zonas verdes o el levantamiento de muros como medida de seguridad y privacidad que incumpla la altura máxima permitida.

10.6. El porcentaje máximo de sellado del suelo, para disminuir las escorrentías, no podrá exceder del 80% cualquiera que sea la ocupación máxima de la parcela por la edificación, salvo justificación en proyecto de superficies/pavimentos drenantes (tipo adoquín drenante o similar) o soluciones constructivas que garanticen la infiltración del agua de lluvia en el terreno que disminuyan las escorrentías.

10.7. Las zonas verdes privadas se ubicarán preferentemente en los espacios de las parcelas donde exista mayor peligro de inundación, empleándose en su ajardinamiento especies vegetales autóctonas o resistentes de fácil conservación y sistema de riego por goteo.

Art. 11.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el “residencial permanente o habitación” (Pm) y “eventual o estacional” (EV) previstos en el artículo 49.4 del Plan General.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

2.- Se prohíbe el uso industrial y el extractivo o agropecuario.

3.- Como usos compatibles, se establecen las actividades socio-económicas siguientes y con las limitaciones que se señalan:

-- Espectáculos y salas de baile, en edificio exclusivo y parcela independiente. Este uso únicamente se podrá admitir en categoría inocua.

-- Burocracia:

-- Profesional libre y corporativa en posición integrada.

-- Entidades recreativas-culturales y bancarias, en edificio exclusivo y en categoría inocua o molesta tolerable.

-- Comercio (de atención a la vivienda y a la persona, incluyendo restaurantes, cafeterías y similares). En edificio exclusivo y parcela independiente en categoría inocua o molesta tolerable.

Sección 2ª: ZONA TERCIARIA COMERCIAL (Tc).

Art. 12.- Delimitación y caracterización.

1.- Corresponde esta zona a las áreas que en el plano de ordenación - calificación y asignación de los destinos urbanísticos de los terrenos- vienen grafiados con la letra Tc.

2.- Su uso característico es el terciario y la tipología usual es la de bloque lineal (BL).

Art. 13.- Condiciones de parcelación.

Para el terciario comercial (Tc), la parcela mínima será 500 m^2.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d1022261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Art. 14.- Condiciones de volumen.

1. **Edificabilidad.** El índice te techo o edificabilidad máxima neta por parcela será el siguiente:

-- Para terciario comercial (Tc): 0,6 m^2t/m^2s excepto la parcela Tc5 que será de 0,45 m²t/m²s y la parcela Tc8 que será de 0,0991 m²t/m²s

2.- Ocupación de parcela.

La superficie de parcela ocupada por la edificación no excederá del 50%.

3.- Elevación.

La elevación máxima permitida para dicha zona son cuatro plantas. (Baja+3)

4.- Retranqueos.

Los paramentos de las edificaciones se dispondrá a cinco (5), metros de los linderos y fachadas.

5. En caso de parcelas colindantes con Parques y Jardines, se prohíbe la apertura de puertas de acceso directo a estas zonas verdes o el levantamiento de muros como medida de seguridad y privacidad que incumpla la altura máxima permitida.

6. El porcentaje máximo de sellado del suelo, para disminuir las escorrentías, no podrá exceder del 80% cualquiera que sea la ocupación máxima de la parcela por la edificación, salvo justificación en proyecto de

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

superficies/pavimentos drenantes (tipo adoquín drenante o similar) o soluciones constructivas que garanticen la infiltración del agua de lluvia en el terreno que disminuyan las escorrentías.

7. Las zonas verdes privadas se ubicarán preferentemente en los espacios de las parcelas donde exista mayor peligro de inundación, empleándose en su ajardinamiento especies vegetales autóctonas o resistentes de fácil conservación y sistema de riego por goteo.

Art. 15.- Condiciones de uso.

Se prohíbe el uso industrial y el extractivo o agropecuario, y el residencial permanente o habitación.

En el terciario comercial (Tc) se admiten los siguientes usos:

-- Producción y evasión, excepto industria.

-- Atención y servicios.

-- Equipamientos urbanos de uso público siguientes:

-- Administrativo e institucional

-- Comercial y negocios.

-- Cultural y salas de exhibición.

-- Sanitario y asistencial.

-- Servicios de carretera.

-- Hotel o restaurante (hasta 250 plazas).

-- Docente o investigación.

Sección 3ª: ZONA DOTACIONAL PÚBLICA.

Art. 16.- Parques y Jardines (PQL) (SJL).

1.- Corresponde esta zona a las áreas que en el plano de ordenación vienen grafiadas con las letras PQL y SJL.

2.- Se caracterizan por ser espacios libres con arbolado y jardinería.

3.- No se consideraran como compatibles en las áreas delimitadas como Zona Verde usos deportivos que requieran infraestructuras permanentes, edificaciones culturales o docentes o cualquier otra construcción no acorde al papel de la zona y a su situación en el área de amortiguación de impactos del Parque Natural.

Art. 16 BIS.- Infraestructuras de servicio de Interés General.

1.- Corresponde esta zona a las áreas que en el plano de ordenación vienen grafiadas como "Infraestructuras de Servicio de Interés General".

2.- Se consideraran actividades autorizables en este ámbito, las infraestructuras de servicios que se consideren de interés general, previa declaración de Impacto Ambiental favorable.

Art. 17.- Equipamientos (E, SQE-CUL y SQI-SUD).

1.- Corresponde esta zona a las áreas que en el plano de ordenación vienen grafiadas con las letras E (SQE-CUL y SQI-SUD).

2.- El uso a que se destinan dichos suelos son los de dotaciones comunitarias siguientes:

-- Administrativo e institucional.

-- Cultural y salas de exhibición.

-- Estadio y espectáculo abierto.

-- Juego y deporte abierto.

-- Feria y mercado eventual

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d334bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

Residencial (salvo vivienda vigilante), extractivo (EXA), producción y evasión (PRV) y atención y servicios (ATS) exceptuando el de comercio al servicio directo de la actividad dotacional.

3.- Las tipologías permitidas son (BL), bloque lineal, y (XX) singular.

4.- La parcela mínima será de 2.000 m^2.

5.- Condiciones de volumen:

- Índice de techo: según necesidades del uso público a implantar
- Ocupación parcela: según necesidades del uso público a implantar
- Elevación máxima: 4 plantas (B+3).
- Retranqueos: 5 m. perimetralmente.

7. En caso de parcelas colindantes con Parques y Jardines, se prohíbe la apertura de puertas de acceso directo a estas zonas verdes o el levantamiento de muros como medida de seguridad y privacidad que incumpla la altura máxima permitida.

Art. 18.- Equipamientos Docentes (E, SQE-DOC y PQE-DOC).

1.- Corresponde esta zona a las áreas que en el plano de ordenación vienen grafiadas con las letras E (SQE-DOC y PQE-DOC).

2.- El uso a que se destinan dichos suelos son los de dotaciones comunitarias docentes y de investigación.

3.- La parcela mínima será de 2.000 m2.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

4.- Las condiciones de edificabilidad aplicables a las parcelas de equipamiento docente serán las previstas en el art.11 del citado Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, o disposición que la sustituya, eximiéndoseles del cumplimiento de cualquier otro tipo de parámetro.

5.- En las parcelas de equipamiento docente deberán observarse las determinaciones del Decreto 104/2014, de 4 de julio del Consell , por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, debiéndose tener en cuenta en la ejecución del Plan Parcial los requisitos establecidos en su art. 10, apartados 5 y 8, con arreglo a los cuales:

> ***10.5.*** *A fin de permitir resolver adecuadamente el programa escolar, la pendiente máxima será del 3 por ciento. En caso de pendiente superior, se incrementará la superficie en un porcentaje igual al doble de la pendiente, sin sobrepasar el límite del 6 por ciento.*
> *Para pendientes superiores al límite, se deberá justificar que no existe alternativa posible y ampliar la parcela educativa de manera que se permita resolver adecuadamente el programa escolar previsto para ella.*
>
> ***10.8.*** *No se aceptarán parcelas cuya superficie quede rehundida por debajo de la rasante más de 0,5 metros de media y/o que exceda en su punto máximo los 2 metros respecto de los viales circundantes, ni parcelas con rellenos artificiales con profundidad media superior a 2 metros.*

6. Será obligatorio respectar en uso docente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, unos niveles sonoros de recepción externos máximos, para el día de 45 dB(A) y para la noche de 35 dB(A). En caso que sea necesario, en el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización del Sector se recogerán las medidas necesarias en las parcelas de equipamiento docente para garantizar que se cumplen los límites máximos mencionados.

7. Las parcelas educativas de equipamiento docente se pondrán a disposición de la Consellería de Educación, cuando las necesidades educativas lo requieran, libres de instalaciones, infraestructuras y obras sobre

las citadas parcelas que puedan comportar algún tipo de dificultad en el futuro para construir el correspondiente centro educativo.

8. La implantación de cualquier actividad terciaria o industrial, no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse en el entorno de las parcelas educativas, que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad en dicho entorno, deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce, no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

Art. 19. Viario.

1. La sección de los viales, medianas y aceras es la que determinan los Planos O.4.1 Y o.4.2. de Red Viaria, Secciones transversales.

2. Las especies de arbolado que se planten en los alcorques deberán la ordenanza municipal reguladora de zonas verdes, áreas naturales y arbolado viario, publicada en el B.O.P. de Alicante de 28 de agosto de 2013 o la ordenanza que en futuro la sustituya

Art. 20.Construcciones en zona de influencia.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

En cumplimiento del art. 30 de la Ley de Costas, las construcciones enclavadas en la zona de influencia, además de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, deberán evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

DISPOSICION ADICIONAL.

1. Habiéndose aprobado el Proyecto de Urbanización del Sector "La Hoya" por Acuerdo de Pleno municipal de fecha 23.07.2002, sujeto a las modificaciones especificadas en dicho Acuerdo, en la redacción del Texto Refundido del Proyecto de Urbanización, además de dar cumplimiento al expresado Acuerdo Municipal, se atenderá a las siguientes determinaciones.

2. El Texto Refundido del Proyecto de Urbanización incorporará un plan de etapas o fases de obras de urbanización, estableciendo las condiciones para, cuando sea posible, posibilitar la recepción autónoma parcial de cada fase. En todo caso, en cumplimiento del Acuerdo de Pleno de adjudicación del PDAI del Sector, dicho Texto Refundido deberá contemplar una primera fase a fin posibilitar con carácter prioritario la recepción de la red primaria y los infraestructuras y servicios básicos estructurantes del Sector.

3. El Texto Refundido del Proyecto de Urbanización dispensará el oportuno tratamiento diferenciado tanto al corredor ecológico que desempeña el vial estructural (calles 03 y 04) que conecta la CN-332 con la CV-905, como al corredor ecológico que discurre junto a la calle 12, a través de la parcela destinada a zona verde SLJ-8, el lindero Oeste de la parcela de equipamiento cultural E-1 y la parcela SLJ-1, hasta conectar con la pasarela peatonal sobre la CN-332, de forma que queda garantizada su funcionalidad como elemento de conexión entre el Parque Natural de La Laguna de la Mata y el casco urbano.

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d334bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

De igual forma el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización dispensará el oportuno tratamiento diferenciado a la zona de borde de las parcelas destinadas a Parque y Jardines, colindantes con parcelas de otros usos distintos del viario, con objeto de prevenir los fuegos forestales.

El Texto Refundido del Proyecto de Urbanización, en cumplimiento de las previsiones realizadas por el Area de Medio Ambiente del Ayuntamiento, contemplará las medidas oportunas para el traslado y reubicación de las tres especies arbóreas (garrofero, pino piñonero y olivar) enclavadas en el ámbito del Sector “La Hoya” que se encuentran incluidas en el Catálogo municipal de árboles, actualmente en tramitación, y para el traslado y depósito en el Museo del Mar y la Sal de los dos elementos cualificados por su valor etnográfico y patrimonial (hito o mojón de deslinde y canaleta de riego tradicional, labrados ambos en arenisca).

4. El Texto Refundido del Proyecto de Urbanización, además de los condicionantes impuestos en la Declaración de Impacto Ambiental emitida con relación al Expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector, contemplará las oportunas medidas en materia de drenaje sostenible y conectividad e integración paisajística del vial estructural que conecta la CN-332 con la CV-905, las cuales serán sometidas a previo informe favorable del Servicio competente en materia de Espacios Naturales Protegidos.

5. Se habilita expresamente al Texto Refundido del Proyecto de Urbanización, pendiente de aprobación, para que pueda modificar o reajustar las secciones viarias propuestas en el Plan Parcial, reconfigurando la ubicación contemplada en el mismo para la reserva de aparcamiento, respetando, en todo caso, las alineaciones de las manzanas, así como reajustar, por razones técnicas, la ubicación prevista en el Plan Parcial para todos los nuevos centros de transformación eléctrica distintos de aquellos para los que el Plan Parcial y el

Proyecto de Reparcelación configuró una parcela independiente (CT-1, CT-2, CT-3, CT-9, CT-16, CT-23, CT-25, CT-32).

Torrevieja, junio de 2021

Por el equipo redactor:

NOMBRE SERRANO LOPEZ JUAN ENRIQUE - NIF 22109323K

Firmado digitalmente por NOMBRE SERRANO LOPEZ JUAN ENRIQUE - NIF 22109323K
Nombre de reconocimiento (DN): 1.3.6.1.4.1.16533.30.1=LOPEZ, sn=SERRANO, givenName=JUAN ENRIQUE, serialNumber=22109323K, title=Abogado, st=Murcia, c=ES, o=Ilustre Colegio de Abogados de Murcia / ICAMUR / 2050, ou=30003 / 1360, cn=NOMBRE SERRANO LOPEZ JUAN ENRIQUE - NIF 22109323K, email=jserrano@icamur.org
Fecha: 2021.06.07 13:45:09 +02'00'

Juan Enrique Serrano López

Firmado digitalmente por: ABEL AVENDAÑO PEREZ - NIF:79101356D
Fecha y hora: 07.06.2021 18:59:12

Abel Avendaño Pérez

MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f8779298d34bbc1e49d33d23860b2fa76d102261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

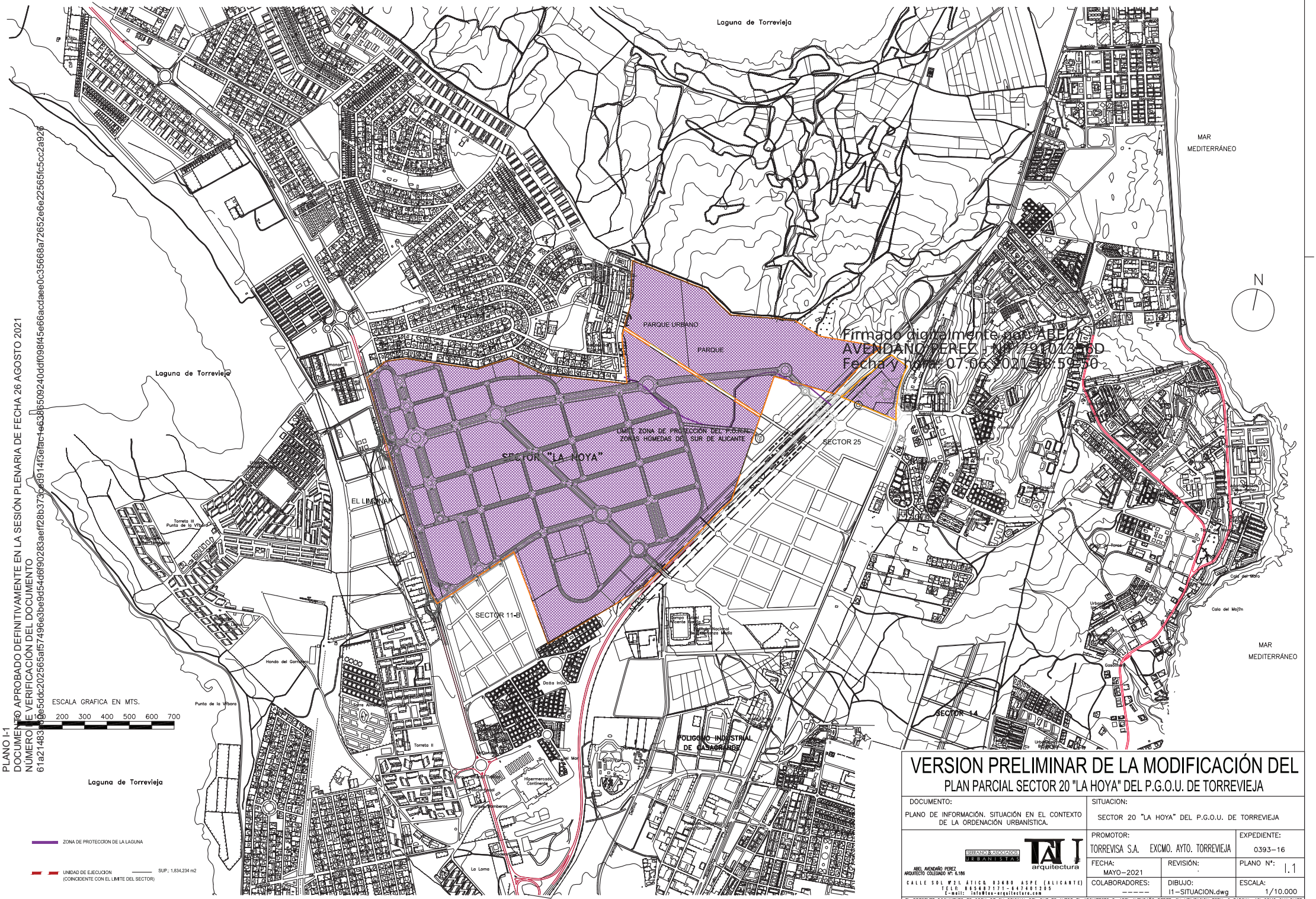
MEMORIA
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
ab14f69f9c7bd2c0acaa4b9655a6ee235ee07e5b6952b288a99f22d61c5f877929 8d34bbc1e49d33d23860b2fa76d1022261a897552e0f77c6e45b6e078ffb5ce

PLANOS DE INFORMACION

I.1 SITUACION DE LOS TERRENOS EN EL CONTEXTO DE LA ORDENACION URBANISTICA.
I.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.
I.3.1 CATASTRAL.
I.3.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
I.4 TOPOGRAFIA, USOS, APROVECHAMIENTOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
I.5 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES, REDES GENERALES DE SERVICIOS, BIENES
DEMANIALES.
I.6 ORDENACION VIGENTE.
I.7. AFECCIONES

PLANOS DE ORDENACION

O.1 CALIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS DESTINOS URBANÍSTICOS DE LOS TERRENOS
O.2 DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO. ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO.
O.3 DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO. RED VIARIA.
O.4.1 DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.
RED VIARIA (SECCIONES TRANSVERSALES).
O.4.2 DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.
RED VIARIA (SECCIONES TRANSVERSALES).
O.4.3 DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.
RED VIARIA (SECCIONES TRANSVERSALES).
O.5 ZONIFICACION. USOS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES
O.6 RED ESTRUCTURAL DEL SECTOR. CONDICIONES DE CONEXIÓN CON SU ENTORNO.
O.7 DOTACIONES DE LA RED PRIMARIA VIARIA ADSCRITAS AL SECTOR.
O.8 ZONIFICACION. ORDENACION DE VOLÚMENES EN PARCELAS MUNICIPALES DE VPO (PLANO NO VINCULANTE).
O.9. PLANO JUSTIFICATIVO PARCELAS EDUCATIVAS



Firmado digitalmente por: ABEL AVENDAÑO PEREZ - NIF: 79101356D
Fecha y hora: 07.06.2021 18:59:50

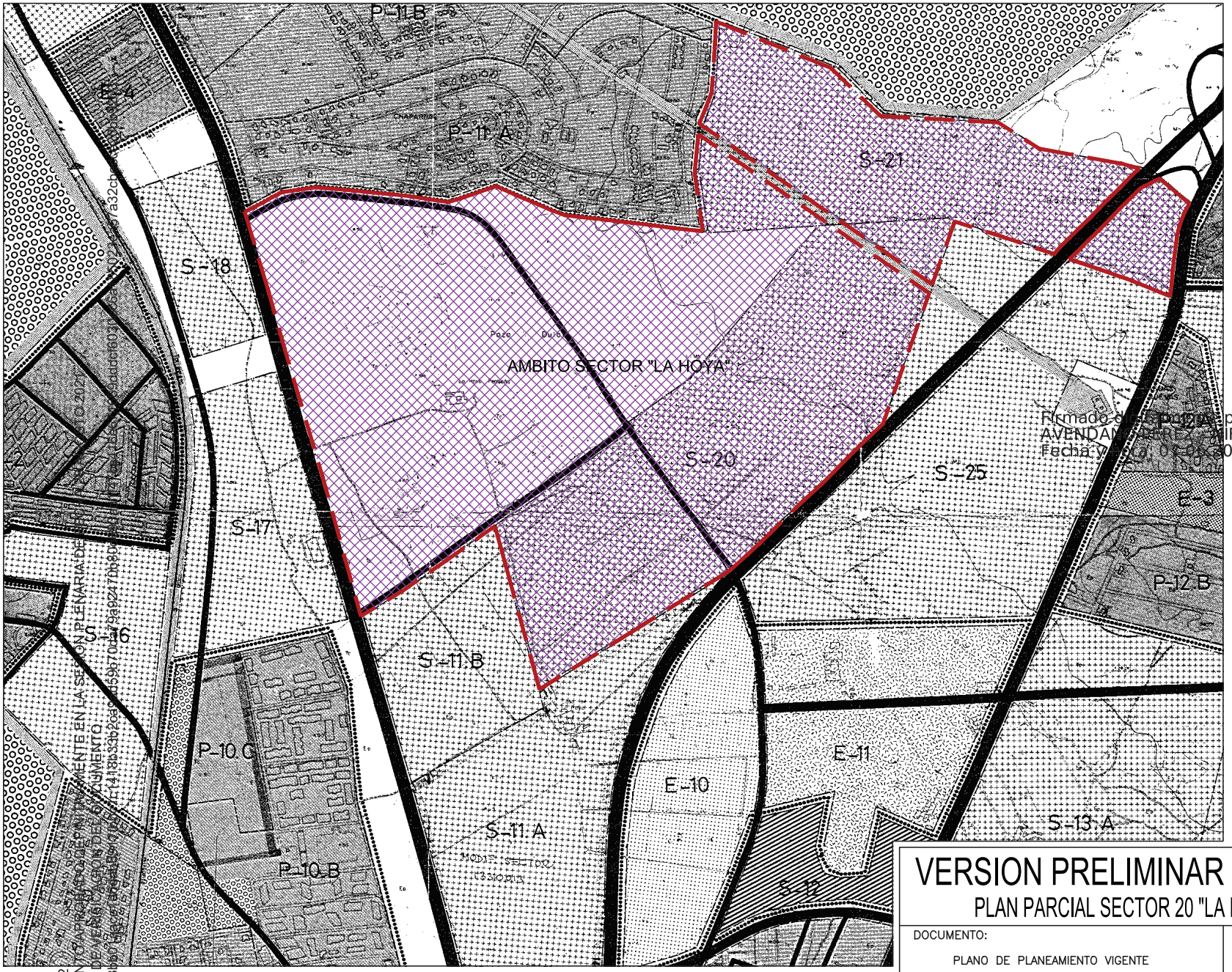
PLANO I-1
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
61a21483e5ddc202565af57496e3be9d54d6f90283aeff28b373ced914f3efac1e638650924 0ddf098f45e66acdaee0c35668a72652e6e22565fc5cc2a926

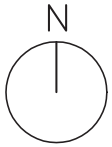
VERSION PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL

PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO: PLANO DE INFORMACIÓN. SITUACIÓN EN EL CONTEXTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	SITUACION: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA		
SERRANO & ASOCIADOS URBANISTAS — TAI arquitectura	PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA		EXPEDIENTE: 0393-16
ABEL AVENDAÑO PEREZ ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186	FECHA: MAYO-2021	REVISIÓN:	PLANO Nº: I.1
CALLE SOL Nº21. ÁTICO. 03680 ASPE (ALICANTE) TELF: 865487171-847401205 E-mail: info@tai-arquitectura.com	COLABORADORES: -----	DIBUJO: I1-SITUACION.dwg	ESCALA: 1/10.000

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.





LEYENDA

SUELO NO URBANIZABLE

- Plan especial, protección costa.
- Protegible.
- Protección especial (zonas servidumbres y explotación salinera).
- Suelo no urbanizable normal.
- Protección de interés paisajístico.

USOS PORMENORIZADOS. (SUELO URBANO).

- Núcleos residenciales.
- Espacios libres y de ocio.
- Equipamiento comunitario, comercial y de servicios.
- Equipamiento deportivo, docente y servicios públicos (dominio público)
- Equipamiento, esparcimiento, ocio, cultural, comercial, sanitario, parque aguas (dominio público o privado).

ACTUACIONES.

- Delimitación de suelo urbano.
- División poligonal.
- Planificación complementaria.

SUELO URBANIZABLE.

- Uso residencial.
- Uso productivo.
- Uso atención y sevicios.

Firmado digitalmente por ABEL AVENDAÑO PEREZ - NIF: 79101356D
Fecha y hora: 07.06.2021 18:59:50

PLANO I-2
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
77ff29a8f3bb01aae1e6a1b8e1f1b7c1418b33b2ca9ad59b70da79a92470b80

VERSION PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL
PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO:	SITUACION:		
PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE	SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA		
SERRANO & ASOCIADOS URBANISTAS — TAU arquitectura	PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA		EXPEDIENTE: 0393-16
ABEL AVENDAÑO PEREZ ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186	FECHA: MAYO-2021	REVISIÓN:	PLANO Nº: I.2
CALLE SOL Nº 21. ÁTICO. 03680 ASPE (ALICANTE) TELF: 865687171-647401205 E-mail: info@tau-arquitectura.com	COLABORADORES: -----	DIBUJO: I2-PLANEAMIENTO VIGENTE.dwg	ESCALA: 1/10.000

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

Provincia de ALICANTE

Municipio de TORREVIEJA

Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

ESCALA 1:15,000

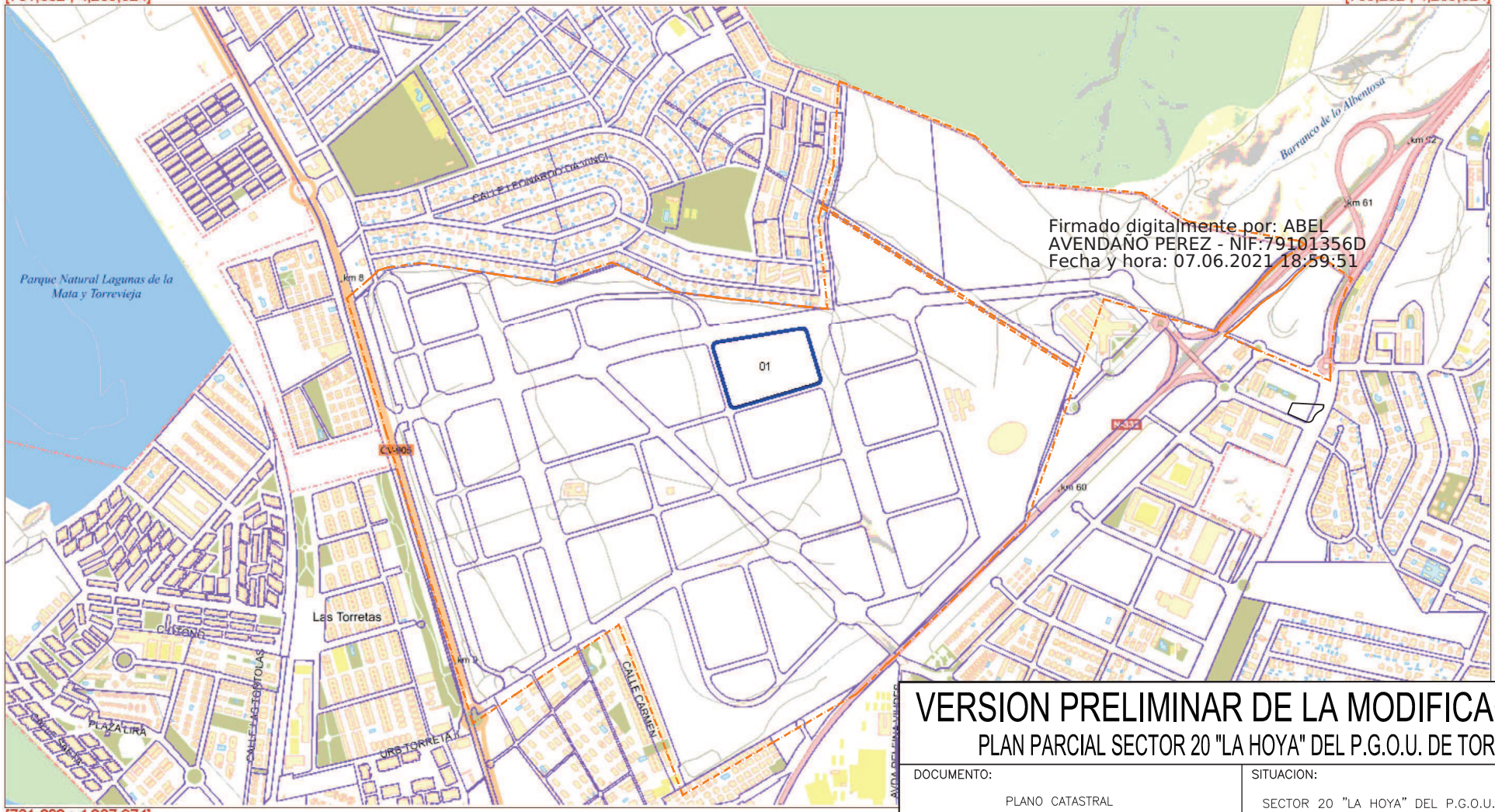
200m 0 200 400m

N

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 3490901YH0039S

[701,602 ; 4,209,924] [705,202 ; 4,209,924]



Firmado digitalmente por: ABEL AVENDAÑO PEREZ - NIF:79101356D
Fecha y hora: 07.06.2021 18:59:51

[701,602 ; 4,207,974]

VERSION PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO: PLANO CATASTRAL	SITUACION: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

PLANO I-3.1

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021

NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO

13fc369e0945950192e36d38f52d504d7cc5a468c7cb2ad3b2c17cf635767543a053e178fb7717675043217e4a8786a595bf7ec177710cb711808b6d83c54bb8

SERRANO & ASOCIADOS URBANISTAS

ABEL AVENDAÑO PEREZ
ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186

TAU arquitectura

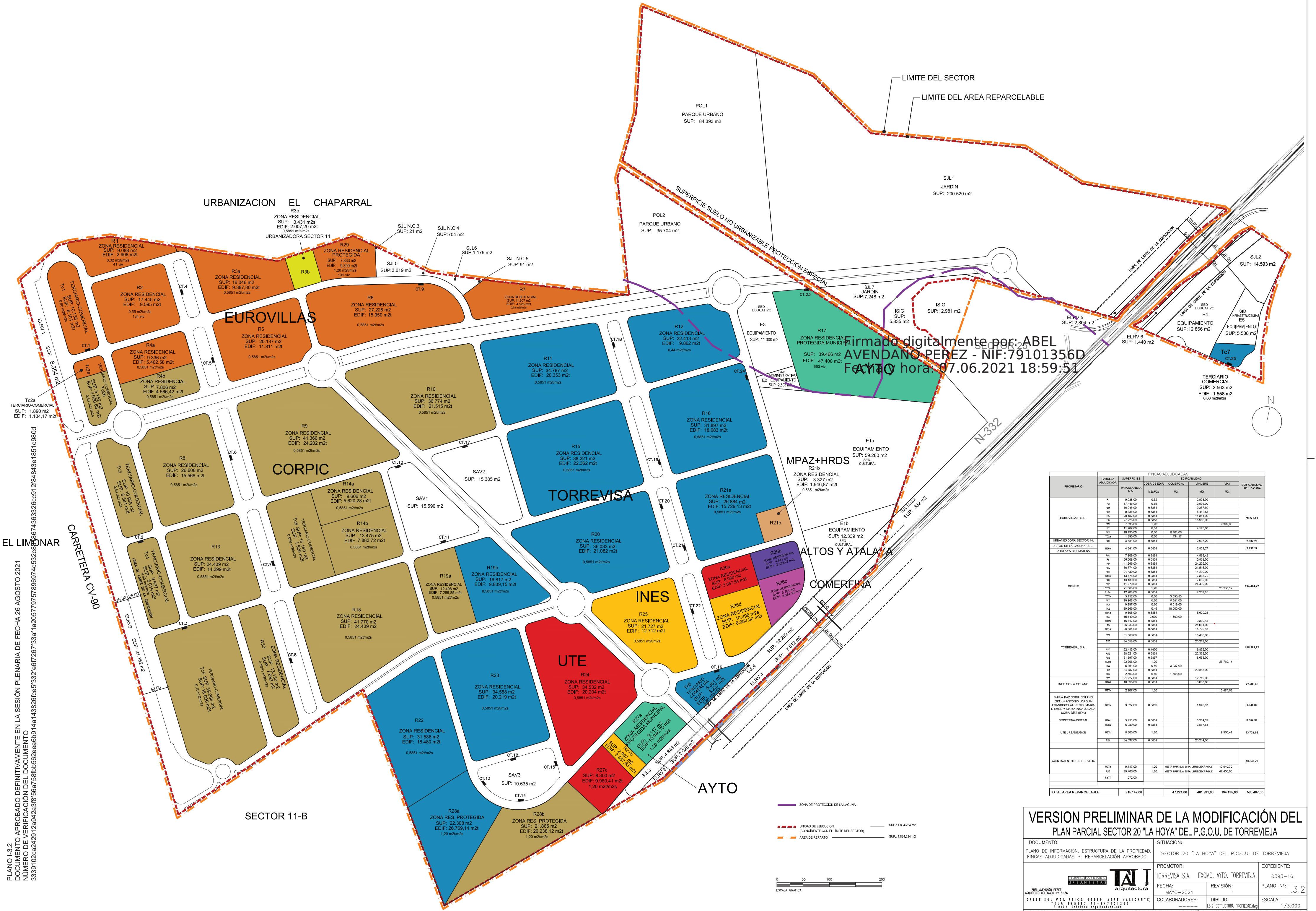
CALLE SOL Nº 21 ÁTICO 03680 ASPE (ALICANTE)
TELF: 865687171 - 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA		EXPEDIENTE: 0393-16
FECHA: MAYO-2021	REVISIÓN: ·	PLANO Nº: I.3.1
COLABORADORES: -----	DIBUJO: I.3.1-CATASTRAL.dwg	ESCALA: 1/10.000

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

PLANO I-3.2
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NUMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
3339102ca242912a942a3f8f56a758fbb562eea6b914a143826fce5f332fe6f7267f33af1a20577975789697 4c532c8867436332 6cc912f84843e1851c980d

Firmado digitalmente por: ABEL AVENDAÑO PEREZ - NIF:79101356D
Fecha y hora: 07.06.2021 18:59:51



	FINCAS ADJUDICADAS						
PROPIETARIO	PARCELA ADJUDICADA	SUPERFICIES PARCELA NETA M2s	EDIFICABILIDAD COEF. DE EDIF. M2t/M2s	COMERCIAL M2t	VIV LIBRE M2t	VPO M2t	EDIFICABILIDAD ADJUDICADA
EUROVILLAS, S.L.,	R1	9.088,00	0,32		2.908,00		76.273,55
	R2	17.445,00	0,55		9.595,00		
	R3a	16.046,00	0,5851		9.387,80		
	R4a	9.336,00	0,5851		5.462,58		
	R5	20.187,00	0,5851		11.811,00		
	R6	27.228,00	0,5858		15.950,00		
	R29	7.833,00	1,20			9.399,00	
	R7	11.907,00	0,38		4.525,00		
	TC1	10.135,00	0,60	6.101,00			
	TC2a	1.890,00	0,60	1.134,17			
URBANIZADORA SECTOR 14,	R3b	3.431,00	0,5851		2.007,20		2.007,20
ALTOS DE LA LAGUNA, S.L. / ATALAYA DEL MAR SA	R26b	4.841,00	0,5851		2.832,27		2.832,27
CORPIC	R4b	7.806,00	0,5851		4.566,42		194.464,22
	R8	26.608,00	0,5851		15.568,00		
	R9	41.366,00	0,5851		24.202,00		
	R10	36.774,00	0,5851		21.515,00		
	R13	24.439,00	0,5851		14.299,00		
	R14b	13.475,00	0,5851		7.883,72		
	R30	13.130,00	0,5851		7.682,00		
	R18	41.770,00	0,5851		24.439,00		
	R28b	21.865,00	1,20			26.238,12	
	R19a	12.408,00	0,5851		7.259,85		
	TC2b	5.152,00	0,60	3.090,83			
	TC3	10.968,00	0,60	6.581,00			
	TC4	9.997,00	0,60	6.019,00			
	TC5	39.966,00	0,45	18.000,00			
	R14a	9.606,00	0,5851		5.620,28		
	TC8	15.140,00	0,099	1.500,00			
TORREVISA, S.A.	R19b	16.817,00	0,5851		9.839,15		188.172,42
	R20	36.033,00	0,5851		21.081,00		
	R21a	26.884,00	0,5851		15.729,13		
	R22	31.586,00	0,5851		18.480,00		
	R23	34.558,00	0,5851		20.219,00		
	R12	22.413,00	0,4400		9.862,00		
	R15	38.221,00	0,5851		22.362,00		
	R16	31.897,00	0,5857		18.683,00		
	R28a	22.308,00	1,20			26.769,14	
	TC6	5.361,00	0,60	3.237,00			
	R11	34.787,00	0,5851		20.353,00		
	TC7	2.563,00	0,60	1.558,00			
INES SORIA SOLANO	R25	21.727,00	0,5851		12.712,00		22.283,43
	R26d	10.398,00	0,5851		6.083,80		
	R27b	2.907,00	1,20			3.487,63	
MARIA PAZ SORIA SOLANO (50%) + ANTONIO JOAQUIN, FRANCISCO ALBERTO, MARIA NIEVES Y MARIA INMACULADA SORIA DÍEZ (50%)	R21b	3.327,00	0,5852		1.946,87		1.946,87
COMERFINA ANSTRAL	R26c	5.751,00	0,5851		3.364,39		3.364,39
UTE URBANIZADOR	R26a	6.080,00	0,5851		3.557,54		33.721,95
	R27c	8.300,00	1,20			9.960,41	
	R24	34.532,00	0,5851		20.204,00		
AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA	R27a	9.117,00	1,20	(ESTA PARCELA ESTA LIBRE DE CARGAS)		10.940,70	58.340,70
	R17	39.466,00	1,20	(ESTA PARCELA ESTA LIBRE DE CARGAS)		47.400,00	
	Σ CT	272,00					
TOTAL AREA REPARCELABLE		915.142,00		47.221,00	401.991,00	134.195,00	583.407,00

VERSION PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO:
PLANO DE INFORMACIÓN. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. FINCAS ADJUDICADAS P. REPARCELACIÓN APROBADO.

SITUACION:
SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA

EXPEDIENTE: 0393-16

SERRANO & ASOCIADOS URBANISTAS
TAU arquitectura
ABEL AVENDAÑO PEREZ
ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186
CALLE SOL Nº21. ÁTICO. 03680 ASPE (ALICANTE)
TELF: 865687171-647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

FECHA: MAYO-2021

REVISIÓN:

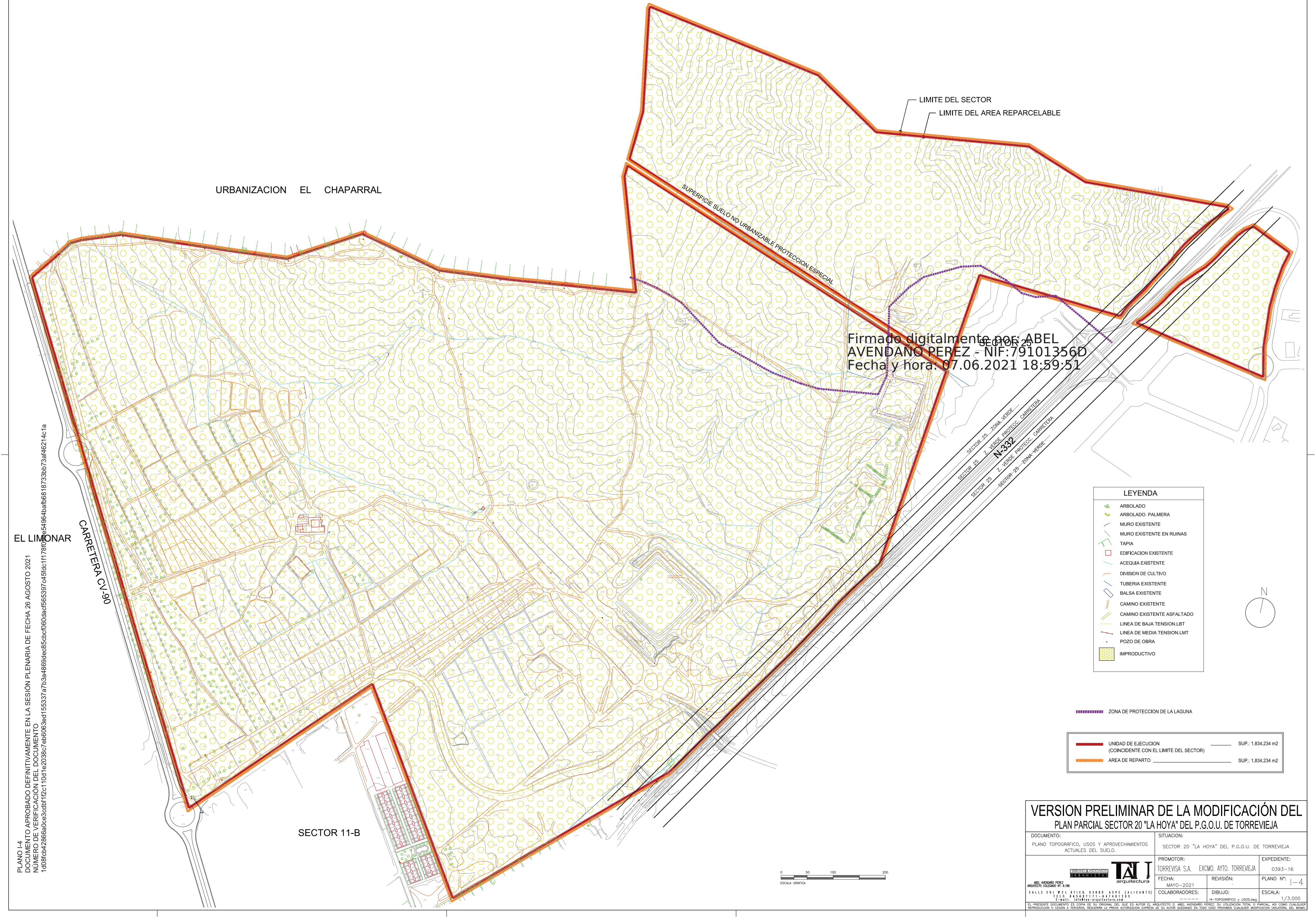
PLANO Nº: I.3.2

COLABORADORES: -----

DIBUJO: I.3.2-ESTRUCTURA PROPIEDAD.dwg

ESCALA: 1/3.000

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



Firmado digitalmente por: ABEL AVENDAÑO PEREZ - NIF:79101356D
Fecha y hora: 07.06.2021 18:59:51

PLANO I-4
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
1d08fcb42866a0ce3cdbf1f2c110d1e2038c7eb6063ed155337a7b3a4869dec85cbcf060dacf565397c45fdc1f17810f9e54964bafb6818733bb73af46214c1a

LEYENDA

- ARBOLADO
- ARBOLADO. PALMERA
- MURO EXISTENTE
- MURO EXISTENTE EN RUINAS
- TAPIA
- EDIFICACION EXISTENTE
- ACEQUIA EXISTENTE
- DIVISION DE CULTIVO
- TUBERIA EXISTENTE
- BALSA EXISTENTE
- CAMINO EXISTENTE
- CAMINO EXISTENTE ASFALTADO
- LINEA DE BAJA TENSION.LBT
- LINEA DE MEDIA TENSION.LMT
- POZO DE OBRA
- IMPRODUCTIVO

ZONA DE PROTECCION DE LA LAGUNA

UNIDAD DE EJECUCION (COINCIDENTE CON EL LIMITE DEL SECTOR) ______ SUP.: 1.834.234 m2

AREA DE REPARTO ______ SUP.: 1.834.234 m2

VERSION PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO: PLANO TOPOGRÁFICO, USOS Y APROVECHAMIENTOS ACTUALES DEL SUELO.

SITUACION: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

SERRANO & ASOCIADOS URBANISTAS
TAU arquitectura
ABEL AVENDAÑO PEREZ
ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186
CALLE SOL Nº21. ÁTICO. 03680 ASPE (ALICANTE)
TELF: 865687171-647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA

EXPEDIENTE: 0393-16

FECHA: MAYO-2021

REVISIÓN: ·

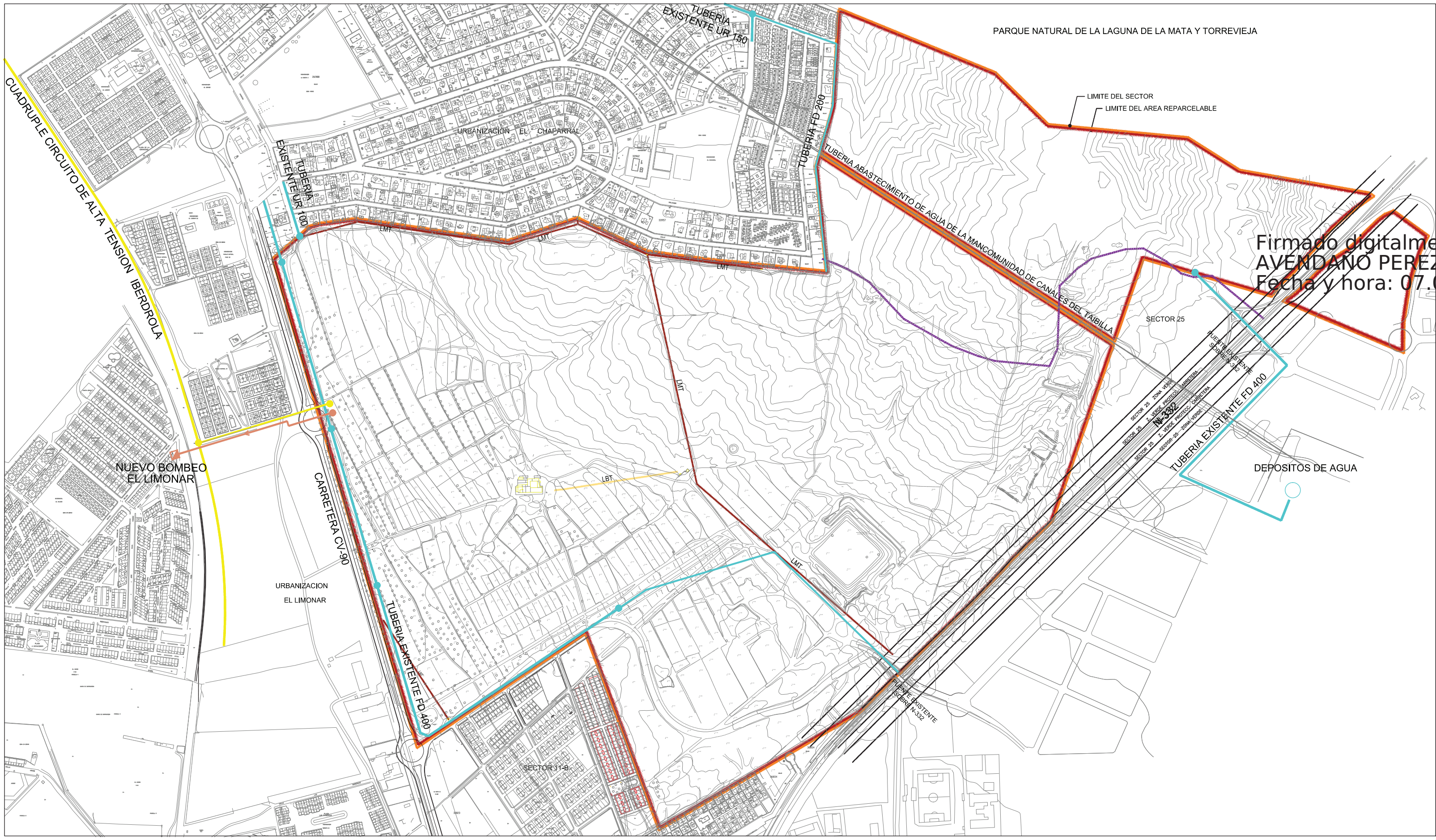
PLANO Nº: I-4

COLABORADORES: -----

DIBUJO: I4-TOPOGRÁFICO y USOS.dwg

ESCALA: 1/3.000

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



Firmado digitalmente por: ABEL AVENDAÑO PEREZ - NIF:79101356D
Fecha y hora: 07.06.2021 18:59:51

ZONA DE PROTECCION DE LA LAGUNA

UNIDAD DE EJECUCION (COINCIDENTE CON EL LIMITE DEL SECTOR)	SUP.: 1.834.234 m2
AREA DE REPARTO	SUP.: 1.834.234 m2

LEYENDA

- RED ESTRUCTURAL DE ABASTECIMIENTO
- RED ESTRUCTURAL DE ABASTECIMIENTO (PROYECTO)
- ENTRONQUE CON EL SECTOR
- RED ESTRUCTURAL DE SANEAMIENTO (PROYECTO)
- ENTRONQUE CON EL SECTOR
- RED ESTRUCTURAL DE ELECTRICIDAD
- RED ESTRUCTURAL DE ELECTRICIDAD (PROYECTO)
- ENTRONQUE CON EL SECTOR
- LINEA DE MEDIA TENSION.LMT
- LINEA DE BAJA TENSION. LBT

N

0 50 100 200
ESCALA GRAFICA

VERSION PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL
PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO: PLANO DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. REDES GENERALES DE SERVICIOS. BIENES DEMANIALES.

SITUACION: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

SERRANO & ASOCIADOS URBANISTAS
TAU arquitectura
ABEL AVENDAÑO PEREZ
ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186
CALLE SOL Nº21. ÁTICO. 03680 ASPE (ALICANTE)
TELF: 865687171-647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA

EXPEDIENTE: 0393-16

FECHA: MAYO-2021

REVISIÓN: ·

PLANO Nº: I.5

COLABORADORES: -----

DIBUJO: I5-INFRAESTRUCTURAS.dwg

ESCALA: 1/5.000

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

PLANO I-5
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
40becc7fd5c970b7938a2a8bf88f6643f4b96f4709942d72e0284a05fdbc5c1b8c24eb4c4b509c839425e7980b5a9eaad14f3570668037da770e3e2260d1bcb2

Firmado digitalmente por: ABEL AVENDAÑO PEREZ - NIF:79101356D
Fecha y hora: 07.06.2021 18:59:51

		PARCELA	SUPERFICIES PARCELA (s) REAL / APEA	SUPERFICIES PARCELA	EDIFICABILIDAD COEF. EDIFICAB. RED PRIV.	EDIFICABILIDAD LIBRE	EDIFICABILIDAD VPO	EDIFICABILIDAD TOTAL
PARCELAS LUCRATIVAS	R	R1	9.088		0,3200	2.908		
		R2	17.445		0,5500	9.595		
		R3	19.477		0,5851	11.395		
		R4	17.142		0,5851	10.029		
		R5	20.187		0,5851	11.811		
		R6	27.262		0,5851	15.950		
		R7	11.907		0,3800	4.525		
		R8	26.608		0,5851	15.568		
		R9	41.366		0,5851	24.202		
		R10	36.774		0,5851	21.515		
		R11	34.787		0,5851	20.353		
		R12	22.413		0,4400	9.862		
		R13	24.439		0,5851	14.299		
		R14	23.081		0,5851	13.504		
		R15	38.221		0,5851	22.362		
		R16	31.932		0,5851	18.683		
		R17	39.500		1,2000	47.400		
		R18	41.770		0,5851	24.439		
		R19	29.225		0,5851	17.099		
		R20	36.033		0,5851	21.082		
		R21	30.211		0,5851	17.676		
		R22	31.586		0,5851	18.480		
		R23	34.558		0,5851	20.219		
		R24	34.532		0,5851	20.204		
		R25	21.727		0,5851	12.712		
		R26	27.070		0,5851	15.838		
		R27	1.472		1,2000	25.766		
		R28	43.025		1,2000	51.630		
		R29	7.833		1,2000	9.399		
		R30	1.140		0,6000	1.140		
		TOTAL	651.180	613.080		481.000	134.106	615.106
	T	Tc1	1.181		0,6000	1.181		
		Tc2	7.042		0,6000	4.225		
		Tc3	6.981		0,6000	6.981		
		Tc4	6.019		0,6000	6.019		
		Tc5	40.000	191.342	0,6000	24.000		381.367
		Tc6	1.395		0,6000	1.395		
		Tc7	2.597		0,6000	1.558		
		TOTAL	65.130		0,6000	47.359		
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	PQL	PQL1	84.393	120.097				
		PQL2	35.704					
		TOTAL	120.097					
	ELRV	ELRV 1	8.354	43.297	1,0000			
		ELRV 2	21.162		1,0000			
		ELRV 3	7.513		1,0000			
		ELRV 4	2.804		1,0000			
		ELRV 5	1.440		1,0000			
		ELRV 6	1.440		1,0000			
		TOTAL	43.297					
	SJL NC	SJL N.C.3	21	1.793				
		SJL N.C.4	704					
		SJL N.C.5	91					
		SJL N.C.6	561					
		SJL N.C.7	561					
		TOTAL	1.793					
	SJL	SJL1	200.520	340.979				
		SJL2	14.593					
		SJL3	7.248					
		SJL4	12.269					
		SJL5	3.019					
		SJL6	1.179					
		SJL 8	4.648					
		SJL 9	2.655					
		TOTAL	340.979					
EQUIPAMIENTOS	EQ	E1	71.619	133.616				
		E2	2.595					
		E3	11.000					
		E4	12.866					
		E5	8.538					
		TOTAL	133.616					
RED VIARIA	SRV + SAV + PRV	SRV	387.081	387.081				
		TOTAL	387.081					
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO DE INTERES GENERAL		SID	18.816	18.816				
		TOTAL	18.816					
TOTAL				1.834.234				

UNIDAD DE EJECUCIÓN (COINCIDENTE CON EL LIMITE DEL SECTOR) — SUP.: 1.834.234 m2
AREA DE REPARTO — SUP.: 1.834.234 m2
PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:
R — RESIDENCIAL
TC — TERCIARIO COMERCIAL
T — TERCIARIO
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
PQL — PARQUE PUBLICO DE LA RED PRIMARIA
PQL — COMPUTABLE
PQLC — NO COMPUTABLE
SJL — JARDINES DE LA RED SECUNDARIA
ELRV — ESPACIOS LIBRES DE LA RED VIARIA
EQUIPAMIENTOS — E — RED SECUNDARIA — SUP.: 1.834.234 m2
SAD — ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL
SED — EDUCATIVO-CULTURAL
SID — INFRAESTRUCTURAS SUP.: 1.834.234 m2
RED VIARIA
PRV — VIARIO DE TRANSITO DE LA RED PRIMARIA
SRV — VIARIO DE TRANSITO DE LA RED SECUNDARIA
SAV — APARCAMIENTO DE LA RED SECUNDARIA

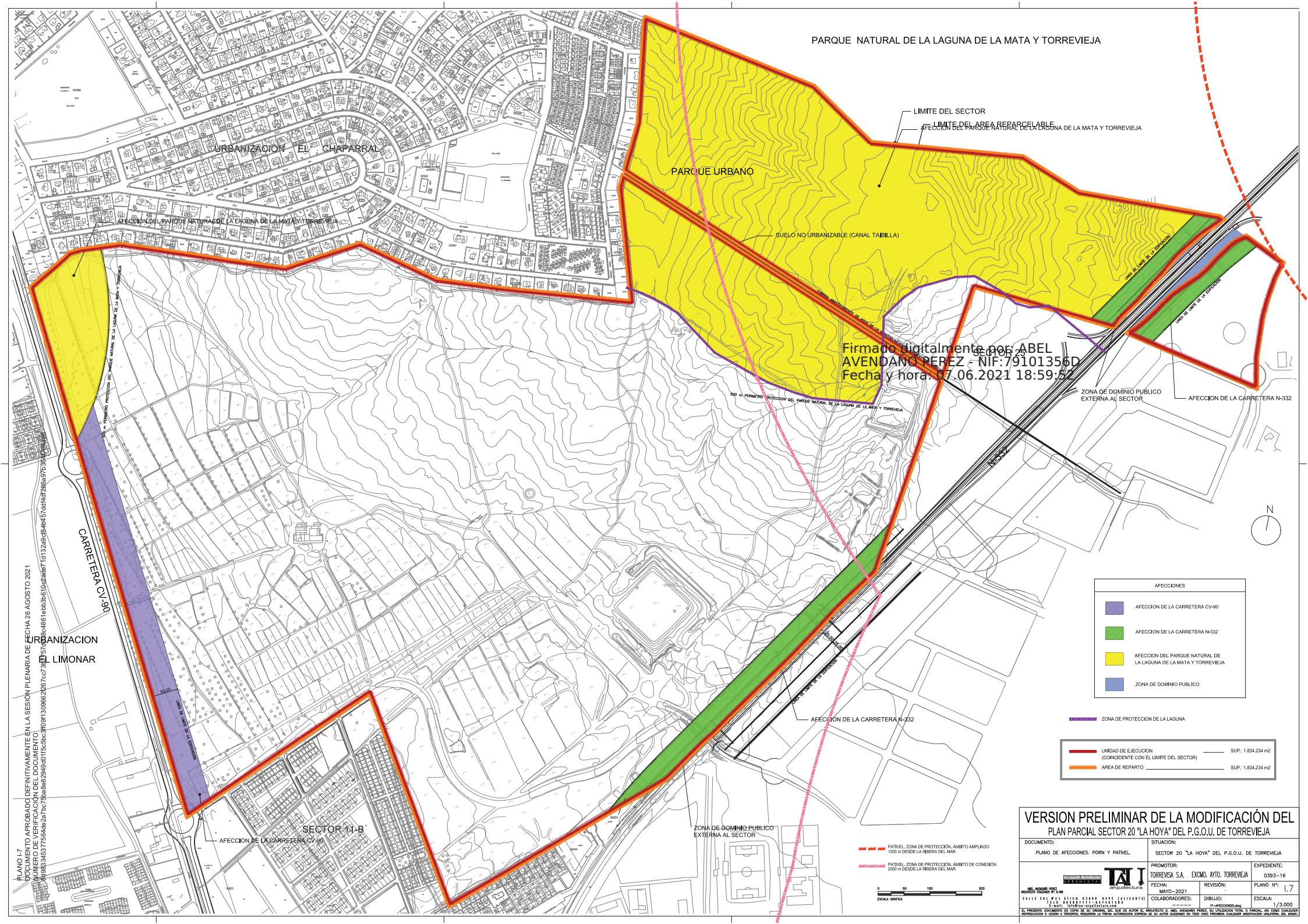
VERSION PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO: PLANO DE ORDENACIÓN VIGENTE.	SITUACION: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA
PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA	EXPEDIENTE: 0393–16
FECHA: MAYO–2021	REVISIÓN: -
COLABORADORES: ———	DIBUJO: IG–ORDENACION VIGENTE.dwg
	PLANO Nº: I.6
	ESCALA: 1/3.000

ABEL AVENDAÑO PEREZ
ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.106
CALLE SOL Nº24 ALICA. RODRO ALTEA (ALICANTE)
TELF. 965847171 - 647421283
e-mail: latarquitectura@gmail.com

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUIERA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

PLANO I-6
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESION PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
f856036c2493d56b391ecdc52aada9dcc3469aab703c80b5f8b1f9997f7f7d3a8afa9cb9d3d7f6f72f3d8ade6e8d91362684ddf7f6f6b7da4e9412886dc1



Firmado digitalmente por: ABEL AVENDAÑO PEREZ - NIF:79101356D
Fecha y hora: 07.06.2021 18:59:52

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
9d983345377564de2a7bc79ba8e82949d01f5c5bc3ff09f1309662f267cc73f57d8c4861ebb3b51b2ade771d132a9cfb4b4457d6df4df286a97b35f4f2f9a1d

PLANO I-7

VERSION PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO: PLANO DE AFECCIONES. PORN Y PATIVEL.	SITUACION: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA
PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA	EXPEDIENTE: 0393-16
FECHA: MAYO-2021	REVISIÓN: -
COLABORADORES: -	DIBUJO: I7-AFECCIONES.dwg
	PLANO Nº: I.7
	ESCALA: 1/3.000

ABEL AVENDAÑO PEREZ
ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.106
CALLE SOL Nº24 ALICA. ROJALES ALICANTE (ALICANTE)
TELÉ: 965687175 - 647483285
e-mail: latorreta-arquitectura.com

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUIERA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

Firmado digitalmente por: ABEL AVENDAÑO PEREZ - NIF:79101356D
Fecha y hora: 07.06.2021 18:59:52

PLANO O_1
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NUMERO DE VERIFICACION DEL DOCUMENTO

LEYENDA

			ESTANDARES	
			EN PROYECTO	MINIMOS S/ LRAU
R	ZONA RESIDENCIAL	796.668 m²		
Tc	TERCIARIO-COMERCIAL	103.006 m²		
CT	CENTROS TRANSFORMACION	272 m²		
SJL NC	ZONA VERDE NO COMPUTABLE	1.562 m²		
EQ	EQUIPAMIENTOS (PQE/SQE/SAD/SQI)	110.536 m²	6.45 %	2.5 %
SJL	ZONA VERDE RED SECUNDARIA	293.050 m²	17.10 %	10 %
ELRV	ESPACIOS LIBRES RESERVA VIARIA	32.983 m²		
ISIG	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO DE INTERES GENERAL	18.816 m²		
SRV	VIARIO DE LA RED SECUNDARIA	357.244 m²	22.77 %	21.5 %
PRV*	VIARIO RED PRIMARIA COMPUTADO COMO RED SECUNDARIA			
	TOTAL SUP. COMPUTABLE	1.714.137 m²		
PQL	ZONA VERDE RED PRIMARIA	120.097 m²		
	SUPERFICIE TOTAL	1.834.234 m²		

ZONA DE PROTECCION DE LA LAGUNA

UNIDAD DE EJECUCION (COINCIDENTE CON EL LIMITE DEL SECTOR) — SUP.: 1.834.234 m2
AREA DE REPARTO — SUP.: 1.834.234 m2

PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:
R — RESIDENCIAL
Tc — TERCIARIO COMERCIAL
T — TERCIARIO

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
PQL — PARQUE PUBLICO DE LA RED PRIMARIA
PQL — COMPUTABLE
PQLnc — NO COMPUTABLE
SJL — JARDIN DE LA RED SECUNDARIA
ELRV — ESPACIOS LIBRES DE LA RED VIARIA

EQUIPAMIENTOS — E
RED PRIMARIA
PQE-DOC — DOCENTE
RED SECUNDARIA
SQE-CUL — CULTURAL
SQE-DOC — DOCENTE
SQI-SUD — INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS

RED VIARIA
PRV — VIARIO DE TRANSITO DE LA RED PRIMARIA
SRV — VIARIO DE TRANSITO DE LA RED SECUNDARIA
SAV — APARCAMIENTO DE LA RED SECUNDARIA

VERSION PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO: PLANO DE CALIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS DESTINOS URBANÍSTICOS DE LOS TERRENOS

SITUACION: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

SERRANO & ASOCIADOS URBANISTAS
TAU arquitectura
ABEL AVENDAÑO PEREZ
ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186
CALLE SOL Nº21 ÁTICO. 03680 ASPE (ALICANTE)
TELF: 865687171 - 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA

EXPEDIENTE: 0393-16

FECHA: MAY-2021

REVISIÓN:

PLANO Nº: 0.1

COLABORADORES: -----

DIBUJO: 23-05-21-ORDENACION.dwg

ESCALA: 1/3.000

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		COMPUTABLE		NO COMPUTABLE	
		PARCIALES	SUBTOTALES	PARCIALES	SUBTOTALES
RED PRIMARIA	PQL 1	84.393			
	PQL 2	35.704			
	ΣPQL		120.097		
RED SECUNDARIA	SJL NC1			535	
	SJL NC2			315	
	SJL NC3			22	
	SJL NC4			655	
	SJL NC5			35	
	ΣSJL NC				1.562
	ELRV 1			5.615	
	ELRV 2			13.466	
	ELRV 3			1.471	
	ELRV 4			7.788	
	ELRV 5			2.791	
	ELRV 6			1.440	
	ELRV 7			412	
	ΣELRV				32.983
	SJL 1	200.771			
	SJL 2	14.594			
	SJL 3	4.851			
	SJL 4	12.269			
	SJL 5	3.123			
	SJL 6₁	1.179			
	SJL 7	7.248			
	SJL 8	49.015			
	ΣSJL		293.050		
TOTAL			413.147		34.545

TOTAL ZONAS VERDES COMPUTABLES Y NO COMPUTABLES: 447.692

EQUIPAMIENTOS	
E 1	67.629
E 2	7.073
E 3	11.075
E 4	7.065
E 5	17.694
TOTAL	110.536

Firmado digitalmente por: ABEL AVENDAÑO PEREZ - NIF:79101356D
Fecha y hora: 07.06.2021 18:59:52

PLANO O_2
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
18df8d1cc440d73038f64f2fc634843ae38a5eadf7ed799095ef474ab[illegible]7cf44a[illegible]6b1b1b42b4356890b4561648a11f48d5812bd74f89d33f09616931

ZONA DE PROTECCION DE LA LAGUNA

UNIDAD DE EJECUCION (COINCIDENTE CON EL LIMITE DEL SECTOR) — SUP.: 1.834.234 m2
AREA DE REPARTO — SUP.: 1.834.234 m2

PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO :
- R — RESIDENCIAL
- Tc — TERCIARIO COMERCIAL
- T — TERCIARIO

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
- PQL — PARQUE PUBLICO DE LA RED PRIMARIA
  - PQL — COMPUTABLE
  - PQLnc — NO COMPUTABLE
- SJL — JARDIN DE LA RED SECUNDARIA
- ELRV — ESPACIOS LIBRES DE LA RED VIARIA

EQUIPAMIENTOS — E
- RED PRIMARIA
  - PQE-DOC — DOCENTE
- RED SECUNDARIA
  - SQE-CUL — CULTURAL
  - SQE-DOC — DOCENTE
  - SQI-SUD — INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS

RED VIARIA
- PRV — VIARIO DE TRANSITO DE LA RED PRIMARIA
- SRV — VIARIO DE TRANSITO DE LA RED SECUNDARIA
- SAV — APARCAMIENTO DE LA RED SECUNDARIA

ZONA DE INFLUENCIA 500 m DESDE LA RIBERA LAGUNA SALADA DE TORREVIEJA
PATIVEL. ZONA DE PROTECCIÓN. ÁMBITO AMPLIADO 1000 m DESDE LA RIBERA DEL MAR
PATIVEL. ZONA DE PROTECCIÓN. ÁMBITO DE CONEXIÓN 2000 m DESDE LA RIBERA DEL MAR

0 50 100 200
ESCALA GRAFICA

VERSION PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO: PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE S. DOTACIONAL PÚBLICO. Z. VERDES Y EQUIPAMIENTOS

SITUACION: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

SERRANO & ASOCIADOS URBANISTAS
TAU arquitectura
ABEL AVENDAÑO PEREZ
ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186
CALLE SOL Nº21. ÁTICO. 03680 ASPE (ALICANTE)
TELF: 865687171-647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA
EXPEDIENTE: 0393-16
FECHA: MAY-2021
REVISIÓN: .
PLANO Nº: 0.2
COLABORADORES: -----
DIBUJO: 23-05-21-ORDENACION.dwg
ESCALA: 1/3.000

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

JUSTIFICACION RESERVA PLAZAS APARCAMIENTO

La suma de todas las plazas de aparcamiento que vienen reflejadas en todas y cada una de las calles del sector asciende a 5.297 plazas > de las 5.065 plazas que salen de aplicar el Reglamento de Planeamiento.

ZONA DE INFLUENCIA 500 m DESDE LA RIBERA LAGUNA SALADA DE TORREVIEJA

PATIVEL. ZONA DE PROTECCIÓN. ÁMBITO AMPLIADO 1000 m DESDE LA RIBERA DEL MAR

PATIVEL. ZONA DE PROTECCIÓN. ÁMBITO DE CONEXIÓN 2000 m DESDE LA RIBERA DEL MAR

CARRIL BICI

0 50 100 200
ESCALA GRAFICA

ZONA DE PROTECCION DE LA LAGUNA

UNIDAD DE EJECUCION (COINCIDENTE CON EL LIMITE DEL SECTOR) SUP.: 1.834.234 m2
AREA DE REPARTO SUP.: 1.834.234 m2

PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO :
- R ––– RESIDENCIAL
- Tc ––– TERCIARIO COMERCIAL
- T ––– TERCIARIO

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
- PQL ––– PARQUE PUBLICO DE LA RED PRIMARIA
  - PQL ––– COMPUTABLE
  - PQLnc ––– NO COMPUTABLE
- SJL ––– JARDIN DE LA RED SECUNDARIA
- ELRV ––– ESPACIOS LIBRES DE LA RED VIARIA

EQUIPAMIENTOS ––– E
- RED PRIMARIA
  - PQE-DOC ––– DOCENTE
- RED SECUNDARIA
  - SQE-CUL ––– CULTURAL
  - SQE-DOC ––– DOCENTE
  - SQI-SUD ––– INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS

RED VIARIA
- PRV ––– VIARIO DE TRANSITO DE LA RED PRIMARIA
- SRV ––– VIARIO DE TRANSITO DE LA RED SECUNDARIA
- SAV ––– APARCAMIENTO DE LA RED SECUNDARIA

VERSION PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO: PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO. RED VIARIA.	SITUACION: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA
PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA	EXPEDIENTE: 0393-16
FECHA: MAY-2021	REVISIÓN: .
PLANO Nº: 0.3	COLABORADORES: -----
DIBUJO: 23-05-21-ORDENACION.dwg	ESCALA: 1/3.000

SERRANO & ASOCIADOS URBANISTAS
TAU arquitectura
ABEL AVENDAÑO PEREZ
ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186
CALLE SOL Nº21. ÁTICO. 03680 ASPE (ALICANTE)
TELF. 865687171-647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

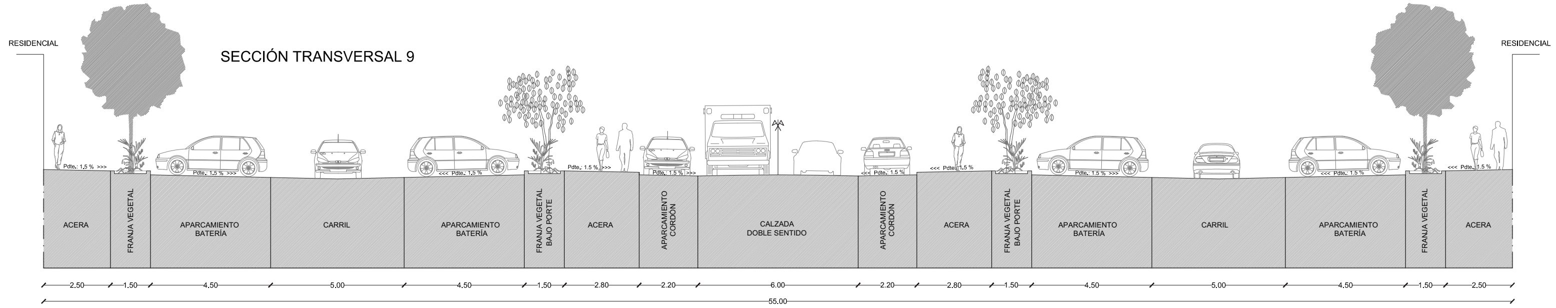
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

Firmado digitalmente por: ABEL AVENDAÑO PEREZ - NIF:79101356D
Fecha y hora: 07.06.2021 18:59:53

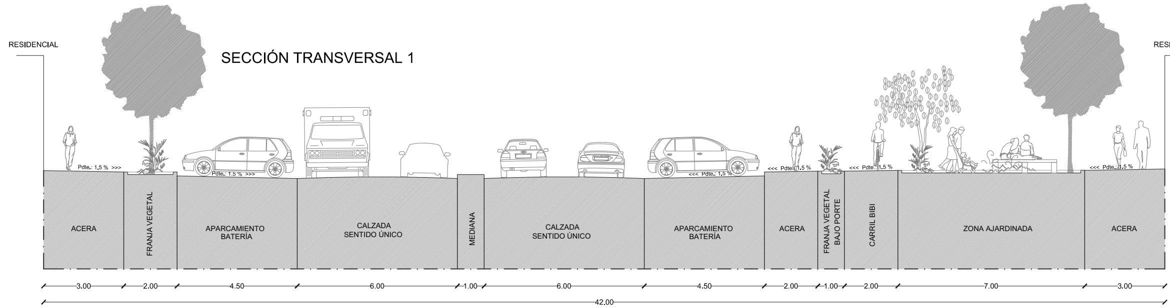
PLANO O_3
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
e29be4c131b0aa8b793b333897ba3c351c6ee9eeb24b83ebb6e76a1a1e9ffb00fbb9a4bb297e1d0b8df26c78f7293ab42d7870ab73ad8ef5336dd7c60683a

PLANO O_4_1
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
c5c63367f064181fc68cd7fc593ff04276a035e855d154495f216ce10988b31c97bc7c77e00a3489aa1bfd369faa996d8079f5ea1e09ae403183e9c44363ed6e

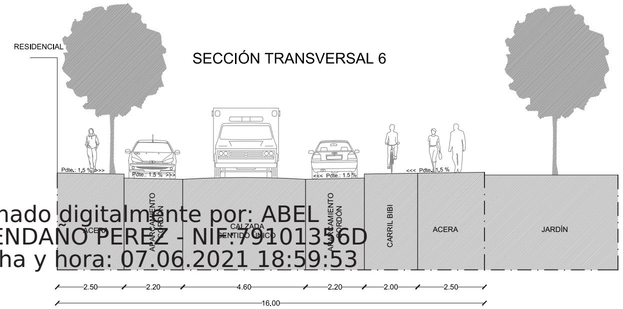
SECCIÓN TRANSVERSAL 9



SECCIÓN TRANSVERSAL 1

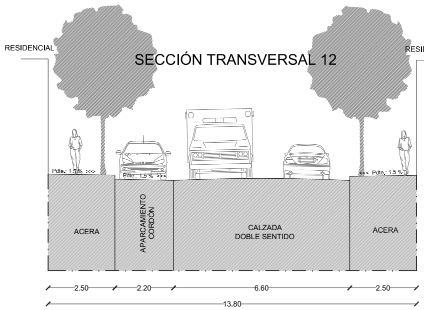


SECCIÓN TRANSVERSAL 6

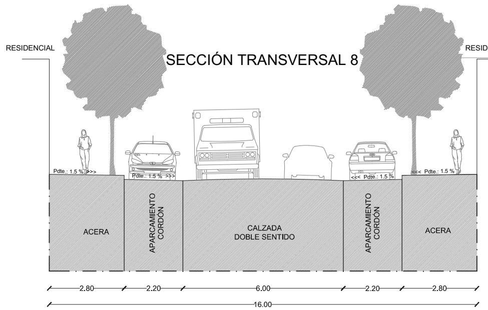


Firmado digitalmente por: ABEL AVENDAÑO PEREZ - NIF:79101356D
Fecha y hora: 07.06.2021 18:59:53

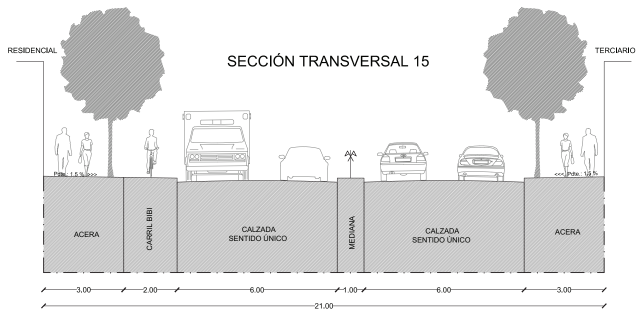
SECCIÓN TRANSVERSAL 12



SECCIÓN TRANSVERSAL 8



SECCIÓN TRANSVERSAL 15



ZONA DE PROTECCION DE LA LAGUNA
UNIDAD DE EJECUCION (COINCIDENTE CON EL LIMITE DEL SECTOR) SUP.: 1.834.234 m2
AREA DE REPARTO SUP.: 1.834.234 m2
CARRIL BICI

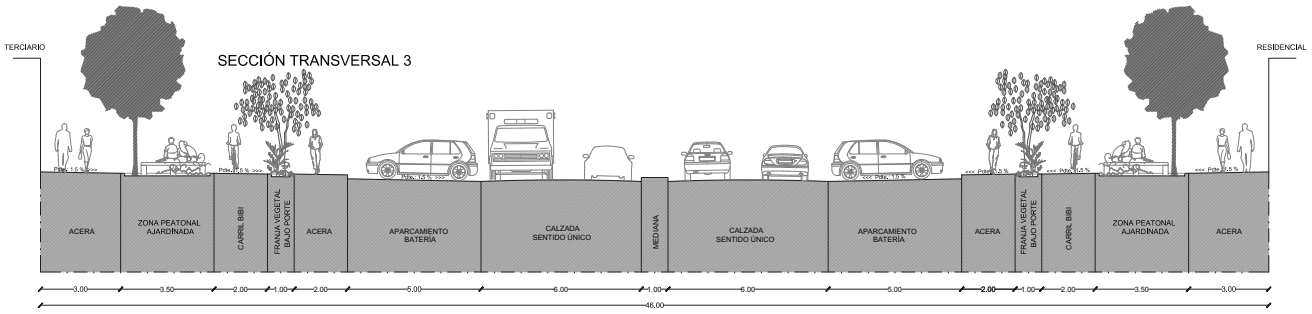
ESCALA GRAFICA

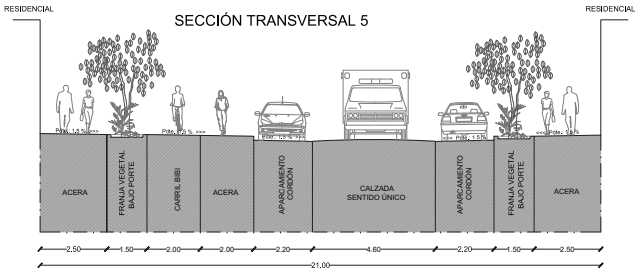
VERSION PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

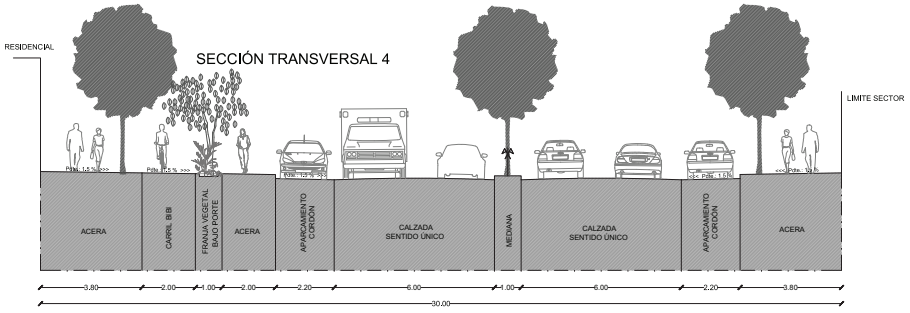
DOCUMENTO: DELIMITACION DE LA RED DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO. RED VIARIA. SECCIONES TIPO.	SITUACION: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA
PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA	EXPEDIENTE: 0393-16
FECHA: MAYO-2021	REVISIÓN:
PLANO Nº: O.4.1	
COLABORADORES: -----	DIBUJO: 04-SECCIONES VIARIAS.dwg
ESCALA: 1/100	

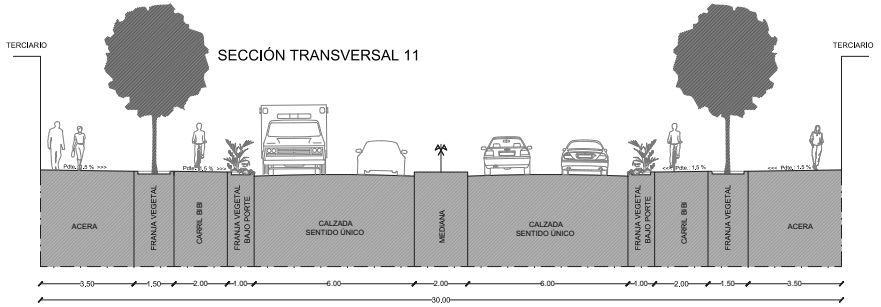
ABEL AVENDAÑO PEREZ
ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.156
TAI arquitectura
CALLE SOL Nº21 ÁTICO 03680 ASPE (ALICANTE)

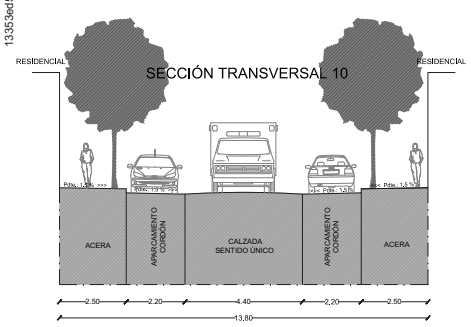
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.











ZONA DE PROTECCIÓN DE LA LAGUNA

UNIDAD DE EJECUCIÓN (COINCIDENTE CON EL LIMITE DEL SECTOR) — SUP.: 1.834.234 m2

AREA DE REPARTO — SUP.: 1.834.234 m2

CARRIL BICI

ESCALA GRAFICA 0 1 2 3 4 5

VERSION PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

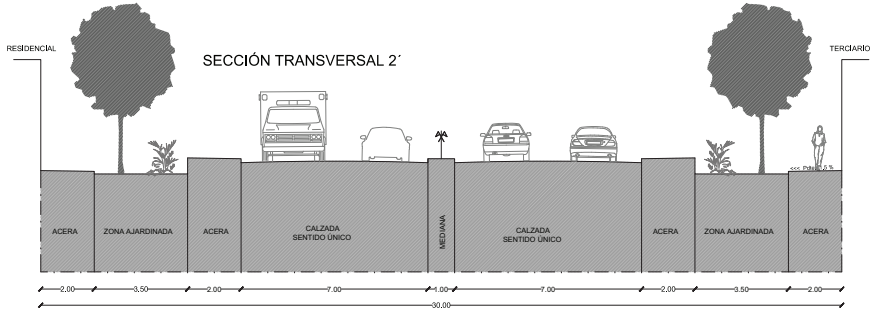
DOCUMENTO: DELIMITACION DE LA RED DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO. RED VIARIA. SECCIONES TIPO.	SITUACION: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA		
	PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA		EXPEDIENTE: 0393-16
	FECHA: MAYO-2021	REVISIÓN: -	PLANO Nº: 0.4.2
	COLABORADORES: ----------	DIBUJO: 04-SECCIONES VIARIAS.dwg	ESCALA: 1/100

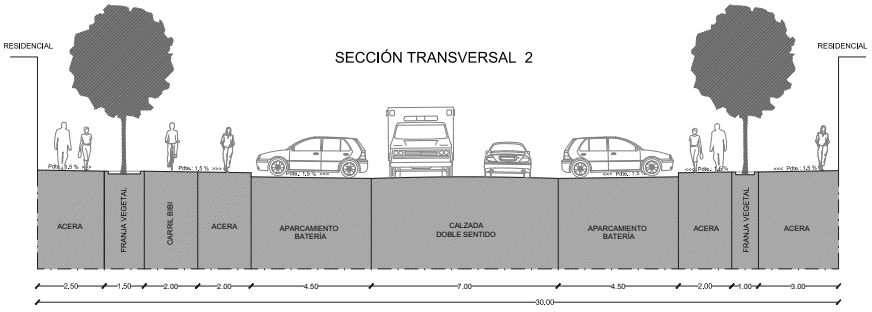
ABEL AVENDAÑO PEREZ
ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.106
CALLE SOL Nº25 ALICANTE, BAJO ALTE (ALICANTE)
TELF: 965847171 - 647487305
e-mail: info@tau-arquitectura.com

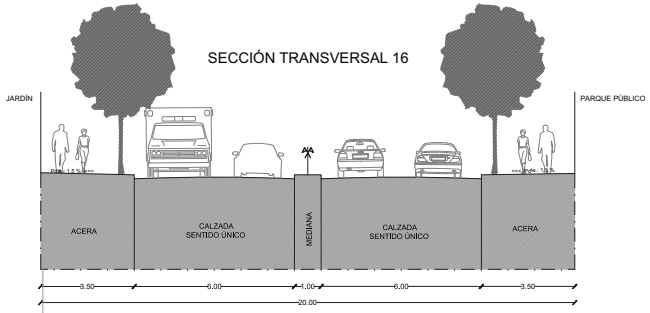
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUIERA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

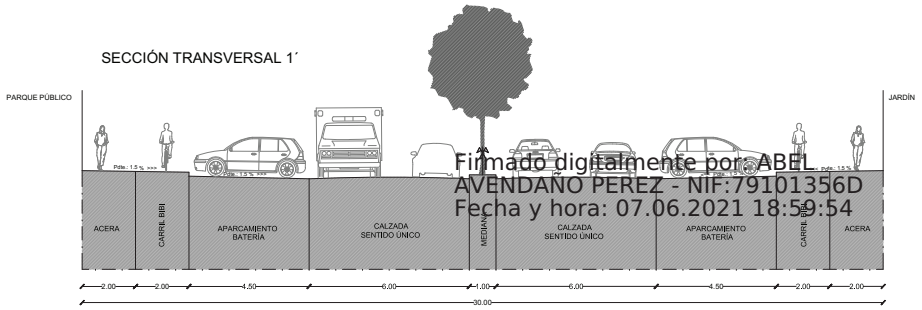
Firmado digitalmente por: ABEL AVENDAÑO PEREZ - NIF:79101356D
Fecha y hora: 07.06.2021 18:59:54

PLANO O_4_2
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
13353ed598ae65b2c5f7810d0c60e356653be52b41a01478f6d7ae545898d430f1f3078a023d3dc65eb6630b0a531e595585f6f707c27be611bdd21ae5cb01a67ca8

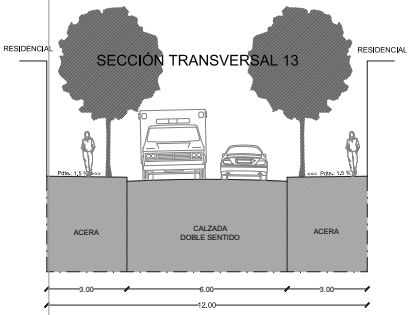


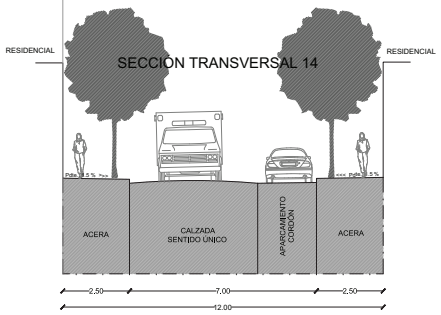






Firmado digitalmente por: ABEL AVENDAÑO PEREZ - NIF:79101356D
Fecha y hora: 07.06.2021 18:59:54





ZONA DE PROTECCIÓN DE LA LAGUNA

UNIDAD DE EJECUCIÓN (COINCIDENTE CON EL LIMITE DEL SECTOR) — SUP.: 1.834.234 m2

AREA DE REPARTO — SUP.: 1.834.234 m2

CARRIL BICI

0 1 2 3 4 5
ESCALA GRAFICA

VERSION PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL
PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO: DELIMITACION DE LA RED DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO. RED VIARIA. SECCIONES TIPO.	SITUACION: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA		
ABEL AVENDAÑO PEREZ ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186 — TAU arquitectura — CALLE SOL Nº3, ÁTICO 03680 ASPE (ALICANTE) TELF: 965687777-647401205 E-mail: info@tau-arquitectura.com	PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA		EXPEDIENTE: 0393-16
	FECHA: MAYO-2021	REVISIÓN: -	PLANO Nº: 0.4.3
	COLABORADORES: -----	DIBUJO: 04-SECCIONES VIARIAS.dwg	ESCALA: 1/100

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUIERA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

PLANO O_4_3
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
c855e79f19d177315411c7ed04b550d722b3b80b25c776abbae9a314a3b089cb477054d38794138aa379ff25d0627a968ff7120e6cb997fb76ed7e2f9e028781

PLANO O_5
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
5738afe9c94eb9d25a43d6a91a70f3da4c56321774ecc1eb1e52a5ac74d8a5a2fdc982f801b3b5edd9c0ee66e47bc4e90f159940152a660a82f687c4cc7de2a3

DESTINO-SUELO	CALIFICACION	PARCELA	SUPERFICIES SUP. PARCELA M2s	SUPERFICIES TOTAL PARCIAL M2s	EDIFICABILIDAD COEF. EDIFIC. M2t/M2s	EDIFICABILIDAD LIBRE M2t	EDIFICABILIDAD VPO M2t	EDIFICABILIDAD TOTAL M2t
PARCELAS LUCRATIVAS	R	R1	9202,00		0,3160	2908,00		
		R2	17904,00		0,5359	9595,00		
		R3	19523,00		0,5837	11395,00		
		R4	18229,00		0,5502	10029,00		
		R5	20230,00		0,5838	11811,00		
		R6	27293,00		0,5844	15950,00		
		R7	12222,00		0,3702	4525,00		
		R8	26905,00		0,5786	15568,00		
		R9	38882,00		0,6224	24202,00		
		R10	35151,00		0,6121	21515,00		
		R11	35141,00		0,5792	20353,00		
		R12	17336,00		0,5662	9816,00		
		R13	24557,00		0,5823	14299,00		
		R14	21560,00		0,6263	13504,00		
		R15	39372,00		0,5585	21991,00		
		R16	33216,00		0,5625	18683,00		
		R17	9745,00	VPO MUNICIPAL	1,6656		16231,48	
		R18	40657,00		0,6011	24439,00		
		R19	29221,00		0,5852	17099,00		
		R20	37419,00		0,5634	21081,00		
		R21	31185,00		0,5668	17676,00		
		R22	31854,00		0,5801	18480,00		
		R23	28016,00		0,5791	16224,00		
		R24	34751,00		0,5814	20204,00		
		R25	21727,00		0,5851	12712,00		
		R26	27070,00		0,5851	15838,00		
		R27a	9086,00	VPO MUNICIPAL	1,6723		15194,83	
		R27bc	11305,00	VPO	1,1896		13448,04	
		R28	44311,00	VPO	1,1963		53007,26	
		R29	7841,00	VPO	1,1987		9399,00	
		R30	14095,00		0,5450	7682,00		
		R31	14830,00	VPO MUNICIPAL	1,8149		26914,39	
		R32	6832,00		0,6458	4412,00		
		TOTAL		796668,00		401991,00	134195,00	536186,00
	T	TC1	10454,00		0,5836	6101,00		
		TC2	7236,00		0,5839	4225,00		
		TC3	11277,00		0,5836	6581,00		
		TC4	10311,00		0,5837	6019,00		
		TC5	40694,00		0,4423	18000,00		
		TC6	5425,00		0,5967	3237,00		
		TC7	3275,00		0,4757	1558,00		
		TC8	14334,00		0,1046	1500,00		
		TOTAL		103006,00		47221,00		47221,00
	CT	CT1	34,00		0,0000			
		CT2	34,00		0,0000			
		CT3	34,00		0,0000			
		CT9	34,00		0,0000			
		CT16	34,00		0,0000			
		CT23	34,00		0,0000			
		CT25	34,00		0,0000			
		CT32	34,00		0,0000			
		TOTAL		272,00				0
		TOTAL EDIFICABILIDAD PRIVATIVA						583407,00

DESTINO-SUELO	CALIFICACION	PARCELA	SUP. PARCELA M2s	TOTAL PARCIAL M2s
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	PQL	PQL1	84393,00	
		PQL2	35704,00	
		TOTAL		120097
	ELRV	ELRV1	5615,00	
		ELRV2	13466,00	
		ELRV3	1471,00	
		ELRV4	7788,00	
		ELRV5	2791,00	
		ELRV6	1440,00	
		ELRV7	412,00	
		TOTAL		32983,00
	SJL-NC	SJL-NC1	535,00	
		SJL-NC2	315,00	
		SJL-NC3	22,00	
		SJL-NC4	655,00	
		SJL-NC5	35,00	
		TOTAL		1562,00
	SJL	SJL1	200771,00	
		SJL2	14594,00	
		SJL3	4851,00	
		SJL4	12269,00	
		SJL5	3123,00	
		SJL6	1179,00	
		SJL7	7248,00	
		SJL8	49015,00	
		TOTAL		293050,00
EQUIPAMIENTOS	PQE-DOC	E3	11075,00	
	PQE-CUL	E1	67629,00	
	SQE-DOC	E2	7073,00	
		E4	7065,00	
	SQI-SUD	E5	17694,00	
		TOTAL		110536,00
RED VIARIA	SRV + SAV + PRV*	SRV + PRV*	357244,00	
		TOTAL		357244,00
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO DE INTERES GENERAL		ISIG	18816,00	
		TOTAL		18816,00
TOTAL				1834234,00

ZONA DE PROTECCION DE LA LAGUNA

UNIDAD DE EJECUCION (COINCIDENTE CON EL LIMITE DEL SECTOR) ________ SUP.: 1.834.234 m2

AREA DE REPARTO ________ SUP.: 1.834.234 m2

PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO :
R -------- RESIDENCIAL
Tc ------- TERCIARIO COMERCIAL
T ------- TERCIARIO

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
PQL --------- PARQUE PUBLICO DE LA RED PRIMARIA
PQL ---------- COMPUTABLE
PQLnc ------- NO COMPUTABLE
SJL ---------- JARDIN DE LA RED SECUNDARIA
ELRV ------- ESPACIOS LIBRES DE LA RED VIARIA

EQUIPAMIENTOS -------- E
RED PRIMARIA
PQE-DOC -------- DOCENTE
RED SECUNDARIA
SQE-CUL -------- CULTURAL
SQE-DOC ------- DOCENTE
SQI-SUD ------- INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS

RED VIARIA
PRV -------- VIARIO DE TRANSITO DE LA RED PRIMARIA
SRV -------- VIARIO DE TRANSITO DE LA RED SECUNDARIA
SAV --------- APARCAMIENTO DE LA RED SECUNDARIA

VERSION PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO: PLANO DE ZONIFICACIÓN. USOS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.

SITUACION: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

SERRANO & ASOCIADOS URBANISTAS
TAU arquitectura
ABEL AVENDAÑO PEREZ
ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186
CALLE SOL Nº21. ÁTICO. 03680 ASPE (ALICANTE)
TELF: 865687171 - 647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA

EXPEDIENTE: 0393-16

FECHA: MAY-2021

REVISIÓN: .

PLANO Nº: 0.5

COLABORADORES: -----

DIBUJO: 23-05-21-ORDENACION.dwg

ESCALA: 1/3.000

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

Firmado digitalmente por: ABEL AVENDAÑO PEREZ - NIF:79101356D
Fecha y hora: 07.06.2021 18:59:55

PLANO O_6
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
bedcab62a411adeedb6c553ff5d2a51f564be672f0b8cd233c92459bde696103e31524e5a98c67e79028b64f582f586aa959660e9e892ace7a374daa5c889d6f

CONEXIÓN INFRAESTRUCTURAS S20 LA HOYA

RED AGUA POTABLE			
CONEXIÓN	ZONA	COORD. X	COORD. Y
A conducción FD500mm	Avda Cortes Valencianas	704.759,27	4.208.909,37
A conducción FD400mm	Interior sector	703.484,07	4.208.596,00
A conducción FD400mm	Interior sector	703.135,75	4.208.463,36
A conducción FD400mm	C/. José Carreras	702.807,36	4.208.240,52
A conducción FD400mm	CV-905	702.459,75	4.209.220,87

RED SANEAMIENTO			
CONEXIÓN	ZONA	COORD. X	COORD. Y
EBAR El limonar	C/ Efren Gutiérrez	702.279,99	4.208.875,58
Pozo red (EBAR EUROSPAR)	C/. José Carreras	702.779,62	4.208.214,66

RED RIEGO			
CONEXIÓN	ZONA	COORD. X	COORD. Y
A conducción PE200	Interior sector	704.213,74	4.209.249,96
Pozo captación	Interior sector	703.318,00	4.208.769,00

RED ELÉCTRICA			
CONEXIÓN	ZONA	COORD. X	COORD. Y
		702.269,00	4.208.972,00

LEYENDA

- PQL — PARQUE DE LA RED PRIMARIA
- PRV — VIARIO DE LA RED PRIMARIA EXTERNO AL SECTOR
- PRV* — VIARIO DE LA RED PRIMARIA SEGUN EL PLAN PARCIAL COMPUTADO COMO RED SECUNDARIA
- RED ESTRUCTURAL DE ABASTECIMIENTO
- RED ESTRUCTURAL DE ABASTECIMIENTO (PROYECTO)
- ENTRONQUE CON EL SECTOR
- RED ESTRUCTURAL DE SANEAMIENTO (PROYECTO)
- ENTRONQUE CON EL SECTOR
- RED ESTRUCTURAL DE ELECTRICIDAD
- RED ESTRUCTURAL DE ELECTRICIDAD (PROYECTO)
- ENTRONQUE CON EL SECTOR

ZONA DE PROTECCION DE LA LAGUNA

UNIDAD DE EJECUCION (COINCIDENTE CON EL LIMITE DEL SECTOR) — SUP.: 1.834.234 m2
AREA DE REPARTO — SUP.: 1.834.234 m2
PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO :
R ------ RESIDENCIAL
Tc ------ TERCIARIO COMERCIAL
T ------ TERCIARIO
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
PQL ------ PARQUE PUBLICO DE LA RED PRIMARIA
PQL ------ COMPUTABLE
PQLnc ------ NO COMPUTABLE
SJL ------ JARDIN DE LA RED SECUNDARIA
ELRV ------ ESPACIOS LIBRES DE LA RED VIARIA
EQUIPAMIENTOS ------ E
PQE-DOC ------ RED PRIMARIA DOCENTE
RED SECUNDARIA
SQE-CUL ------ CULTURAL
SQE-DOC ------ DOCENTE
SQI-SUD ------ INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS
RED VIARIA
PRV ------ VIARIO DE TRANSITO DE LA RED PRIMARIA
SRV ------ VIARIO DE TRANSITO DE LA RED SECUNDARIA
SAV ------ APARCAMIENTO DE LA RED SECUNDARIA

VERSION PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO: PLANO DE RED ESTRUCTURAL DEL SECTOR. CONDICIONES DE CONEXIÓN CON SU ENTORNO.

SITUACION: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA

EXPEDIENTE: 0393-16

FECHA: MAY-2021 | REVISIÓN: . | PLANO Nº: O.6

COLABORADORES: - - - - - | DIBUJO: 23-05-21-ORDENACION.dwg | ESCALA: 1/3.000

ABEL AVENDAÑO PEREZ
ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186
CALLE SOL Nº21, ATICO. 03680 ASPE (ALICANTE)
TELF. 865 687 171 - 647 401 205
E-mail: info@aa-arquitectura.com
SERRANO & ASOCIADOS URBANISTAS
AA arquitectura

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

Firmado digitalmente por: ABEL AVENDAÑO PEREZ - NIF:79101356D
Fecha y hora: 07.06.2021 18:59:55

Superficie del Sector:			**1.843.234 m²**
DOTACIONES DE LA RED PRIMARIA VIARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTO DE EJECUCION	MOPU (Desdoblamiento N-332)	A ejecutar	+45748 m²
	Rotonda a ejecutar enlaza con S-25	A ejecutar	+2740 m²
	COPUT (Superficie de rotonda a ejecutar en CV-90)	A ejecutar	+2992 m²
	TOTAL		51.480 m²

PARQUE NATURAL DE LA LAGUNA DE LA MATA Y TORREVIEJA

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

LIMITE DEL SECTOR

LIMITE DEL AREA REPARCELABLE

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

URBANIZACION EL CHAPARRAL

SUELO URBANO

RED VIARIA EXTERNA AL SECTOR Y ADSCRITA AL MISMO A LOS EFECTOS DE SU EJECUCION 14.414 m2

RED VIARIA EXTERNA AL SECTOR Y ADSCRITA AL MISMO A LOS EFECTOS DE SU EJECUCION 8.180 m2

RED VIARIA EXTERNA AL SECTOR Y ADSCRITA AL MISMO A LOS EFECTOS DE SU EJECUCION 2.740 m2

RED VIARIA EXTERNA AL SECTOR Y ADSCRITA AL MISMO A LOS EFECTOS DE SU EJECUCION 2.992 m2

RED VIARIA EXTERNA AL SECTOR Y ADSCRITA AL MISMO A LOS EFECTOS DE SU EJECUCION 23.154 m2

CTOR S-18 URBANIZABLE EJECUCION

URBANIZACION EL LIMONAR

SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION

SECTOR 11-B

SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION

SECTOR 25

SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION

PASARELA PEATONAL A EJECUTAR POR EL SECTOR

PASARELA PEATONAL A EJECUTAR POR EL SECTOR

AMPLIACIÓN DEL PUENTE A EJECUTAR POR EL SECTOR

CARRETERA CV-90

N-332

TUBERIA ABASTECIMIENTO DE AGUA DE LA MANCOMUNIDAD DE CANALES DEL TAIBILLA

GLORIETA 1 · GLORIETA 2 · GLORIETA 3 · GLORIETA 4 · GLORIETA 5 · GLORIETA 6 · GLORIETA 7 · GLORIETA 8 · GLORIETA 9 · GLORIETA 10 · GLORIETA 11 · GLORIETA 12 · GLORIETA 13 · GLORIETA 14 · GLORIETA 15 · GLORIETA 16 · GLORIETA 17 · GLORIETA 18 · GLORIETA 19 · GLORIETA 20

CALLE 01 · CALLE 02 · CALLE 03 · CALLE 04 · CALLE 05 · CALLE 06 · CALLE 08 · CALLE 09 · CALLE 10 · CALLE 11 · CALLE 12 · CALLE 13 · CALLE 14 · CALLE 15 · CALLE 16 · CALLE 17 · CALLE 18 · CALLE 19 · CALLE 20 · CALLE 21 · CALLE 22 · CALLE 23 · CALLE 24 · CALLE 26 · CALLE 27 · CALLE 28 · CALLE 29 · CALLE 30 · CALLE 31 · CALLE 32 · CALLE 33 · CALLE 34 · CALLE 35 · CALLE 36 · CALLE 37 · CALLE 38 · CALLE 39 · CALLE 40 · CALLE 41 · CALLE 42 · CALLE 43 · CALLE 44 · CALLE 45 · CALLE 46 · CALLE 47 · CALLE 48 · CALLE 49 · CALLE 50 · CALLE 51 · CALLE 52 · CALLE 53 · CALLE 54 · CALLE 55 · CALLE 56 · CALLE 57 · CALLE 58 · CALLE 59 · CALLE 60 · CALLE 61 · CALLE 62 · CALLE 63 · CALLE 64 · CALLE 65 · CALLE 66 · CALLE 67 · CALLE 68 · CALLE 69 · CALLE 70 · CALLE 71 · CALLE 72 · CALLE 73 · CALLE 74 · CALLE 75 · CALLE 76 · CALLE 77 · CALLE 78 · CALLE 79 · CALLE 80 · CALLE 81 · CALLE 82 · CALLE 83 · CALLE 84 · CALLE 85 · CALLE 86 · CALLE 87 · CALLE 88 · CALLE 89 · CALLE 90 · CALLE 91 · CALLE 92 · CALLE 93 · CALLE 94 · CALLE 95 · CALLE 96 · CALLE 97 · CALLE 98 · CALLE 99 · CALLE 100

SRV · PRV · SAV

LINEA DE LIMITE DE LA EXPLOTACION

ZONA DE PROTECCION DE LA LAGUNA

ZONA 500M DE PROTECCION

ZONA DE INFLUENCIA 500 m DESDE LA RIBERA LAGUNA SALADA DE TORREVIEJA

PATIVEL. ZONA DE PROTECCIÓN. ÁMBITO AMPLIADO 1000 m DESDE LA RIBERA DEL MAR

PATIVEL. ZONA DE PROTECCIÓN. ÁMBITO DE CONEXIÓN 2000 m DESDE LA RIBERA DEL MAR

0 50 100 200

ESCALA GRAFICA

N

UNIDAD DE EJECUCION (COINCIDENTE CON EL LIMITE DEL SECTOR) ——— SUP.: 1.834.234 m2

AREA DE REPARTO ——— SUP.: 1.834.234 m2

PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO :
- R ------ RESIDENCIAL
- Tc ------ TERCIARIO COMERCIAL
- T ------ TERCIARIO

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
- PQL -------- PARQUE PUBLICO DE LA RED PRIMARIA
- PQL --------- COMPUTABLE
- PQLnc ------- NO COMPUTABLE
- SJL -------- JARDIN DE LA RED SECUNDARIA
- ELRV ------- ESPACIOS LIBRES DE LA RED VIARIA

EQUIPAMIENTOS ------- E
- RED PRIMARIA
- PQE-DOC ------ DOCENTE
- RED SECUNDARIA
- SQE-CUL ------ CULTURAL
- SQE-DOC ------ DOCENTE
- SQI-SUD ------ INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS

RED VIARIA
- PRV ------- VIARIO DE TRANSITO DE LA RED PRIMARIA
- SRV ------- VIARIO DE TRANSITO DE LA RED SECUNDARIA
- SAV ------- APARCAMIENTO DE LA RED SECUNDARIA

Firmado digitalmente por: ABEL AVENDAÑO PEREZ - NIF:79101356D
Fecha y hora: 07.06.2021 18:59:55

PLANO O_7
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
49a0a9624aa8ea0c0ee6797a1c19fc1227e9b813b50c79306b52b5cff7342f2f947f1db44017004231da3013794e70ec545d6753eabb94aa2

VERSION PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO: PLANO DE DOTACIONES DE LA RED VIARIA PRIMARIA ADSCRITAS AL SECTOR	SITUACION: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA	
	PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA	EXPEDIENTE: 0393-16
	FECHA: MAY-2021	REVISIÓN: —
	COLABORADORES: — — — —	DIBUJO: 23-05-21-ORDENACION.dwg
		ESCALA: 1/3.000

ABEL AVENDAÑO PEREZ
ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186
CALLE SOL Nº31 A FICA, OJARD ALICANTE (ALICANTE)
TELF: 665887177-647405305
E-mail: info@tau-arquitectura.com

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

PARQUE NATURAL DE LA LAGUNA DE LA MATA Y TORREVIEJA

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

LIMITE DEL SECTOR

LIMITE DEL AREA REPARCELABLE

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

URBANIZACION EL CHAPARRAL

SUELO URBANO

PQL1 PARQUE URBANO

PQL2 PARQUE URBANO

SUPERFICIE SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION ESPECIAL

SJL1 JARDIN

SJL2 JARDIN

SJL 7 JARDIN

SJL 8 JARDIN

SJL6 JARDIN

SJL N.C.3

SJL N.C.4

SJL N.C.5

SJL N.C.2

SJL N.C.1

ELRV7

ELRV 5

ELRV 6

ELRV 4

ELRV 3

ELRV 2

ELRV 1

R1 ZONA RESIDENCIAL

R2 ZONA RESIDENCIAL

R3 ZONA RESIDENCIAL

R4 ZONA RESIDENCIAL

R5 ZONA RESIDENCIAL

R6 ZONA RESIDENCIAL

R7 ZONA RESIDENCIAL

R8 ZONA RESIDENCIAL

R9 ZONA RESIDENCIAL

R10 ZONA RESIDENCIAL

R11 ZONA RESIDENCIAL

R12 ZONA RESIDENCIAL

R13 ZONA RESIDENCIAL

R14 ZONA RESIDENCIAL

R15 ZONA RESIDENCIAL

R16 ZONA RESIDENCIAL

R18 ZONA RESIDENCIAL

R19 ZONA RESIDENCIAL

R20 ZONA RESIDENCIAL

R21 ZONA RESIDENCIAL

R22 ZONA RESIDENCIAL

R23 ZONA RESIDENCIAL

R24 ZONA RESIDENCIAL

R25 ZONA RESIDENCIAL

R26 ZONA RESIDENCIAL

R28 ZONA RESIDENCIAL PROTEGIDA

R29 ZONA RESIDENCIAL PROTEGIDA

R30 ZONA RESIDENCIAL

R31 ZONA RESIDENCIAL PROTEGIDA MUNICIPAL

R32 ZONA RESIDENCIAL

R27a ZONA RESIDENCIAL PROTEGIDA MUNICIPAL

R27b ZONA RESIDENCIAL PROTEGIDA MUNICIPAL

E1 EQUIPAMENTO SQE-DOC

E2 EQUIPAMENTO SQE-DOC

E3 EQUIPAMENTO PQE-DOC

E4 EQUIPAMENTO SQE-DOC

E5 EQUIPAMENTO PQE-DOC

R5 EQUIPAMENTO SQE-DOC

Tc1 TERCIARIO COMERCIAL

Tc2 TERCIARIO COMERCIAL

Tc3 TERCIARIO COMERCIAL

Tc4 TERCIARIO COMERCIAL

Tc5 TERCIARIO COMERCIAL

Tc6 TERCIARIO COMERCIAL

Tc7 TERCIARIO COMERCIAL

SIG INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO DE INTERES GENERAL

SRV

PRV

N-332

CARRETERA CV-90

SECTOR S-18 URBANIZABLE EJECUCION

URBANIZACION EL LIMONAR

SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION

SECTOR 11-B

SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION

SECTOR 25

SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION

ZONA DE PROTECCION DE LA LAGUNA

ZONA DE INFLUENCIA 500 m DESDE LA RIBERA LAGUNA SALADA DE TORREVIEJA

PATIVEL. ZONA DE PROTECCIÓN. ÁMBITO AMPLIADO 1000 m DESDE LA RIBERA DEL MAR

PATIVEL. ZONA DE PROTECCIÓN. ÁMBITO DE CONEXIÓN 2000 m DESDE LA RIBERA DEL MAR

CARRIL BICI

ESCALA GRAFICA 0 50 100 200

N

UNIDAD DE EJECUCION (COINCIDENTE CON EL LIMITE DEL SECTOR) SUP.: 1.834.234 m2

AREA DE REPARTO SUP.: 1.834.234 m2

PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO :
R ------ RESIDENCIAL
Tc ------ TERCIARIO COMERCIAL
T ------ TERCIARIO

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
PQL ------- PARQUE PUBLICO DE LA RED PRIMARIA
PQL ------- COMPUTABLE
PQLnc ------- NO COMPUTABLE
SJL ------- JARDIN DE LA RED SECUNDARIA
ELRV ------ ESPACIOS LIBRES DE LA RED VIARIA

EQUIPAMIENTOS ------- E RED PRIMARIA
PQE-DOC ------ DOCENTE
RED SECUNDARIA
SQE-CUL ------ CULTURAL
SQE-DOC ------ DOCENTE
SQI-SUD ------ INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS

RED VIARIA
PRV ------- VIARIO DE TRANSITO DE LA RED PRIMARIA
SRV ------- VIARIO DE TRANSITO DE LA RED SECUNDARIA
SAV ------- APARCAMIENTO DE LA RED SECUNDARIA

VERSION PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO: (NO VINCULANTE)
PLANO DE ZONIFICACIÓN. ORDENACION DE VOLÚMENES EN PARCELAS MUNICIPALES DE VPO.

SITUACION:
SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA

EXPEDIENTE: 039.3-16

FECHA: MAY-2021

REVISIÓN: -

PLANO Nº: 0.8

COLABORADORES: ------

DIBUJO: 23-05-21-ORDENACION.dwg

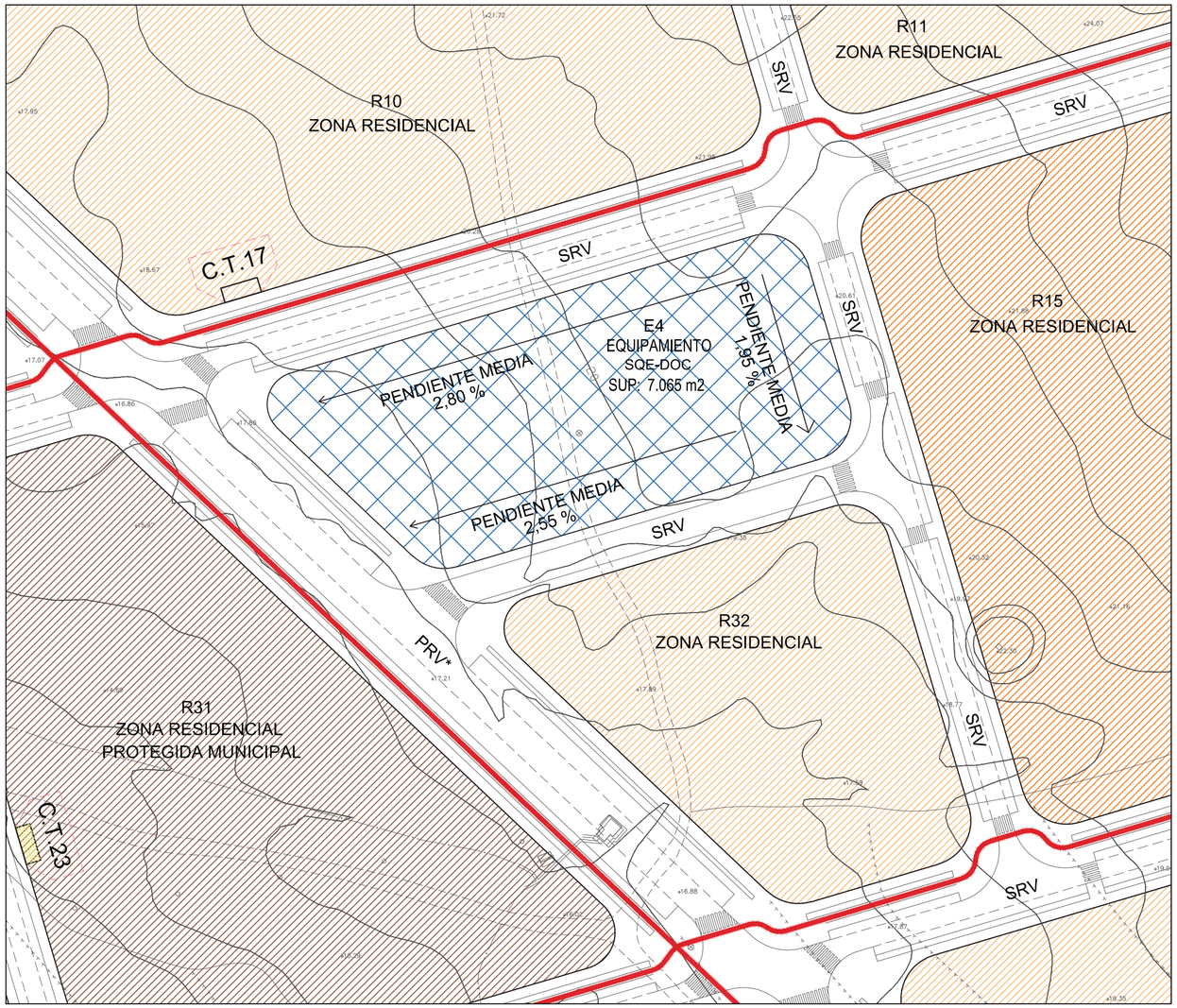
ESCALA: 1/3.000

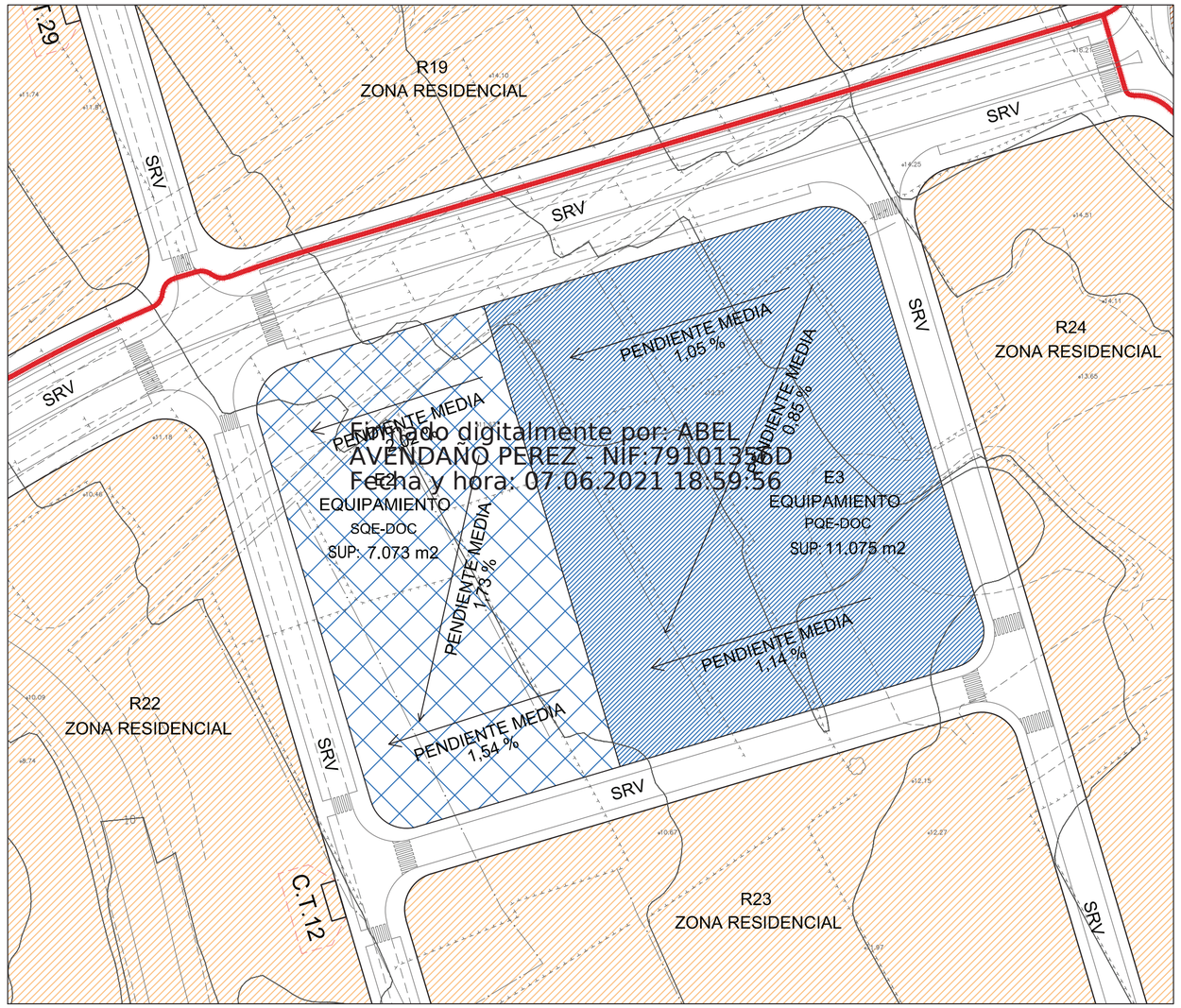
TERRAZO & ASOCIADOS URBANISTAS
TAU arquitectura
ABEL AVENDAÑO PEREZ
ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186
CALLE SOL Nº25 ÁTICO 03680 ASPE (ALICANTE)
TELF. 865087171-647482305
E-mail: info@tau-arquitectura.com

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

Firmado digitalmente por: ABEL AVENDAÑO PEREZ - NIF:79101356D
Fecha y hora: 07.06.2021 18:59:56

PLANO O_8
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESION PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
9676ec85223e1d10d5359639b5a6ac5b4b8a0f4c3494606 5e84c9e335df1f2





Firmado digitalmente por: ABEL AVENDAÑO PEREZ - NIF:79101356D
Fecha y hora: 07.06.2021 18:59:56

PLANO O_9
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN LA SESIÓN PLENARIA DE FECHA 26 AGOSTO 2021
NÚMERO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
1fec5fb4ade203b0ad4cedf64652c700918910429f0ca156b428b0105652a5fbdf97cf5fd4554af52148024c311a808c9b0b6e973bacaf1a700bd1364dd05302

VERSION PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN DEL
PLAN PARCIAL SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

DOCUMENTO: PLANO JUSTIFICATIVO PARCELAS EDUCATIVAS	SITUACION: SECTOR 20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA		
SERRANO & ASOCIADOS URBANISTAS · TAU arquitectura	PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA		EXPEDIENTE: 0393–16
	FECHA: MAYO–2021	REVISIÓN: ·	PLANO Nº: 0.9
	COLABORADORES: –––––	DIBUJO: 09–ORDENACION–02–06–21.dwg	ESCALA: 1/1.000

ABEL AVENDAÑO PEREZ
ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186
CALLE SOL Nº2 L ÁTICO 03680 ASPE (ALICANTE)
TELF. 965687171-647401205
E-mail: info@tau-arquitectura.com

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.