

		Fecha Aprobación	Fecha Publicación
I.	Plan Parcial	18 de agosto de 2009	B.O.P./22 de octubre de 2009
	Proyecto de Urbanización	23 de julio de 2002(condicionado a la aprobación del plan parcial)	
	Proyecto de Reparcelación	10 de febrero de 2014	B.O.P./13 de marzo de 2014
	Modificación Plan Parcial	26 de agosto de 2021	BOP/ 9 de noviembre de 2021

II. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE REDACTAR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.	
D1	Adaptación de la ordenación a la afección del sector por la zona verde del PORN
	1. Antecedentes.
	El PORN se aprueba por el Decreto 31/2010, de 12 de febrero, del Consell.
	Publicación de la aprobación en el DOCV, 16 de febrero de 2010.
D2	2. Aspectos que incluye la modificación
	Posteriormente a la aprobación definitiva del plan parcial, se aprueba el PORN que afecta con una zona verde a la zona norte del sector. Se requiere de una reordenación del sector para incluir la nueva zona verde.
	Modificación de la ubicación de las parcelas educativas.
	1. Antecedentes.
D3	La ubicación de las parcelas docentes según la ordenación del plan parcial requiere una mejora.
	2. Aspecto que incluye la modificación.
	Se modifica la ubicación de las parcelas para que esté más centrada en el sector.
	Mejorar la red viaria prevista en la ordenación del plan parcial.
D3	1. Antecedentes.
	La red viaria y zona de aparcamiento requiere de una reordenación para ajustarse a los criterios establecidos por la LOTUP.
	2. Aspectos que incluye la modificación.
	2.1. Repartir las plazas de aparcamiento de las dos parcelas centrales , SAV1,SAV.



	2.2. Jerarquización de viales que conlleva:
	Crear ejes verdes donde se priorice el uso peatonal y zonas ajardinadas, frente a los medios de transporte motorizados.
	Crear una red viaria que una los equipamientos, las zonas verdes y el resto del tejido urbano
	Reordenar los bulevares para que el espacio destinado al uso peatonal funcione de una manera segura y no se convierta en espacios residuales contrario a los criterios establecidos en el anexo XII de la LOTUP " <i>Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género</i> ".
	Crear un bulevar que separe el uso terciario del uso residencial con el fin de crear una fachada comercial no prevista en la ordenación original. La sección de este bulevar prioriza el uso peatonal con una dimensión que permite el uso complementario de los usos terciarios (terrazas) con la premisa de que este último no puede ser nunca mayoritario al uso peatonal.
	Incluir especies vegetales en los viales donde se da prioridad a los peatones. El proyecto de urbanización debe ubicar en estos viales las especies incluidas en el catálogo municipal de árboles y arboledas.

	ACTOS DE TRÁMITE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL		
	1	EVALUACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL ESTRATÉGICA POR EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO	
	a)	RESOLUCIÓN AMBIENTAL	Decreto de Alcaldía de fecha 18 de febrero 2019 Publicación de la resolución ambiental en el DOGV 4/03/2019
III	2	TRAMITACIÓN VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN	
	a)	EXPOSICIÓN PÚBLICA I	Aprobación proyecto por JGL acuerdo de fecha 12/03/2019 Publicación información pública en el DOGV 20/03/2019
	b)	EXPOSICIÓN PÚBLICA II	Aprobación proyecto por JGL acuerdo de fecha 18/06/2021 Publicación información pública en el DOGV 14/07/2021
	c)	APROBACIÓN DEFINITIVA	Aprobación plenaria de fecha 26/08/2021 26 de agosto de 2021





IV	ZONIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN			
	Usos	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t)	I.E.N.(m2t/m2s)
Z-ZND-RE	R1	9.202,00	2.908,00	0,3160
	R2	17.904,00	9.595,00	0,5359
	R3	19.523,00	11.395,00	0,5837
	R4	18.229,00	10.029,00	0,5502
	R5	20.230,00	11.811,00	0,5838
	R6	27.293,00	15.950,00	0,5844
	R7	12.222,00	4.525,00	0,3702
	R8	26.905,00	15.568,00	0,5786
	R9	38.882,00	24.202,00	0,6224
	R10	35.151,00	21.515,00	0,6121
	R11	35.141,00	20.353,00	0,5792
	R12	17.336,00	9.816,00	0,5662
	R13	24.557,00	14.299,00	0,5823
	R14	21.560,00	13.504,00	0,6263
	R15	39.372,00	21.991,00	0,5585
	R16	33.216,00	18.683,00	0,5625
	R17 (VPP)	9.745,00	16.231,48	1,6656
	R18	40.657,00	24.439,00	0,6011
	R19	29.221,00	17.099,00	0,5852
	R20	37.419,00	21.081,00	0,5634
	R21	31.185,00	17.676,00	0,5668
	R22	31.854,00	18.480,00	0,5801
	R23	28.016,00	16.224,00	0,5791
	R24	34.751,00	20.204,00	0,5814
	R25	21.727,00	12.712,00	0,5851
	R26	27.070,00	15.838,00	0,5851
	R27a(VPP)	9.086,00	15.194,83	1,6723
	27bc(VPP)	11.305,00	13.448,04	1,1896
	R28(VPP)	44.311,00	53.007,26	1,1963
	R29(VPP)	7.841,00	9.399,00	1,1987
	R30	14.095,00	7.682,00	0,5450
	R31(VPP)	14.830,00	26.914,39	1,8149
R32	6.832,00	4.412,00	0,6458	
Total	796.668,00	536.186,00		
Z-ZND-TR	TC1	10.454,00	6.101,00	0,5836
	TC2	7.236,00	4.225,00	0,5839
	TC3	11.277,00	6.581,00	0,5836
	TC4	10.311,00	6.019,00	0,5837
	TC5	40.694,00	18.000,00	0,4423
	TC6	5.425,00	3.237,00	0,5967
	TC7	3.275,00	1.558,00	0,4757
	TC8	14.334,00	1.500,00	0,1046



	Total	103.006,00	47.221,00	
DOT-SQ	CT1	34,00	0,00	
	CT2	34,00	0,00	
	CT3	34,00	0,00	
	CT9	34,00	0,00	
	CT16	34,00	0,00	
	CT23	34,00	0,00	
	CT25	34,00	0,00	
	CT32	34,00	0,00	
	Total	272,00		
DOT-PV	PQ1	84.393,00		
	PQ2	35.704,00		
	Total	120.097,00		
DOT-SC	ELRV1	5.615,00		
	ELRV2	13.466,00		
	ELRV3	1.471,00		
	ELRV4	7.788,00		
	ELRV5	2.791,00		
	ELRV6	1.440,00		
	ELRV7	412,00		
	Total	32.983,00		
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		
DOT-SV	SJL1	200.771		
	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		
DOT-SQ	E1	11.075,00		
	E2	67.629,00		
	E3	7.073,00		
	E4	7.065,00		
	E5	17.694,00		
	Total	110.536,00		
DOT-PC-	SRV+PRV	357.244,00		
ISIG	ISIG	18.816,00		
	TOTAL	1.834.234,00	583.407,00	
	AT	0,318066	m2t/m2s	





FICHA GESTIÓN



Condiciones medioambientales de integración paisajística, de planeamiento y del urbanización del sector "La Hoya". Condiciones medioambientales incluidos en la DIA, Proyecto de restauración paisajística y ecológica del Parque Natural de las lagunas de La Mata y Torrevieja, Informe de Género., Informe Confederación Hidrográfica del Segura.

A.	Secuencia de Desarrollo
A1	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
B1	Viario
B1.1	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.
B1.2	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 tráfico 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.
B1.3	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.
B1.4	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.
B1.5	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.
B1.5	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.



B2	Agua Potable
B2.1	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.
B2.2	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».
B2.3	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.
B3	Energía Eléctrica y Alumbrado Público.
B3.1	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»
B3.2	Estando prevista la instalación de los Centros de Transformación necesarios para garantizar el suministro eléctrico en baja tensión al Sector proyectado.
B4	Saneamiento
B4.1	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.
B4.2	Los proyectos de las redes serán tales que cumplan: <ul style="list-style-type: none"> - 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.
B4.3	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 efectuarán 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.
B4.4	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
B5	Red de Telecomunicaciones
B5.1	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
C1	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.
C2	El promotor debe nombrar asistencia técnica ambiental durante la ejecución de las obras responsable de la realización de un 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.
C3	Se deberán adoptar medidas de protección del medio ambiente relacionadas con los siguientes aspectos.
C3.1	Las instalaciones y los aparatos de alumbrado exterior e interior, por lo que respecta a la contaminación lumínica que pueden producir.
C3.2	Las instalaciones de agua y las zonas verdes, por lo que respecta a sus características de ahorro en el consumo de agua.
C3.3	Las instalaciones energéticas para el fomento del uso de las energías renovables.
C3.4	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 Torreveja, 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.





C3.5	Deberán estar concluidas las obras de construcción de la Planta Desaladora y la ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Torre Vieja.
C3.6	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.
C3.7	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 Torre Vieja. Asimismo, las labores de ejecución del proyecto deberán supervisarse tanto por el personal del Parque como por técnicos acreditados el respecto.
C3.8	Las zonas limítrofes del Sector con el Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torre Vieja deberán protegerse durante las obras mediante un vallado con malla cingética que quedará instalado de forma permanente.
C3.9	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.
C3.10	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.
C3.11	Los materiales de relleno (terraplenes y pedaplenes) que fueran necesarios para la ejecución del proyecto, se obtendrán de préstamos y/o canteras existentes y legalmente autorizadas.
C3.12	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.
C3.13	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.
C3.14	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.
C3.15	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.
C3.16	Durante la ejecución de las obras se prohibirán las labores de construcción en determinadas horas del día 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.
C3.17	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 medida que serán utilizados.
C3.18	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
C3.19	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.
C3.20	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.
C3.21	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 como su vertido, ocasione efectos negativos en la zona de protección del Parque Natural de las Lagunas de La Mala y Torrevieja.
C3.22	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.





C3.23	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.
C3.24	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.
C3.25	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 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”
D1	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.
E.	Condiciones para la obtención de licencia de ocupación.
E1	Deberán estar en funcionamiento la Planta desaladora y la ampliación de la Estación depuradora de aguas residuales de Torreveja
F.	Delimitación de las unidades de ejecución.
F1	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.
G.	Compromiso de Rehabilitación del edificio Catalogado “La Masía de La Hoya Pequeña”



G1	En la ejecución del sector se incluirán las obras necesarias para la Rehabilitación de la edificación catalogada “la Masía de la Hoya Pequeña”.
H.	Medidas compensatorias del proyecto "Restauración ecológica y paisajística del área forestal del Parque Natural de las lagunas de La Mata y Torrevieja". Cumplimiento de las condiciones indicadas por el Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos con fecha 2 abril de 2018. Informado favorablemente 3 de diciembre de 2019.
	Zona de actuación de las medidas compensatorias. Plano P1
	Plano de actuaciones. Plano P3. Plano 3.1. Plano 3.2.Plano 3.3.Plano 3.4.
	Plano ubicación de pasarela y mirado. Plano 7.1
H1	Realizar actuaciones de mejora de firmes en caminos y sendas en los tramos deteriorados por la erosión, incluyendo estabilización en los casos necesarios. No incluye apertura de nuevas trazas, modificación o ampliación de las existentes, ni aporte de zahorras o materiales externos al Parque Natural.
H2	Realizar obras de evacuación de aguas de las trazas de los caminos y sendas, así como tramos de escaleras de materiales y ejecución acordes al entorno natural.
H3	Instalación de talanqueras en márgenes de caminos y sendas en aquellos trayectos que lo requieran. También se colocarán para disuadir del acceso a zonas no permitidas.
H4	Diseñar y colocar cartelería y señalética, tanto para informar de los usos permitidos de cada senda ó camino, como para impedir el paso en aquellas sendas no autorizadas que deban ser restauradas ó clausuradas.
H5	Diseñar un mirador de aves adaptado a personas con movilidad reducida o necesidades especiales, anejo al que existe en la actualidad, que es inaccesible.
H6	Realizar mejoras selvícolas sobre la masa forestal, principalmente orientadas a la retirada de árboles secos y a la poda de aquellas ramas y elementos vegetales que en estos momentos invaden los caminos o sendas, obstaculizando el paso tanto de usuarios como de vehículos de emergencia.
H7	Ejecutar obras de plantaciones de flora autóctona y climática mediante métodos adaptados a las especiales condiciones climáticas y edáficas del entorno.
H8	Eliminar residuos y escombros del Parque Natural, evacuándolos a vertederos controlados.
I.	Condiciones del Estudio de Género
I1	Contraste visual entre las distintas zonas de pavimento destinadas a calzadas, aceras, aparcamientos
I2	Medidas de control de la iluminación previstas.
I3	Incremento en la anchura de las aceras, carriles-bici, pasos peatonales



I4	Mezcla de usos para asegurar la concurrencia de personas en cualquier franja horaria
I5	Identificación del espacio urbano que permita la orientación sin dificultad
J.	Condiciones Confederación Hidrográfica del Segura sobre la disponibilidad de recursos hídricos.
J1	El informe será válido durante un plazo de seis años desde la aprobación del Plan Parcial Sector 20 "La Hoya" de Torre Vieja, 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).
J2	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.
J3	El Ayuntamiento de Torre Vieja 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



CAP.1.	GENERALIDADES
Art 1	<p>Objeto y Ámbito.</p> <p>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 Torreveja, resultante del Expediente de Homologación del referido Sector.</p>
CAP.2.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
Art 3	<p>Clasificación del suelo</p> <p>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.</p>
Art 4	<p>Calificación del suelo</p> <p>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, comercial, zona dotacional pública, zonas verdes y espacios libres, equipamiento, red viaria. Plano O.5 "Calificación pormenorizada".</p>
Art 4-bis	<p>Limitaciones de la propiedad</p> <p>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</p>
Art 5	Estudios de Detalle
1	<p>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:</p> <p>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.</p>





	<p>b) El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será la manzana originaria, siendo susceptible de dicho Estudio de Detalle la regulación del uso residencial terciario permitido en aquella.</p> <p>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.</p>
2	<p>También se podrán redactar Estudios de Detalle con las siguientes finalidades:</p> <p>a) Adaptar o reajustar las rasantes del viario y alineaciones establecidas en el Plan Parcial.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>d) Reordenar aquella manzana donde, siendo el uso fundamental el residencial, solo se implante otro uso de los admitidos.</p> <p>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.</p>
3	<p>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.</p>
4	<p>No se podrá transferir edificabilidades entre manzanas, ni alterar la normativa sobre retranqueos obligatorios que se establece en el Plan Parcial.</p>
5	<p>De acuerdo con el art. 55.3.3.b del P.G.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.</p>



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	Parcelación
1	Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en la TRLOTUP y en los reglamentos estatales.
2	En el presente Plan Parcial se establece un cuadro de superficies contribución 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.
CAP.3.	NORMATIVA PARTICULAR DE LAS DISTINTAS ZONAS
Seccion 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 grafados 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
	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 m2





	Aislada simple y aislada pareada	800 m2
	Bloque lineal	500 m2
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 0,70m2t/m2s b) Agrupación simple 0,35m2t/m2s c) Aislada pareada 0,40m2t/m2s d) Bloque lineal 1,20 2t/m2s 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%	
3	Elevación AL,AS y AP 2 plantas 7m Bloque lineal 4 plantas PB+3	
4	Retranqueos Se ajustará a lo dispuesto en la Normativa del Plan General.	
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 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 11	Condiciones de usos
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.
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 encategoría 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.
Seccion 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 m2
Art 14	Condiciones de volumen
1	Edificabilidad El índice de techo o edificabilidad máxima neta por parcela será el siguiente: Para terciario comercial (Tc): 0,5967 m2t/m2s excepto la parcela Tc5 que será de 0,4423 m2t/m2s y la parcela Tc8 que será de 0,1046m2t/m2s





2	Ocupación de la 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 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.



	<p>Cultural y salas de exhibición.</p> <p>Sanitario y asistencial.</p> <p>Servicios de carretera.</p> <p>Hotel o restaurante (hasta 250 plazas).</p> <p>Docente o investigación.</p>
Seccion 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 área que en el plano de ordenación vienen grafiadas con las letras E, SQE-CUL y SQI-SUD
2	<p>El uso a que se destinan dichos suelos son los de dotaciones comunitarias siguientes:</p> <p>Administrativo e institucional.</p> <p>Cultural y salas de exhibición.</p> <p>Estadio y espectáculo abierto.</p> <p>Juego y deporte abierto.</p> <p>Feria y mercado eventual</p>





	<p>Se prohíben expresamente los siguientes usos:</p> <p>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.</p>								
3	Las tipologías permitidas son (BL), bloque lineal, y (XX) singular.								
4	La parcela mínima será de 2.000 m2.								
5	Condiciones de volumen: <table border="1"><tr><td>índice de techo</td><td>según necesidades del uso público a implantar</td></tr><tr><td>Ocupación parcela</td><td>según necesidades del uso público a implantar</td></tr><tr><td>Elevación máxima</td><td>4 plantas (B+3)</td></tr><tr><td>Retranqueos</td><td>5m perimetral</td></tr></table>	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	5m perimetral
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	5m perimetral								
6	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.								
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								



	<p>arreglo a los cuales:</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>
6	<p>Será obligatorio 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 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.</p>
7	<p>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.</p>
8	<p>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 Consellería 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.</p>
Art 19	Viarío.
1	<p>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</p>
2	<p>Las especies de arbolado que se planten en los alcorques deberán la ordenanza municipal reguladora de zonas verdes, áreas naturales y</p>





	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. 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

DISPOSICIÓN 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 las infraestructuras y servicios básicos estructurantes del Sector.
3	<p>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.</p> <p>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)</p>



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-9, CT-16, CT-23,CT-25, CT-32)

