



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter *puntual*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/7/2004*
Torrevieja *7/10/2004*
El Secretario, P.D.



Fdo: Santiago Romero Ferrilla

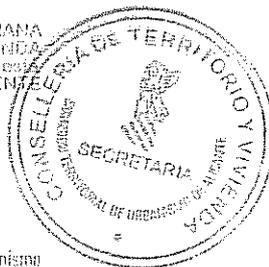
**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL
FOMENTO DEL USO HOTELERO.
Modificación nº 74.**

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIUM I VIVENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

7 ABR 2006

Fdo: El Secretario de la Dirección Territorial de Urbanismo





AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter práctico
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha 30/7/2004
Torrevieja 21/10/2004
El Secretario, R.D.



Fdo.: Santiago Romero Portilla

ANEXO

PLANEAMIENTO MODIFICADO.





Aprobado con carácter *POU puntual*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/7/2004*
Torreveja *7/10/2004*
El Secretario, P.D.

Fdo: Santiago Romero Portillo

Í N D I C E

Capítulo I. MEMORIA.

- 1.1. Antecedentes.
- 1.2. Objeto.

Capítulo 2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

- 2.1. Carácter de la presente modificación.
- 2.2. Justificación de la conveniencia.
 - 2.2.1. Del objeto.
 - 2.2.2. De la figura empleada.
 - 2.2.3. Del ámbito de aplicación.

Capítulo 3. ASPECTOS LEGALES DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA.

- 3.1. Resolución de las alegaciones formuladas en el trámite de información pública.
- 3.2. Otras consideraciones que deben incluirse de oficio para aclaración y complemento de la presente modificación.
- 3.3. Informes sectoriales.

Capítulo 4. DESARROLLO DEL CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

- 4.1. Planteamiento.
 - 4.1.1. Normativa de aplicación.
 - 4.1.2. Ámbito y condiciones para su aplicación.
 - 4.1.3. Usos y categorías objeto de fomento.
 - 4.1.4. Tipos de suelo.
 - 4.1.5. Modificaciones en la normativa del Plan.
 - 4.1.6. Alcance de las medidas de fomento.
 - 4.1.7. Cumplimiento de los estándares.
 - 4.1.8. Condiciones necesarias de planeamiento.
- 4.2. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.





AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

ANEXO. PLANEAMIENTO EN VIGOR
ANEXO. PLANEAMIENTO MODIFICADO

Aprobado con caracter positiva
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha 30/7/2009
Torrevieja 7/10/2009
El Secretario, P.D.



Fdo.: Santiago Romero Portilla



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO



Aprobado con carácter *paísual*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30.12.2004*
Torreveja *21.10.2004*
El Secretario, P.D.

P.D. Santiago Romero Portilla



Aprobado con carácter *provisional*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha 30/7/2004
Torrevieja 7/12/2004
El Secretario, P.D.



Fdo: Santiago Romero Portillo

CAPÍTULO 1

MEMORIA.

1.1. ANTECEDENTES.

La revisión del Programa de Actuación del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobada de manera definitiva en sesión celebrada por la Comisión Territorial de Urbanismo el día 12 de junio de 2.000.

El Plan General de Ordenación Urbana establece para todo el suelo urbano y urbanizable una regulación genérica para el uso hotelero denominándolo residencial eventual, estableciendo así una equivalencia unidireccional de uso residencial permanente a uso residencial eventual, siendo posible la construcción de hoteles sobre suelo destinado a viviendas, pero no al contrario.

En el suelo urbano la compatibilidad de ambos usos es total, no existiendo zonas específicas de ordenación destinadas al uso exclusivo de hotelero; en suelo urbanizable la mayoría de los sectores están destinados al uso residencial, existiendo un solo sector (Sector 26 Lo Ferrís actualmente en tramitación) con uso específico hotelero.

El parque de viviendas en Torreveija es abrumadoramente superior al número de plazas hoteleras, de tal modo que a fecha de redacción de esta propuesta de modificación. A modo de comparación entre plazas de hotel y viviendas podemos tomar los datos referidos desde el año 2.001:

Viviendas construidas en los años comprendidos entre enero de 2.001 y el 21 de marzo de 2.003	8.756 viviendas.
Plazas hoteleras disponibles a 21 de marzo de 2.003	1.704 viviendas.



Del análisis de los datos recogidos en la publicación " Previsiones de población y vivienda para el Planeamiento de la Comunidad Valenciana " editada en el año 1.997 a partir del censo de 1.991 se obtiene varias conclusiones:



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter *puntuual*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/7/2004*
Torreveija *7/10/2004*
El Secretario, P.D.



Fdo.: Santiago Romero Portilla

- A. Las previsiones realizadas para el año 2.001 sobre una estimación optimista han quedado claramente obsoletas en cuanto a la población y al número de viviendas.
- B. Dicho crecimiento se ha visto influido por factores favorables de signo económico y legal tales como la salida de la recesión del 91 y la aprobación de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

La consecuencia de lo anterior es una desproporción entre usos muy acentuada, predominando de manera casi exclusiva el uso residencial.

Tal desproporción unida al modo de crecimiento urbanístico diseñado por el Plan General supone un auténtico derroche de los recursos del municipio debido a diferentes factores que se analizará mas adelante.

Esta situación que se repite de forma generalizada en el litoral de la Costa Blanca, con las excepciones ya conocidas, está produciendo un cambio en los planteamientos de los municipios turísticos a la hora de abordar el análisis de su industria principal. En efecto, tal y como se ha dicho en el párrafo anterior el crecimiento urbanístico basado en un modelo horizontal supone serios inconvenientes a la hora de estabilizar la vida económica de un municipio, cuestión ya sometida a debate en varios ámbitos de la vida social y económica de esta ciudad. Varios son los factores que determinan este hecho:

- A. El turismo basado en la adquisición de una vivienda como segunda residencia necesita de las mismas dotaciones y servicios que el uso residencial permanente propiamente dicho, con los consiguientes costes en el mantenimiento de las infraestructuras durante toda su vida útil y el lógico desaprovechamiento de los mismos.
- B. El desarrollo urbanístico basado en la construcción de viviendas de segunda residencia no dinamiza la economía ni genera empleo, por lo que su consecuencia más importante es una estacionalización muy intensa durante los meses de verano de la actividad turística. Esta cuestión es todavía mas gravosa si se tiene en cuenta que los factores





AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter *provisional*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/7/2004*
Torrevieja *7/10/2004*
El Secretario, P.D.



Edad: Santiago Rovner Portill

climáticos de nuestra provincia posibilitan un aprovechamiento del medio durante prácticamente todo el año.

- C. Otro inconveniente de este modelo de crecimiento es la desestabilización del mercado del suelo y la construcción, puesto que el suelo se privatiza sin posibilidad de nueva salida al mercado.

Otra de las cuestiones, ya apuntada anteriormente, consiste en el análisis entre aprovechamiento de las infraestructuras y dotaciones y estancia anual de los habitantes de un determinado sector; en efecto, las ocupaciones de las viviendas se encuentran focalizadas durante los meses de verano, pudiendo establecerse sin riesgo alguno que las estancias en las viviendas de segunda residencia es de dos meses al año. Por el contrario a una estancia tan corta hay que contraponer la necesidad de mantener durante todo el año servicios con el alumbrado, suministro de agua potable, alcantarillado, zonas verdes, etc... Esta cuestión es todavía mas gravosa, si cabe, con la desaparición articulada por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de las Entidades Urbanísticas de Conservación, puesto que el Agente Público Urbanizador ejecuta inicialmente a su costa las obras de urbanización y las cede al Ayuntamiento que será el encargado de mantenerlas con cargo a sus presupuestos durante su vida.

No se trata en esta modificación de analizar las escasas bondades que las Entidades Urbanísticas de Conservación pudieran tener, puesto que en Torrevieja su presencia ha sido casi nula, pero si es obligatorio analizar el modelo de crecimiento habido durante los últimos treinta años.

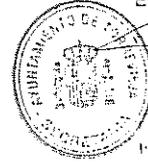
El nivel de exigencia de servicios urbanísticos es idéntico para las zonas de casco actual que para las zonas desarrolladas mediante Enclaves, Convenios y Planes Parciales; por el contrario la actividad productiva que sobre ellos se desarrolla es totalmente diferente. Mientras que en el casco actual existe una red de servicios de menor extensión utilizada de forma intensiva durante todo el año, en las zonas desarrolladas mediante Enclaves, Convenios y Planes Parciales la red servicios públicos es mayor en cuanto al tamaño y menor en cuanto a su grado de explotación.

Por otro lado el Ayuntamiento de Torrevieja, el Gobierno Valenciano y la Administración Central están llevando a cabo una política de inversiones públicas en infraestructuras viarias, dotaciones deportivas, culturales, de formación cualificada para servicios turísticos y de



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter *positivo*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/12/2004*
Torrevieja *7/10/2004*
El Secretario, P.D.
Santiago Romero Perillo



mejoramiento turístico en general , mediante el Plan de Excelencia Turística, que hacen necesaria la implantación de instalaciones hoteleras con gran capacidad de alojamiento. Estas infraestructuras y dotaciones necesitan servicios complementarios de los que en estos momentos el municipio es deficitario en el ámbito del alojamiento hotelero, por lo que difícilmente la organización de eventos deportivos y culturales de entidad significativa puede llevarse a cabo si no se incrementa el número y calidad de plazas.

Se ha de tener en cuenta que en estos momentos este municipio cuenta entre obra ejecutada y en ejecución con dotaciones tan singulares como dos pabellones deportivos con capacidad total para siete mil espectadores, un Teatro-Auditorio con capacidad para novecientos espectadores, el Auditorio - Palacio de Congresos, el Parque de Relajación,ect..., todos ellos con gran capacidad de generar necesidades de alojamiento temporal, no contando con capacidad hotelera para dar respuesta a las necesidades de alojamiento que generan dichas dotaciones.

Las consecuencias de las cuestiones analizadas anteriormente son a modo de conclusión las siguientes:

- A. Las condiciones climáticas de la provincia de Alicante posibilitan el aprovechamiento del medio ambiente durante todo el año y no solo durante el verano.
- B. Los municipios cuya riqueza se encuentra basada en el turismo de segunda residencia generan menor rentabilidad para la comunidad que aquellos que han desarrollado una industria turística sobre la base de instalaciones hoteleras.
- C. El modelo de crecimiento horizontal basado en la ocupación del suelo se encuentra agotado entre otras razones por el fuerte incremento del valor del suelo.
- D. La vida económica de los municipios turísticos debe tender a la reducción del carácter estacional de su actividad, puesto que ello conduce a su estabilidad económica y a la normalización de su desarrollo.
- E. La estacionalidad de la actividad económica y el modelo de desarrollo urbanístico horizontal genera problemas de seguridad ciudadana, y la creación de bolsas de suelo con





AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter parcial
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha 30.12.2004
Torrevieja 2/10/2004
El Secretario, P.D.



Fdo: Santiago Romero Portilla

características muy cercanas a la degradación social y material.

- F. Fomentar usos que posibiliten el aprovechamiento durante todo el año de las infraestructuras y dotaciones del municipio generan empleo, estabilidad y riqueza a los municipios cuya actividad principal es la turística.
- G. La imperiosa necesidad de coordinar y fomentar los niveles de inversión públicos y privados de tal modo que sean complementarios, actuando simultáneamente como foco de atracción.

A la vista de lo anterior, el Excmo. Ayuntamiento de Torrevieja instó mediante Propuesta de Alcaldía, con fecha 17 de mayo de 2001 a estos servicios técnicos, la elaboración de un proyecto de modificación del Plan General de Ordenación Urbana, con el objeto de incluir aquellas determinaciones que posibiliten la implantación en nuestro término de instalaciones hoteleras capaces de generar empleo y eliminar el carácter estacional de la oferta turística.

1.2 OBJETO.

El objeto de la presente modificación puntual del Plan General es el de establecer aquellas determinaciones necesarias para fomentar y generar la implantación de instalaciones hoteleras en este municipio.

El contenido de estas nuevas determinaciones específicas para el uso hotelero incidirá sobre aquellos parámetros tales como:

1. Zonas de aplicación.
2. Cómputo de edificabilidad.
3. Número de plantas.
4. Delimitación de los ámbitos de actuación.
5. Aprovechamientos.
6. Condiciones necesarias para el desarrollo de las medidas de fomento del uso hotelero.





Aprobado con carácter *principal*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/7/2004*
Torrevejea *7/10/2004*
El Secretario, F.D.

Fdo.: Santiago Romero Fortiña

CAPÍTULO 2

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.



2.1. CARÁCTER DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

Se limita a regular aspectos relativos al uso hotelero, o residencial eventual así como sus usos complementarios para fomentar dicho uso, por lo que no puede considerarse tan amplia que requiera una revisión, puesto que no afecta a la estructura territorial establecida, ni a los parámetros fundamentales de la misma.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

El P.G.O.U. establece las mismas condiciones para todos los usos por él definidos, no arbitrando medida alguna que fomente la instalación de actividades que favorezcan la distribución de la actividad productiva del municipio de una manera continua a lo largo del año.

Considerando que el legislador de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante L.R.A.U.) fue consciente de la necesidad de fomentar determinadas actividades que operan de manera muy directa en la vida económica de la sociedad legisló de manera expresa la posibilidad de establecer coeficientes correctores que bonifiquen aquellos actos de edificación cuyo uso sea considerado de interés público. El artículo 65.3 de dicha ley y el 113 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante R.P.C.V.) recogen la regulación de esta cuestión teniendo en cuenta la diversidad de usos de interés público que pueden existir en la Comunidad Valenciana.

La definición de interés público no se hace explícitamente en la L.R.A.U. ni en el R.P.C.V. quizás debido a la variada casuística de usos de interés público existente en nuestra Comunidad, por lo que la necesidad de establecer como uso de interés público viene justificada en el apartado relativo a antecedentes donde se explica la problemática de los municipios turísticos y se concluye cuales son las directrices que no debe seguir este municipio si quiere equilibrar su actividad productiva durante todo el año de manera continuada.



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter puntual
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha 30/12/2004
Torreveja 7/10/2004
El Secretario, P.D.



Fdo.: Santiago Romero Portilla

Por otro lado el P.G.O.U. establece las mismas condiciones de edificabilidad con carácter general para los usos residencial eventual y residencial permanente, no tomando en cuenta que son categorías del uso del suelo que generan consecuencias totalmente diferentes; no se regula por tanto parámetro alguno que materialice específicamente las diferentes condiciones edificatorias de cada uso.

Otro hecho que cabe incluir en este apartado es la inexistencia de normativa autonómica que regule de forma genérica el uso hotelero para toda la Comunidad, lo cual sea prueba de la complejidad que dicha actuación conlleva.

Todo lo anterior nos lleva a concluir que este Ayuntamiento considera de gran importancia y prioritario la implantación y el fomento de usos turísticos con niveles de calidad acordes a los demandados por la sociedad, especialmente dirigidos para aquellas instalaciones con categoría igual o superior a tres estrellas, de las que este municipio es claramente deficitario como ya se expuso.

Las medidas que se proponen en el presente documento son el resultado del conocimiento de las actuaciones de otros Ayuntamientos en el mismo sentido, y de las consultas mantenidas y las aclaraciones efectuadas por la Comisión Territorial de Urbanismo.

2.2.1. DEL OBJETO.

Como se ha dicho anteriormente el objeto de esta modificación se resume en la creación de medidas de fomento para la implantación de los usos hoteleros y complementarios del mismo.

2.2.2. DE LA FIGURA EMPLEADA.

La alteración de la ordenación tiene un sólido fundamento dogmático en su carácter de manifestación de la potestad reglamentaria, permitiéndose con la misma la satisfacción de requerimientos nuevos derivados de nuevas concepciones ideológicas, políticas, sociales, económicas o culturales.

Las modificaciones del planeamiento parten de la legitimidad del *ius variandi* de la Administración como medio de la adecuación normativa del suelo a las necesidades y conveniencias del futuro, o como medio de corrección de imperfecciones y carencias del pasado.





AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter positivo
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha 30/7/2004
Torrevieja 7/10/2004
El Secretario, P.D.



Fdo.: Santiago Romero Portilla

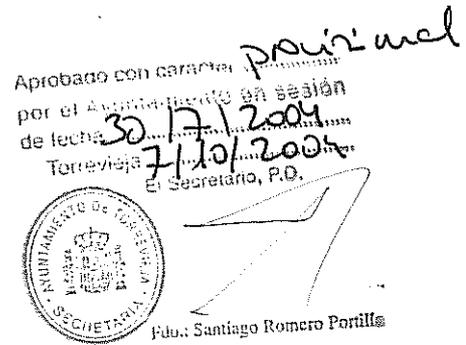
A mayor abundamiento, la alteración de la ordenación no sólo es una facultad, sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden, en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio.

El esquema de la presente modificación está basado en la aplicación de determinadas condiciones urbanísticas a los siguientes

2.2.3. DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de la presente modificación será el suelo clasificado por el P.G.O.U. como Suelo Urbano en sus diferentes categorías y como Suelo Urbanizable en sus diferentes categorías.





CAPÍTULO 3

ASPECTOS LEGALES DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA.

La modificación es una categoría residual que engloba todos los supuestos de alteración de las determinaciones del Plan no encuadrables en la figura de la Revisión. En el presente supuesto, dado el carácter aislado, se trata por tanto de una modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Para la modificación rige el principio de " *contrarius actus* " y, por lo tanto, ha de sujetarse a las mismas disposiciones procedimentales previstas para la formación del Plan.

El trámite para modificar el Plan General es el iter procedimental administrativo regulado en la LRAU y en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

a) Información pública por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad. Durante ella el proyecto diligenciado del plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento. Dicho acuerdo compete al Pleno de la Corporación Municipal. Simultáneamente se somete a informe de los organismos sectoriales afectados por esta modificación y que son los siguientes:

- Consellería de Industria, Comercio y Turismo.
 - Consellería de Obras Públicas y Urbanismo.
- Dirección General de Urbanismo.





AYUNTAMIENTO DE TORREVEIJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter provisional
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha 30/12/2004
Torreveija 21/10/2004
El Secretario, P.D.



Hdo. Santiago Romero Portilla

b) Aprobación provisional por el Pleno, con introducción de las modificaciones que estime oportunas.

c) Remisión a la Consellería de Urbanismo o de nuevo al Pleno del Ayuntamiento si se ha introducido modificaciones significativas, a los efectos de su aprobación provisional o definitiva según el caso.

En esta modificación se establecen las condiciones necesarias para que tanto las áreas delimitadas directamente por el Plan, como las que se vayan delimitando durante el desarrollo del mismo, puedan acogerse a las medidas de fomento del uso hotelero. De este modo se establece dos mecanismos para acceder a dichas medidas de incentivo del uso hotelero; a saber:

1. **ZONAS DELIMITADAS POR LA PROPIA MOD. PUNTUAL Nº 74.**

Será necesario la elaboración de un Plan de Reforma Interior en desarrollo de las previsiones establecidas por el P.G.O.U.

En efecto, el artículo 23 de la L.R.A.U. establece que estos planes tienen por objeto operaciones encaminadas a los fines enunciados en el artículo 12.D de la L.R.A.U. Entre estos fines se encuentra el de modernizar los destinos urbanísticos del suelo, incluyendo en la documentación el régimen al que se ha de sujetar las actuaciones contenidas en cada Plan de Reforma Interior. Las determinaciones de estos planes se encuentra reguladas en los artículos 23 de la L.R.A.U. y 71 a 75 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

La competencia para la aprobación de estos planes es municipal y su documentación consistirá en los siguientes documentos:

1. Programa de Actuación.
2. Plan de Reforma Interior o Plan Parcial de Mejora, previo otorgamiento de la pertinente cédula de urbanización.
3. Anteproyecto o proyecto de urbanización si son necesarias la ejecución de obras de urbanización.





Aprobado con carácter provisional
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha 30/11/2004
Torrevieja 7/10/2004
El Secretario, P.D.



Fdo.: Santiago Romero Portilla

4. Proyecto de reparcelación cuando sea necesario el reparto de aprovechamiento.
5. Proposición jurídico-económica.

2. NUEVAS ÁREAS NO DELIMITADAS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

Serán objeto de aprobación, previamente a la concesión de las oportunas licencias, de un Plan de Reforma Interior de mejora o de un Plan Parcial de mejora. El empleo de una u otra figura dependerá si se actúa sobre áreas consolidadas o no; correspondiendo la competencia de su aprobación definitiva a la Consellería de Obras Públicas puesto que se modifica la ordenación aprobada por el P.G.O.U.

Por otro lado se genera la necesidad de la homologación sectorial por aplicación de la Disposición transitoria Primera, punto 3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, por lo que el contenido mínimo de la documentación a aprobar constará de los siguientes documentos:

Programa de actuación.

Plan de Reforma Interior de mejora o Plan Parcial de Mejora, incluyendo anexo de homologación en aplicación de la Disposición transitoria primera, punto 3 de la L.R.A.U.

Anteproyecto de urbanización o Proyecto de Urbanización en caso de ser necesaria la ejecución de obras de urbanización.

Proyecto de reparcelación en el caso de ser necesario la gestión del Programa entre distintos propietarios.

Proposición jurídico - económica.

Su tramitación se ajustará a las normas generales de tramitación de las alternativas técnicas.

3.1. RESOLUCIÓN DE LAS ALEGACIONES FORMULADAS EN EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

Tomando la relación de las alegaciones presentadas dentro del plazo, según certificado emitido con fecha doce de noviembre de dos mil tres, se procede al análisis y resolución de las mismas.





AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter puntual
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha 30/7/2004
Torrevieja 5/10/2004
El Secretario, P.D.

Edo.: Santiago Romero Pozilla



06.11.03	52275	VAN DER HAEGEN, MICHEL HADELIN M.G.W.
-----------------	--------------	--

Dicho escrito se resume a la necesidad de incrementar la edificabilidad adicional para aquellas parcelas destinadas al uso hotelero.

La problemática de dicha parcela se debe a la escasa edificabilidad original, por lo que se trata de un caso excepcional que queda fuera del ámbito de esta modificación, puesto que el objetivo de ésta es regular y bonificar de manera general para todo el término la implantación de instalaciones hoteleras.

Para poder hacer efectivos los requerimientos de edificabilidad solicitados en esta alegación se deberá tramitar una modificación del Plan General independiente a la presente, contemplando las medidas compensatorias que se determinen en ésta modificación.

Se desestima el contenido de esta alegación.

07.11.03	52760	GARCÍA LOZANO, DOMINGO
-----------------	--------------	-------------------------------

Dado que la presente modificación tiene por objeto fomentar el uso hotelero se estima dicha alegación con las condiciones iniciales que más adelante se dirá.

12.11.03	53649	DOLÓN GARCÍA, JOSÉ MANUEL
-----------------	--------------	----------------------------------

Desestimar dicha alegación por ser contraria a las medidas de fomento que se establecen para la implantación de instalaciones hoteleras que dinamicen la actividad terciaria de Torrevieja.

12.11.03	53650	SASTRE LORCA, JOSÉ JULIO; en representación de Soledad, Nieves, María y Julio Lorca Comunidad de Bienes
-----------------	--------------	---

Solicita la incorporación a la modificación de las siguientes parcelas de su titularidad:

P.P. La Veleta. Parcelas de uso Hotelero.

Se estima dicha alegación, y se procede a su inclusión.

12.11.03	53651	SASTRE LORCA, JOSÉ JULIO; en representación de Lorca Familia, S.L.
-----------------	--------------	--

Solicita la incorporación a la modificación de las siguientes parcelas de su titularidad:

Sector 23 La Manguilla.

Sector 6 Parcelas R-4 y R-5.

Se estima dicha alegación, y se procede a su inclusión.





AYUNTAMIENTO DE TORREVEIJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter prorrogado
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha 30/12/2003
Torreveija 21/01/2004
El Secretario, P.D.



Fdo.: Santiago Romero Fortilla

3.2. OTRAS CONSIDERACIONES QUE DEBEN INCLUIRSE DE OFICIO PARA ACLARACIÓN Y COMPLEMENTO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

Del procedimiento de información pública, de las alegaciones formuladas al contenido de esta modificación y de las consultas efectuadas sobre la misma al Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento se desprende la necesidad de concretar las siguientes cuestiones:

1. Definir la regulación, resultante de la aplicación mediante inclusión en esta modificación, relativa a la compatibilidad entre el uso originario y el uso hotelero.
2. Concretar y definir claramente la regulación de tipologías y alturas a emplear por aplicación de esta modificación.
3. Inclusión de otras zonas que manifiestan voluntad de adherirse a la presente modificación mediante escrito.

3.2. INFORMES SECTORIALES.

Constan en el expediente los siguientes informes sectoriales, preceptivos y vinculantes, con el siguiente carácter:

Ministerio de Medio Ambiente. Dirección General de Costas.

R.E. 62.514 de 26.12.03. con carácter favorable.

Agencia Valenciana de Turismo.

R.E. 1.696 de 13.01.04 con carácter favorable, indicando que es oportuna y beneficiosa para el desarrollo económico y turístico del municipio de Torreveija, aportando la necesidad de incluir las siguientes medidas complementarias y correctoras que serán recogidas en el apartado oportuno de la presente modificación:

MEDIDA 1. Consideración Tercera y Cuarta.

" La Agencia Valenciana de Turismo tiene como criterio incentivar el desarrollo de establecimientos hoteleros de 4 y 5 estrellas... se considera más adecuado bonificar o incrementar la edificabilidad siempre que se trate de establecimientos de la citada categoría."

Se recoge el contenido de dicha consideración estableciendo nuevos escalones de bonificación para hoteles de categorías de tres estrellas o superior, con el objeto de incentivar establecimientos de alta calificación hotelera.





AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter *transitorio*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/12/2024*
Torrevieja *31/10/2024*
El Secretario, P.D.



Fdo.: Santiago Romero Portills

MEDIDA 2. Consideración Quinta.

"...las zonas comunes podrían no ser consideradas como parte de la volumetría edificable.

...En este sentido, se podría considerar zonas comunes no computables a efectos del cálculo de la edificabilidad:

- Aquellos espacios que no supongan un incremento en la ocupación del establecimiento (terrazas de habitaciones y pasillos).
- Aquellos espacios que promuevan la diversificación de la oferta complementaria de los establecimientos turísticos y las demás zonas comunes generales propias de los establecimientos (salones, comedores, cafeterías, hall, aparcamientos y garajes, peluquería, piscinas cubiertas, etc...)..."

Se recoge el contenido de dicha medida debido a la necesidad establecer la necesaria regulación entre el uso fundamental hotelero y el resto de usos compatibles terciarios al servicio del uso fundamental, con el objeto de no desvirtuar el uso fundamental, que tras la aplicación de esta modificación será el hotelero

Asimismo, previa a la aprobación definitiva de esta modificación se deberá obtener los informes favorables de los siguientes organismos afectados:

Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras.

Consellería de Ordenación del Territorio y Vivienda.





Aprobado con carácter *positivo*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/7/2004*
Torreveija *7/10/2004*
El Secretario, P.D.



Fdo.: Santiago Romero Fortilla

CAPÍTULO 4

**DESARROLLO DEL CONTENIDO DE LA
MODIFICACIÓN.**



4.1. PLANTEAMIENTO.

Analizado el objeto de esta modificación del P.G.O.U. procede establecer cuál va a ser el planteamiento de la misma dentro del cuerpo del Plan.

Desde el punto de vista urbanístico se puede fomentar un uso específico del suelo mediante la atribución adicional de aprovechamiento; bien sea por la vía del incremento de las edificabilidades, bien sea por la vía de eximir del cómputo de la edificabilidad de determinados elementos de la edificación mediante el establecimiento de sistemas de cómputo de edificabilidad específicos para el uso hotelero, o bien por ambos caminos simultáneamente. La Comisión Territorial de Urbanismo ha expresado durante la tramitación de otras modificaciones puntuales del Plan, en las que se recogía sistemas especiales de cómputo de la edificabilidad diferentes al establecido por el P.G.O.U. (nos estamos refiriendo especialmente a la Modificación Puntual del P.G.O.U. nº 52 " Libertad Tipológica "), su disconformidad sobre dichos sistemas por entender que desvirtúa la aplicación del Plan, por lo que para el fomento de determinados usos, en este caso el uso hotelero, se debe proceder a establecer bonificaciones destinadas a aquellas parcelas en las que toda la edificabilidad sea destinada a la implantación de una instalación hotelera, pormenorizando dicho uso por voluntad municipal, para categoría igual o superior a tres estrellas.

Las medidas anteriormente descritas pueden ser propuestas bien por el Municipio mediante la promoción de las mismas a través de su propio planeamiento general, bien por la Consellería de Urbanismo aprobando una normativa que regule de forma genérica las medidas de fomento de este uso para el territorio de la Comunidad Valenciana.

Teniendo en cuenta que ha quedado perfectamente justificada la necesidad de reducir el carácter estacional de la actividad turística de este municipio, que este Ayuntamiento considera prioritaria la implantación de instalaciones hoteleras de cierta calidad, de las que se encuentra infradotado en la actualidad, y que no se ha aprobado hasta el momento normativa de rango autonómico que regule dichas medidas de fomento, se propone la presente memoria para su inclusión en las Normas Urbanísticas del Plan cuyo contenido ha sido convenido conjuntamente



Aprobado con carácter *provisional*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/7/2007*
Torreveija *7/10/2004*
El Secretario, P.D.



Fdo.: Santiago Romero Portilla

con la Comisión Territorial de Urbanismo, concretándose en los siguientes puntos con carácter de mínimo:

- UNO Normativa de aplicación.
- DOS Ámbito y condiciones para su aplicación.
- TRES Determinar los usos y sus categorías que van a ser objeto de fomento con la aprobación de esta modificación.
- CUATRO Señalar los tipos de suelo donde se ha de materializar el contenido de esta modificación.
- CINCO Concretar el alcance de estas medidas de fomento.
- SEIS Establecer las modificaciones a operar en el cuerpo de la normativa del Plan.
- SIETE Garantizar el cumplimiento de los estándares resultantes de la aplicación de las medidas de fomento.
- OCHO Determinar las condiciones necesarias de planeamiento para hacer efectivas las medidas de fomento.

4.1.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

ESTATAL.

REAL DECRETO 1634/1983, DE 15 DE JUNIO, POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS DE CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS.

AUTONÓMICO.

LEY 6/94, REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA Y SU REGLAMENTO.

LEY 3/1998, DE 21 DE MAYO, DE TURISMO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.
DECRETO 153/1.993, DE 17 DE AGOSTO, DEL GOBIERNO VALENCIANO, REGULADOR DE LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.





AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter *prorogado*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/12/2004*
Torrevieja *7/10/2009*
El Secretario, P.D.



Fdo.: Santiago Romero Portillo

DECRETO 73/1989, DE 15 DE MAYO, DEL CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA, POR EL QUE SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS MÍNIMOS DE INFRAESTRUCTURA EN LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS.

MUNICIPAL.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, APROBADO EN SESIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EL 12.06.00.

4.1.2. ÁMBITO Y CONDICIONES PARA SU APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de esta modificación comprende el suelo urbano y el suelo urbanizable en cualquiera de sus categorías.

La presente modificación solo será de aplicación cuando se cumpla simultáneamente con las siguientes condiciones:

1. Se tratará únicamente de los establecimientos turísticos denominados hoteles con categoría igual o superior a tres estrellas.
2. La explotación y gestión de cada establecimiento se realizará de manera unitaria, inscrita en los registros de la Comunidad Autónoma tal y como dispone la normativa reguladora expuesta en el punto 4.1.1.
3. No estará sometido a régimen de división horizontal alguno.
4. Los incrementos de edificabilidad se aplicarán cuando la totalidad de la edificabilidad radicada sobre la parcela, incluido el incremento de la misma y cualquiera que sea su naturaleza, se destine al uso hotelero.
5. Se haya aprobado definitivamente la figura de planeamiento necesaria para hacer efectivas las medidas de cambio de uso y bonificadoras de la edificabilidad. En tanto dicha aprobación no sea definitiva los ámbitos definidos conservarán su uso, edificabilidad y resto de parámetros originales.



4.1.3. USOS Y CATEGORÍAS OBJETO DE FOMENTO.

Desde el punto de vista del Plan General los usos a los que se encuentra sometido el suelo queda encuadrado en el artículo 49, cuyo resumen es el siguiente:



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter *ordinario*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/7/2009*
Torrevieja *21/10/2009*
El Secretario, P.D.



Fdo.: Santiago Romero Portilla

(EXA) Extractivo o agropecuario.

(PRV) Producción y evasión.

- (Div.) Diversión.
- (Al.) Almacenaje.
- (In.) Industria
- (Alg.) Garajes colectivos exclusivos.

(ATS) Atención y servicios.

- (BU) Burocracia.
- (Co) Comercio.
- (Ar) Artesanía.

(RES) Residencial.

- (Pm) Permanente o habitación: vivienda y apartamento habitual.
- (Ev) Eventual o estacional: hoteles y alojamiento turístico.

Desde el punto de vista de la normativa sectorial sus determinaciones consisten en establecer la definición de los diferentes tipos de establecimientos turísticos. Así, esta modificación es de aplicación para aquellos establecimientos denominados Hoteles, definido por el artículo 2 del Decreto 153/1.993, de 17 de agosto, del Gobierno Valenciano, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana como aquellos establecimientos que, ofreciendo alojamiento con o sin servicios complementarios, ocupan la totalidad de un edificio o parte independizada del mismo, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo, y reúnen los requisitos mínimos que establece el Decreto 153/1.993.

Por tanto esta modificación será de aplicación exclusiva para **USO RESIDENCIAL EVENTUAL EN LA MODALIDAD DE HOTELES DE CATEGORÍA IGUAL O SUPERIOR A TRES ESTRELAS.**





AYUNTAMIENTO DE TORREVEIJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter *poricial*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha 30/12/2004
Torreveija 7/10/2004
El Secretario, P.D.



El Sr. Secretario, P. D. *[Firma]*

4.1.4. TIPOS DE SUELO.

La presente modificación será de aplicación para el Suelo Urbano y para el Suelo Urbanizable en cualquiera de sus diferentes categorías y desarrollo. Para cada uno se establece medidas de fomento en función de las determinaciones que asignan edificabilidad en cada ámbito.

El Suelo Urbano se halla dividido como sigue:

CASCO URBANO. ZONA 1
CASCO URBANO. ZONA 2
ERAS DE LA SAL
ENCLAVE 1. TORRE DEL MORO
ENCLAVE 2. LA LOMA
ENCLAVE 3. MONTECARLO
ENCLAVE 4. EL LIMONAR
ENCLAVE 5. EL TORREJÓN
ENCLAVE 6. LA ROSALEDA
ENCLAVE 7. LAS MARAVILLAS I
ENCLAVE 8. LA MATA
ENCLAVE 9. TORRE DEL MORO II
ENCLAVE 10. LA HOYA
ENCLAVE 11. POZO DULCE
ENCLAVE 12. LAS MARAVILLAS II
ENCLAVE 13. DOTACIONAL URBANO
ENCLAVE 14. CAMPING MISOL
CONVENIO 1. TORRE DEL MORO
CONVENIO 2. PUNTA LA VÍBORA
CONVENIO 3. LOMAS DEL MAR I
CONVENIO 4. CALA DORADA
CONVENIO 5. LA ROSALEDA
CONVENIO 6. MAR AZUL
CONVENIO 7. TORREJÓN
CONVENIO 9. SAN ROQUE
CONVENIO 10. LOMAS DEL MAR II
CONVENIO 11. VILLASOL II
CONVENIO 12. CALAS DEL TORREJÓN
PLAN PARCIAL 1-A. ROCÍO DEL MAR
PLAN PARCIAL 2. LAS MARAVILLAS
PLAN PARCIAL 3. VILLASOL
PLAN PARCIAL 4. MOLINO BLANCO
PLAN PARCIAL 5. LOMAS DEL MAR
PLAN PARCIAL 6. LA VELETA
PLAN PARCIAL 7. NUEVA TORREVEIJA
PLAN PARCIAL 8 Y PLAN PARCIAL 17.
LOS BALCONES I Y II
PLAN PARCIAL 9. LOS ANGELES
PLAN PARCIAL 10. LA TORRETA
PLAN PARCIAL 11. EL CHAPARRAL
(TODOS LOS POLÍGONOS)





AYUNTAMIENTO DE TORREVEJEA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter parcial
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha 30 A/2004
Torrevejea 31/12/2004
El Secretario, P.D.



Fdo: Santiago Romero Fortiña

PLAN PARCIAL 12-A. AGUAS NUEVAS I
PLAN PARCIAL 12-B. AGUAS NUEVAS II
PLAN PARCIAL 13. VILLA VICENTA
PLAN PARCIAL 15. CALAS BLANCAS
PLAN PARCIAL 16. SAN LUIS
PLAN PARCIAL 18. TORREBLANCA
PLAN PARCIAL 19. CABO CERVERA
PLAN PARCIAL 20. MAR AZUL
PLAN PARCIAL 21. MEDITERRÁNEO
PLAN PARCIAL 22. CASA GRANDE
SECTOR 2. PLAN PARCIAL LOS ALTOS
SECTOR 4. PLAN PARCIAL LAGO JARDÍN
SECTOR 11-A. PLAN PARCIAL LA HOYA. POLÍGONO 1
SECTOR 11-A. PLAN PARCIAL LA HOYA. POLÍGONO 2

El suelo urbanizable se halla sectorizado como sigue:

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO CON PLAN PARCIAL EN EJECUCIÓN.

SECTOR 7. PLAN PARCIAL LAS BARCAS
SECTOR 11-A-3. PLAN PARCIAL LA HOYA
SECTOR 13-A-1. PLAN PARCIAL CASA DEL PEINAO
SECTOR 15. PLAN PARCIAL EL LIMONAR V
SECTOR 18. PLAN PARCIAL EL LIMONAR III
SECTOR 24. PLAN PARCIAL LO ALBENTOSA II
SECTOR 3. PLAN PARCIAL LAGO SOL
PLAN PARCIAL 1-B. PUNTA PRIMA

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. PRIMERA ETAPA.

SECTOR 5. COMERCIAL
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 FERRIS

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. SEGUNDA ETAPA.

SECTOR 13-A-3. CASA DEL PEINAO
SECTOR 19. EL LIMONAR IV
SECTOR 25. POZO DULCE

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

SECTOR 1. LA CEÑUELA
SECTOR 6. VILLA AMALIA
SECTOR 17. EL LIMONAR II
SECTOR 20. LA HOYA II
SECTOR 21. LO ALBENTOSA I





AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter *puntual*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30.12.2004*
Torreveija *7.10.2004*
El Secretario, P.D.



[Firma]
Edu. Santiago Romero Portilla

Para el suelo urbano en la zona de casco actual la edificabilidad viene en función del número de plantas asignado por el plano de ordenación que corresponda y por parámetros definidos por las tipologías MD y MM, por lo que cualquier medida de fomento deberá ir dirigida sobre esos parámetros. Para el resto de suelo urbano, ordenado mediante Enclaves, Convenios y Planes Parciales ya desarrollados, la ordenación se concreta mediante edificabilidades unitarias y tipologías admisibles, por lo las medidas a establecer operarán sobre estos parámetros.

Para el suelo urbanizable, en cualquiera de sus categorías, la ordenación se concreta mediante edificabilidades unitarias y tipologías admisibles, por lo que las medidas a establecer operarán sobre estos parámetros.

4.1.5. ALCANCE DE LAS MEDIDAS DE FOMENTO.

Se establece la siguiente casuística en función del tipo de suelo y los usos que alberga cada uno de ellos:

A. SUELO URBANO CASCO ACTUAL (Zonas 1 y 2).

Se trata de una zona consolidada por la edificación mediante la tipología de Manzana Densa. El plan define su aprovechamiento mediante la aplicación conjunta de la asignación de número máximo de plantas de la edificación y fondos edificables, permitiéndose además el uso de la tipología Manzana con Patio de Manzana.

Se establece las siguientes medidas de fomento:

1. Para la tipología de Manzana Densa se permitirá la elevación de una planta más para establecimientos hoteleros con categoría de cuatro estrellas, y de dos plantas más para establecimientos con categoría igual o superior a cinco estrellas.
2. Para la tipología de Manzana con Patio de Manzana regirán las mismas medidas de fomento con la especialidad consistente en que podrán hacer efectivas las medidas compensatorias en el interior del patio de manzana.
3. Las plantas que se añadan como consecuencia de la aplicación de estas medidas quedarán por debajo de la envolvente de 45º definida por el artículo 55.3.2.c. del Plan.
4. Sólo será aplicable cuando la totalidad de la edificabilidad del solar se destine al uso hotelero con categoría igual o superior a tres estrellas.





AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter *parcial*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha... *30.12.2004*
Torrevieja... *7/10/2004*
El Secretario, P.D.



Fdo.: Santiago Romero Portillo

5. Deberá aprobarse previamente a concesión de las oportunas licencias la figura descrita en el punto 4.1.8 " Condiciones necesarias de planeamiento ", en donde se establecerá el alcance de las medidas compensatorias.

B. SUELO URBANO CONSOLIDADO MEDIANTE ENCLAVES, CONVENIO Y PLANES PARCIALES, SUELO URBANIZABLE CON PLAN PARCIAL APROBADO BAJO LA LEGISLACIÓN ESTATAL Y SUELO URBANIZABLE DESARROLLADO AL AMPARO DE LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA.

Coexisten en este tipo de suelo una multiplicidad de aprovechamientos y tipologías con un denominador común basado la asignación mediante un coeficiente expresado en metros (cuadrados o cúbicos) edificables por metro cuadrado de parcela. En los suelos sobre los que se pretenda implantar una instalación hotelera se incentiva el aprovechamiento con un coeficiente suplementario en las siguientes condiciones:

1. Se computará la totalidad de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas y plantas bajas diáfanas, y hasta un diez por ciento del total máximo de los espacios comunes de circulación. El resto de edificabilidad se computará tal y como establece el art. 53.3.1 del Plan.
2. En los suelos en donde se pretenda instalar un establecimiento hotelero se fomentará dicha implantación mediante la aplicación de un coeficiente suplementario que complemente la edificabilidad inicial de la parcela del siguiente modo:

Hoteles con categoría de tres estrellas	30%
Hoteles con categoría de cuatro estrellas	40%
Hoteles de con categoría de cinco o superior	50%
3. Sólo será aplicable cuando la totalidad de la edificabilidad del solar se destine al uso hotelero con categoría igual o superior a tres estrellas.
4. Se podrá modificar el uso y las tipologías para conseguir un mejor rendimiento del aprovechamiento del solar, siempre que esa modificación sea exclusiva para el uso hotelero. Concretamente si la variación de la tipología es de aislada simple, aislada pareada o agrupación libre a cualquiera de las tipologías con disposiciones exentas o abiertas (bloque torre o bloque lineal), se podrá aumentar una planta más de las admitidas,





AYUNTAMIENTO DE TORREVEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter *provisional*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/7/2004*
Torreveja *7/10/2004*
El Secretario, P.D.



[Firma]
Fdo.: Santiago Romero Portilla

incluir una planta técnica por encima de la planta baja, y aumentar la ocupación que venga establecida por aplicación directa de la tipología, o por aplicación de las normas específicas de cada área.

5. Deberá aprobarse previamente a concesión de las oportunas licencias la figura descrita en el punto 4.1.8 " Condiciones necesarias de planeamiento ", en donde se dará establecerá el alcance de las medidas compensatorias.

C. SUELO URBANIZABLE PENDIENTE DE PROGRAMAR.

El Plan define este suelo mediante su correspondiente ficha urbanística en donde ser recogen entre otros parámetros los siguientes; usos fundamentales y extraordinario, aprovechamientos y tipologías admitidas.

Las medidas de fomento deberán actuar sobre los mencionados parámetros en las siguientes condiciones:

1. Se añade un índice hotelero complementario del uso específico de cada sector, teniendo en cuenta que su aplicación repercutirá sobre la edificabilidad total del sector y el cumplimiento de los estándares mínimos de planeamiento.
2. Se podrá modificar las tipologías para conseguir un mejor rendimiento del aprovechamiento de la parcela y siempre que esa modificación sea exclusiva para el uso hotelero. Concretamente si la variación de la tipología es de aislada simple, aislada pareada o agrupación libre a cualquiera de las tipologías con disposiciones exentas o abiertas (bloque torre o bloque lineal), se podrá aumentar una planta más de las admitidas, incluir una planta técnica por encima de la planta baja, y aumentar la ocupación que venga establecida por aplicación directa de la tipología, o por aplicación de las normas específicas de cada área.

4.1.6. MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA DEL PLAN.

Las modificaciones en la normativa del Plan , habida cuenta los aspectos justificativos ya analizados, afectan a los siguientes artículos:



Artículo 48. Tipologías arquitectónicas colectivas o comunitarias.

48.1. Disposiciones exentas o abiertas.

48.2. Disposiciones compactas o cerradas.

Artículo 53. Condiciones de edificabilidad.

53.3.1. Aprovechamiento básico u ordinario.



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter *ordinario*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/7/2004*
Torrevieja *7/12/2004*
El Secretario, P.D.



Fdo.: Santiago Romero Partilla

Artículo 79. Fichas Urbanísticas.

Esta modificación afecta a las fichas de los siguientes sectores:

- Sector 6 Villa Amalia.
- Sector 26 Lo Ferrís.
- Sector 23 La Manguilla.

4.1.7. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES.

La cuantificación de las medidas compensatorias se establece por analogía con el uso residencial permanente del siguiente modo:

USO RESIDENCIAL PERMANENTE	USO RESIDENCIAL EVENTUAL
El cálculo de la red primaria se realiza mediante la aplicación del artículo 36 del Reglamento de Planeamiento tomando como datos iniciales los siguientes parámetros: Superficie media construida por vivienda: <p style="text-align: right;">55'00 m2</p> Número de habitantes por vivienda: <p style="text-align: right;">3.5 habitantes</p>	El cálculo de las medidas compensatorias se realizará conforme al establecido para el uso residencial permanente tomando la edificabilidad con destino hotelero, solo a los efectos del cálculo, como si estuviera destinada a viviendas. Este cálculo servirá para establecer el incremento de la Red Primaria de reservas, sin perjuicio de las oportunas justificaciones relativa a la red secundaria.

Se establece la casuística en función del tipo de suelo :

A. SUELO URBANO CASCO ACTUAL (Zonas 1 y 2).

El alcance de las medidas compensatorias cumplirá con el artículo 55 de la L.R.A.U. Se procurará que la localización de estas medidas compensatorias sea en el ámbito delimitado por el Plan o si esto no fuera posible, lo más proxima posible al mismo.

B. SUELO URBANO CONSOLIDADO MEDIANTE ENCLAVES, CONVENIO Y PLANES PARCIALES.

El cumplimiento de los estándares mínimos exigidos por el Anexo al Reglamento de Planeamiento se hará considerando la edificabilidad resultante de sumar la existente





AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter *parcial*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30.12.2004*
Torreveja *7/10/2004*
El Secretario, P.D.

Fdo.: Santiago Romero Perilla

antes la bonificación y la bonificación, justificando la necesidad de las medidas compensatorias y en caso de su procedencia la cuantificación de las mismas.

C. SUELO URBANIZABLE.

Su tratamiento difiere en función de los estándares cumplidos por cada uno de los sectores incluidos en esta clase de suelo, puesto que coexisten sectores aprobados al amparo de la legislación estatal y sectores desarrollados o no al amparo de la legislación autonómica. Por ello se distingue dos casos:

C.1. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE APROBADOS BAJO LA LEGISLACIÓN ESTATAL.

Procede la aplicación directa del artículo 17 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Por lo tanto, para poder hacer efectivas las bonificaciones expresadas en el punto 4.1.6 deberá justificarse el cumplimiento de los estándares mínimos exigidos por el Anexo al Reglamento de Planeamiento considerando la edificabilidad resultante de sumar la existente antes la bonificación y la bonificación, justificando la necesidad de las medidas compensatorias y en caso de su procedencia la cuantificación de las mismas.

C.2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DESARROLLADOS O NO BAJO LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA.

Se justificará el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles considerando la edificabilidad bruta total resultante tras la aplicación de la presente modificación.

Si el sector se encuentra sin la ordenación pormenorizada aprobada deberá justificarse en cada Programa el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles considerando la edificabilidad bruta total resultante de tras la aplicación de la presente modificación.

Si el sector se encuentra con la ordenación pormenorizada aprobada se justificará el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles considerando la edificabilidad bruta total resultante tras la aplicación de la presente modificación.





Aprobado con carácter *provisional*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/12/2004*
Torrevieja *7/10/2004*
El Secretario, P.D.



Fdo.: Santiago Romero Partilla

4.1.8. CONDICIONES NECESARIAS DE PLANEAMIENTO.

Se establece la casuística en función del tipo de suelo para poder hacer efectiva las bonificaciones que desarrolla esta modificación:

A. SUELO URBANO CASCO ACTUAL (Zonas 1 y 2).

Previamente a la concesión de las oportunas licencias, deberá aprobarse un Plan de Reforma Interior en donde se delimite el ámbito territorial de su actuación y el alcance de las medidas compensatorias mediante el incremento de dotaciones, habida cuenta el aumento de aprovechamiento urbanístico operado por esta modificación.

B. SUELO URBANO CONSOLIDADO MEDIANTE ENCLAVES, CONVENIO Y PLANES PARCIALES.

Previamente a la obtención de las oportunas licencias será necesaria la aprobación que un Plan de Reforma Interior.

C. SUELO URBANIZABLE.

C.1. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE APROBADOS BAJO LA LEGISLACIÓN ESTATAL.

Previamente a la obtención de las oportunas licencias será necesaria la aprobación que un Plan Parcial de Mejora o de una Modificación de Plan Parcial.

C.2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DESARROLLADOS O NO BAJO LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA.

Si el sector cuenta con la ordenación pormenorizada aprobada será necesaria, previamente a la obtención de las oportunas licencias, la aprobación de un Plan Parcial de Mejora o de una Modificación de Plan Parcial.

Si el sector se encuentra sin la ordenación pormenorizada aprobada deberá justificarse en cada Programa el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles considerando la edificabilidad bruta total resultante de tras la aplicación de la presente modificación.





Aprobado con carácter *puntual*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/7/2004*
Torreveja *7/10/2004*
El Secretario, P.D.



Fdo.: Santiago Romero Portilla

D. CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN DE NECESARIA TRAMITACIÓN PARA CADA UNO DE LOS SUPUESTOS ANTERIORES.

La documentación mínima necesaria para la tramitación de los instrumentos de planeamiento necesario para aplicar esta modificación comprenderán los siguientes documentos:

1. Programa de Actuación Integrada.
2. Documento de ordenación en función de lo establecido en los puntos anteriores.
3. Anteproyecto o proyecto de urbanización si son necesarias la ejecución de obras de urbanización.
4. Proyecto de reparcelación cuando se trate de suelo urbanizable sin programa.
5. Proposición jurídico-económica.

E. NORMAS PARA LA TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DESCRITOS PARA CADA UNO DE LOS SUPUESTOS DESCRITOS.

Se sujetarán en todo momento a la misma tramitación que la fijada para las alternativas técnicas.

4.2. MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

Como consecuencia de las condiciones establecidas con anterioridad, se introducen en el P.G.O.U. las siguientes modificaciones, que afectan tanto a la norma escrita como a la grafiada.

A. MODIFICACIONES EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN.

Se introduce modificaciones en el cuerpo normativo del Plan y en las fichas de planeamiento que definen cada sector.

B.1. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN.

ARTÍCULO 48.1.

REDACCIÓN ACTUAL

48.1. Disposiciones exentas o abiertas.

a) (BL) Bloque lineal.

Es aquella tipología en que la edificación se halla exenta por no ocupar toda la superficie de la parcela, constituyendo bloques prismáticos de dominante horizontal o agrupaciones de las





AYUNTAMIENTO DE TORREVEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter *provisional*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *20/7/2004*
Torreveja *7/10/2004*
El Secretario, P.D.



Fdo.: *Santiago Romero Portilla*

mismas, en posición normalmente retranqueada de la alineación oficial y paralelos a la misma. Sus características son:

- Básicas:

Índice de techo (T): Vendrá determinado en las correspondiente normas específicas.

- Reguladoras:

Parcela mínima: 500 m².

Altura máxima: s/normas específicas.

Cobertura máxima de parcela: 50%.

Retranqueos perimetral mínimo: 5 m.

Fondo máximo en planta baja: 25 m.

- Aclaraciones:

a) Se consideran fachadas principales del bloque aquellas que cuentan con cualquier hueco de iluminación y ventilación de la pieza principal de la vivienda (estar-comedor). En caso de otros usos, cualquier fachada con huecos de iluminación y ventilación tendrá la consideración de principal.

b) Se considera fachada secundaria aquella que presente huecos de iluminación y ventilación de piezas secundarias de la vivienda.

c) Se consideran testeros los muros de cerramiento de la edificación que no presenten huecos de iluminación y ventilación.

d) Se fijan las siguientes distancias mínimas entre las fachadas de los bloques lineales y cualquier otro elemento constructivo:

- Distancia mínima entre fachadas principales y cualquier otro elemento 6 m y 2/3 h.

- Distancia mínima entre fachadas secundarias y otros elementos 3 m y 1/3 h.

e) Los testeros podrán adosarse previo compromiso notarial de los afectados. En cualquier caso se atenderán los requisitos expuestos sobre la proporción de los bloques compuestos resultantes en planta.

f) Los proyectos que se presenten para la obtención de licencia deberán prever además de las obras de edificación previstas, las





AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter *puntual*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30.12.2004*
Torreveja *21.10.2004*
El Secretario, P.D.



Edo.: Santiago Romero Portilla

de urbanización y jardinería interna de la totalidad de la parcela que no pueda ser ocupada por la edificación.

b) (BT) Bloque Torre.

Tipo exento similar al anterior (BL) en que la edificación adopta formas prismáticas simples o compuestas de dominante vertical, con reducida cobertura de suelo. Sus características son:

- Básicas:

Se remiten a las normas específicas de cada zona, con iguales consideraciones que en el tipo anterior (BL).

- Reguladoras:

Todas las fachadas tendrán la misma consideración de principales con proporciones libres en planta.

Parcela mínima: 500 m².

Altura máxima: s/normas específicas y en defecto de previsión expresa en las mismas, 8 plantas.

Cobertura máxima: 30 %.

Retranqueo perimetral mínimo: 5 m.

- Aclaraciones:

Las mismas fijadas para la tipología BL, respecto a distancias mínimas y urbanización y ajardinamiento interno.

REDACCIÓN TRAS LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

48.1. Disposiciones exentas o abiertas.

a) (BL) Bloque lineal.

Es aquella tipología en que la edificación se halla exenta por no ocupar toda la superficie de la parcela, constituyendo bloques prismáticos de dominante horizontal o agrupaciones de las mismas, en posición normalmente retranqueada de la alineación oficial y paralelos a la misma. Sus características son:

- Básicas:

Índice de techo (T): Vendrá determinado en las correspondiente normas específicas.

- Reguladoras:





AYUNTAMIENTO DE TORREVEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter *transitorio*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/2/2004*
Torreveja *7/10/2004*
El Secretario, P.D.



Fdo.: Santiago Romero Portilla

Parcela mínima: 500 m².

Altura máxima: s/normas específicas.

Cobertura máxima de parcela: 50%.

Retranqueos perimetral mínimo: 5 m.

Fondo máximo en planta baja: 25 m.

- Aclaraciones:

a) Se consideran fachadas principales del bloque aquellas que cuentan con cualquier hueco de iluminación y ventilación de la pieza principal de la vivienda (estar-comedor). En caso de otros usos, cualquier fachada con huecos de iluminación y ventilación tendrá la consideración de principal.

b) Se considera fachada secundaria aquella que presente huecos de iluminación y ventilación de piezas secundarias de la vivienda.

c) Se consideran testeros los muros de cerramiento de la edificación que no presenten huecos de iluminación y ventilación.

d) Se fijan las siguientes distancias mínimas entre las fachadas de los bloques lineales y cualquier otro elemento constructivo:

- Distancia mínima entre fachadas principales y cualquier otro elemento 6 m y 2/3 h.

- Distancia mínima entre fachadas secundarias y otros elementos 3 m y 1/3 h.

e) Los testeros podrán adosarse previo compromiso notarial de los afectados. En cualquier caso se atenderán los requisitos expuestos sobre la proporción de los bloques compuestos resultantes en planta.

f) Los proyectos que se presenten para la obtención de licencia deberán prever además de las obras de edificación previstas, las de urbanización y jardinería interna de la totalidad de la parcela que no pueda ser ocupada por la edificación.

g) Para el USO RESIDENCIAL EVENTUAL EN LA MODALIDAD DE HOTELES DE CATEGORÍA IGUAL O SUPERIOR A TRES ESTRELAS, se podrá aumentar una planta más de las admitidas, incluir una planta técnica por encima de la planta





AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con caracter *parcial*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/7/2004*
Torreveja *7/10/2004*
El Secretario, P.D.



Fdo: Santiago Romero Forilla

baja, y aumentar la ocupación un 50% mas de la que venga establecida por aplicación directa de la tipología, o por aplicación de las normas específicas de cada área.

b) (BT) Bloque Torre.

Tipo exento similar al anterior (BL) en que la edificación adopta formas prismáticas simples o compuestas de dominante vertical, con reducida cobertura de suelo. Sus características son:

- Básicas:

Se remiten a las normas específicas de cada zona, con iguales consideraciones que en el tipo anterior (BL).

- Reguladoras:

Todas las fachadas tendrán la misma consideración de principales con proporciones libres en planta.

Parcela mínima: 500 m².

Altura máxima: s/normas específicas y en defecto de previsión expresa en las mismas, 8 plantas.

Cobertura máxima: 30 %.

Retranqueo perimetral mínimo: 5 m.

- Aclaraciones:

Las mismas fijadas para la tipología BL, respecto a distancias mínimas y urbanización y ajardinamiento interno.

ARTÍCULO 48.2.

REDACCIÓN ACTUAL

48.2. Disposiciones compactas o cerradas.

a) (MD) Manzana densa.

Tipología tradicional en que la edificación ocupa toda la manzana y cada solar individual se adosa, sin retranqueos, a las propiedades vecinas, con una o mas fachadas recayentes a la alineación exterior. Dispone de patios exclusivos en cada parcela para la iluminación y ventilación de las piezas interiores, que





AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter provisional
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha 30/12/2004
Torreveja 7/10/2004
El Secretario, P.D.



Fdo.: Santiago Romero Portilla

podrán ser mancomunados mediante carga de servidumbre voluntaria.

Sus características básicas y reguladoras respecto del uso fundamental y otros usos extraordinarios compatibles se establecen como normas de edificación genéricamente en el presente capítulo y de forma concreta en las normas específicas para cada zona homogénea, añadiéndose las siguientes condiciones:

a) Profundidad de edificación.

Viene determinada por los máximos siguientes:

Plantas bajas: Indefinida.

Plantas superiores: 22 m.

b) Patios de iluminación-ventilación.

Serán obligatorios en el uso residencial con las siguientes dimensiones:

Diámetro inscrito: 0,2 H - 3 m.

Siendo H la altura total (en metros) de las plantas servidas por el patio.

c) Iluminación cenital.

Las cajas de escalera comunes a varias viviendas podrán adoptar soluciones de iluminación cenital, cuando los edificios no excedan de cuatro (4) plantas de elevación total, sin perjuicio de cumplimiento de las garantías de ventilación que prevé la normativa general contra incendios.

b) (MM) Manzana con patio de manzana.

Aquella en que la edificación tiene fachadas respectivas a la alineación de la calle exterior y a un patio de manzana común a varios edificios, ocupando o no todo el ancho del solar con las siguientes limitaciones:

a) El patio de manzana y las calles que a él acceden tendrán consideración de espacio libre público y deberá ser cedido al Ayuntamiento, quien podrá trasladar su conservación a la asociación de vecinos de la manzana constituida en entidad de





Aprobado con carácter *puntual*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/7/2004*
Torrevieja *21/10/2004*
El Secretario, P.D.



Edo.: Santiago Romero Portilla

conservación.

- b) El patio se relacionará con el exterior, cruzando la manzana, a través de dos calles peatonales como mínimo, para lo cual el perímetro edificado se descompondrá en varios bloques ya sea libremente o aprovechando los límites de las parcelas en su caso. Se efectuarán también conexiones con el exterior a través de los portales de las edificaciones. Podrán disponerse, calles peatonales transversales a la manzana sin necesidad de atravesar el patio de manzana. El ancho mínimo de cualquier calle interior de la manzana se fija en 8 m.
- c) Las viviendas recayentes a la fachada del patio de manzana tendrá carácter de viviendas exteriores, siempre que la distancia entre fachadas fronteras sea igual o superior a 15 m.
- d) El empleo de esta tipología exigirá previa aprobación de E.D. que fije la ordenación de volúmenes en la manzana afectada.
- e) Los patios interiores de cada parcela individual deberán poder inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.
- f) En el patio de manzana solo se permitirán edificaciones complementarias de una planta al servicio de la comunidad (guarderías, quioscos y pérgolas) siempre que no ocupen más de 10% de superficie libre y tengan carácter exento.

REDACCIÓN TRAS LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

48.2. Disposiciones compactas o cerradas.

a) (MD) Manzana densa.

Tipología tradicional en que la edificación ocupa toda la manzana y cada solar individual se adosa, sin retranqueos, a las propiedades vecinas, con una o mas fachadas recayentes a la alineación exterior. Dispone de patios exclusivos en cada parcela para la iluminación y ventilación de las piezas interiores, que podrán ser mancomunados mediante carga de servidumbre voluntaria.

Cuando la totalidad de la edificabilidad del solar se destine a hotel, se permitirá la elevación de una planta más para





Aprobado con carácter *puntual*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha... *30/7/2004*
Torrevieja *31/10/2004*
El Secretario, P.D.

Fdo.: Santiago Romero Portilla

establecimientos hoteleros con categoría de tres estrellas, y de dos plantas más para establecimientos con categoría igual o superior a cuatro estrellas. Las plantas añadidas por aplicación de esta regla quedarán por debajo de la envolvente de 45º definida por el artículo 55.3.2.c. El empleo de esta norma requerirá la aprobación de un Plan de Reforma Interior si se refiere a las zonas explícitamente señaladas por el Plan, y de un Plan de Reforma Interior de mejora si se trata de una nueva delimitación, con el objeto de definir las medidas compensatorias definidas en la memoria de la **Modificación Puntual nº 74 de este Plan.**

Sus características básicas y reguladoras respecto del uso fundamental y otros usos extraordinarios compatibles se establecen como normas de edificación genéricamente en el presente capítulo y de forma concreta en las normas específicas para cada zona homogénea, añadiéndose las siguientes condiciones:

a) Profundidad de edificación.

Viene determinada por los máximos siguientes:

Plantas bajas: Indefinida.

Plantas superiores: 22 m.

b) Patios de iluminación-ventilación.

Serán obligatorios en el uso residencial con las siguientes

dimensiones:

Diámetro inscrito: 0,2 H - 3 m.

Siendo H la altura total (en metros) de las plantas servidas por el patio.

c) Iluminación cenital.

Las cajas de escalera comunes a varias viviendas podrán adoptar soluciones de iluminación cenital, cuando los edificios no excedan de cuatro (4) plantas de elevación total, sin perjuicio de cumplimiento de las garantías de ventilación que prevé la normativa general contra incendios.





AYUNTAMIENTO DE TORREVEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter *puntual*
por el Ayuntamiento, en sesión
de fecha 30/7/2004
Torreveja 27.10/2004
El Secretario, P.D.

Fdo.: Santiago Romero

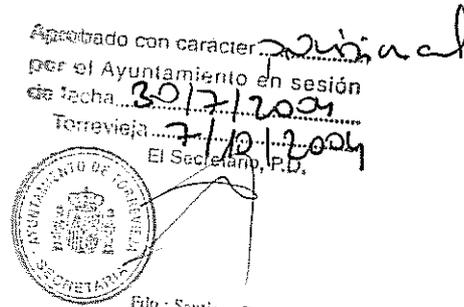
b) (MM) Manzana con patio de manzana.

Aquella en que la edificación tiene fachadas respectivas a la alineación de la calle exterior y a un patio de manzana común a varios edificios, ocupando o no todo el ancho del solar con las siguientes limitaciones:

- a) El patio de manzana y las calles que a él acceden tendrán consideración de espacio libre público y deberá ser cedido al Ayuntamiento, quien podrá trasladar su conservación a la asociación de vecinos de la manzana constituida en entidad de conservación.
- b) El patio se relacionará con el exterior, cruzando la manzana, a través de dos calles peatonales como mínimo, para lo cual el perímetro edificado se descompondrá en varios bloques ya sea libremente o aprovechando los límites de las parcelas en su caso. Se efectuarán también conexiones con el exterior a través de los portales de las edificaciones. Podrán disponerse, calles peatonales transversales a la manzana sin necesidad de atravesar el patio de manzana. El ancho mínimo de cualquier calle interior de la manzana se fija en 8 m.
- c) Las viviendas recayentes a la fachada del patio de manzana tendrá carácter de viviendas exteriores, siempre que la distancia entre fachadas fronteras sea igual o superior a 15 m.
- d) El empleo de esta tipología exigirá previa aprobación de E.D. que fije la ordenación de volúmenes en la manzana afectada.
- e) Los patios interiores de cada parcela individual deberán poder inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.
- f) En el patio de manzana solo se permitirán edificaciones complementarias de una planta al servicio de la comunidad (guarderías, quioscos y pérgolas) siempre que no ocupen mas de 10% de superficie libre y tengan carácter exento.

Quando la totalidad de la edificabilidad del solar se destine a hotel, se permitirá la elevación de una planta más para establecimientos hoteleros con categoría de tres estrellas, y





de dos plantas más para establecimientos con categoría igual o superior a cuatro estrellas. Las plantas añadidas por aplicación de esta regla quedarán por debajo de la envolvente de 45º definida por el artículo 55.3.2.c. El empleo de esta norma requerirá la aprobación de un Plan de Reforma Interior si se refiere a las zonas explícitamente señaladas por el Plan, y de un Plan de Reforma Interior de mejora si se trata de una nueva delimitación, con el objeto de definir las medidas compensatorias definidas en la memoria de la Modificación Puntual nº 74 de este Plan. Las medidas compensatorias podrán hacerse efectivas en el interior del patio de manzana.

ARTÍCULO 53.3.1.

REDACCIÓN ACTUAL

53.3.1. Aprovechamiento básico u ordinario.

Se regula en función de:

Índice de techo (T), indicador básico de edificabilidad que se computa en metros cuadrados de edificación cubierta y cerrada por cada metro cuadrado de solar (m²/m²); Se incluye en su cálculo la mitad de las superficies de uso privativo construidas en espacios exteriores (galerías, terrazas, balcones, tendederos y similares) hasta un máximo total de 10% sobre la superficie útil cerrada. Este indicador se tendrá en cuenta en todos los casos de compensación de aprovechamientos (reordenación y reparcelación).

Para su aplicación práctica, este indicador (T) se descompone en los siguientes parámetros:

a) Elevación o número total de plantas edificadas, incluida la planta baja y semisótanos destinados a usos que impliquen aprovechamiento real.; salvo que se destinasen a los aprovechamientos marginales que posteriormente se definen.





Aprobado con carácter *provisional*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/21/2004*
Torrevieja *7/10/2004*
El Secretario, P.D.



Fdo.: Santiago Romero Partilla

- b) Cobertura, u ocupación del solar en porcentaje del mismo por la proyección de las plantas altas del edificio, o envoltente de sus proyecciones. Se considera que la proyección de balcones y terrazas abiertas y porches cubiertos es computable al 50% a efectos del índice de cobertura.
- c) Retranqueos, es la distancia entre la edificación o parte de ella a su linde, calle u otra edificación, según el caso. Entendiéndose que dentro de la franja de dicho retranqueo, no podrá ubicarse ningún elemento constructivo tal como escaleras cubiertas o no, galerías, tendederos, balcones, etc.

REDACCIÓN TRAS LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

53.3.1. Aprovechamiento básico u ordinario.

Se regula en función de:

Índice de techo (T), indicador básico de edificabilidad que se computa en metros cuadrados de edificación cubierta y cerrada por cada metro cuadrado de solar (m²/m²); Se incluye en su cálculo la mitad de las superficies de uso privativo construidas en espacios exteriores (galerías, terrazas, balcones, tendederos y similares) hasta un máximo total de 10% sobre la superficie útil cerrada. Este indicador se tendrá en cuenta en todos los casos de compensación de aprovechamientos (reordenación y reparcelación).

Para su aplicación práctica, este indicador (T) se descompone en los siguientes parámetros:

- a) Elevación o número total de plantas edificadas, incluida la planta baja y semisótanos destinados a usos que impliquen aprovechamiento real.; salvo que se destinasen a los aprovechamientos marginales que posteriormente se definen.
- b) Cobertura, u ocupación del solar en porcentaje del mismo por la proyección de las plantas altas del edificio, o envoltente de sus proyecciones. Se considera que la proyección de balcones y terrazas abiertas y porches cubiertos es computable al 50% a





Aprobado con carácter parcial
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha 30/7/2024
Torrevieja 7/10/2024
El Secretario, P.D.



Firma: [Firma]

efectos del índice de cobertura.

c) Retranqueos, es la distancia entre la edificación o parte de ella a su linde, calle u otra edificación, según el caso. Entendiéndose que dentro de la franja de dicho retranqueo, no podrá ubicarse ningún elemento constructivo tal como escaleras cubiertas o no, galerías, tendederos, balcones, etc.

Para el caso de solares en el que toda la edificabilidad esté destinada al uso residencial eventual en la modalidad de hoteles con categoría igual o superior a tres estrellas el cómputo de la edificabilidad se realizará como sigue:

Se computará la totalidad de la edificabilidad de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas hasta un treinta por ciento de la superficie útil total.

No computarán aquellos espacios que promuevan la diversificación de la oferta complementaria de los establecimientos turísticos y las demás zonas comunes generales propias de los establecimientos tales como salones comedores, cafeterías; en concreto, no computará el resto de usos terciarios no hoteleros hasta un máximo del tres por ciento de la superficie construida total, entendiéndose que sólo podrá destinarse, en la parcela, a uso terciario no hotelero dicho porcentaje.

ARTÍCULO 79.

REDACCIÓN ACTUAL

Las condiciones específicas y la programación urbanística determinada en el planeamiento correspondiente a los Núcleos de Suelo Urbano y a los Sectores de Suelo Urbanizable, se recogen en las siguientes fichas urbanísticas con sus respectivos Planos de Ordenación.

A este efecto se define el concepto de (NU) Núcleo Urbano.

79.1. Carácter.

Está formada por varios núcleos de crecimiento característico de





AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter *puntual*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/7/2004*
Torreveja *7/10/2004*
El Secretario, P.D.



[Firma]
Fdo: Santiago Romero Portilla

Ensanche Urbano; por varios núcleos de población dispersos en el término con carácter de Ciudad Jardín y Núcleos en que predominan las actividades económicas del sector secundario (principalmente industrial).

Todos ellos son procedentes de antiguos Planes Parciales y Convenios Urbanísticos suscritos por el Ayuntamiento al amparo del Real Decreto de 16 de octubre de 1981, constituyendo núcleos consolidados o en desarrollo y de iniciativa particular.

79.2. Descripción.

Las superficies y límites se indican respectivamente en las Normas del Suelo Urbano y en los Planos de Ordenación PO.2 (1:5.000) Uso del Suelo y PO.3 (1:2.000) Suelo Urbano.

79.3. Condiciones Particulares.

Se desarrollan a continuación las Ordenanzas que regulan las condiciones del solar y de edificabilidad, para cada núcleo concreto, señalando las actuaciones pendientes a efectos de caducidad, así como el planeamiento complementario para cada área.

Así mismo, se indican las condiciones particulares que han permitido su inclusión como núcleos urbanos, en aplicación del artículo 78 de la vigente Ley del Suelo y artículo 21 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Por último, se acompaña plano de cada sector con señalamiento de las alineaciones, a 1/2.000 o mayor (art. 29 y 40.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

REDACCIÓN TRAS LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

(Se añade el punto 79.5, puesto que el 79.4 se encuentra en la Modificación Puntual nº 79.)



Las condiciones específicas y la programación urbanística determinada en el planeamiento correspondiente a los Núcleos de Suelo Urbano y a los Sectores de Suelo Urbanizable, se recogen en las siguientes fichas urbanísticas con sus respectivos Planos



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter *original*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/11/2021*
Torrevieja *11/10/2021*
El Secretario, P.D.



[Firma]
Dña. Santiago Romero Portilla

de Ordenación.

A este efecto se define el concepto de (NU) Núcleo Urbano.

79.1. Carácter.

Está formada por varios núcleos de crecimiento característico de Ensanche Urbano; por varios núcleos de población dispersos en el término con carácter de Ciudad Jardín y Núcleos en que predominan las actividades económicas del sector secundario (principalmente industrial).

Todos ellos son procedentes de antiguos Planes Parciales y Convenios Urbanísticos suscritos por el Ayuntamiento al amparo del Real Decreto de 16 de octubre de 1981, constituyendo núcleos consolidados o en desarrollo y de iniciativa particular.

79.2. Descripción.

Las superficies y límites se indican respectivamente en las Normas del Suelo Urbano y en los Planos de Ordenación PO.2 (1:5.000) Uso del Suelo y PO.3 (1:2.000) Suelo Urbano.

79.3. Condiciones Particulares.

Se desarrollan a continuación las Ordenanzas que regulan las condiciones del solar y de edificabilidad, para cada núcleo concreto, señalando las actuaciones pendientes a efectos de caducidad, así como el planeamiento complementario para cada área.

Así mismo, se indican las condiciones particulares que han permitido su inclusión como núcleos urbanos, en aplicación del artículo 78 de la vigente Ley del Suelo y artículo 21 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Por último, se acompaña plano de cada sector con señalamiento de las alineaciones, a 1/2.000 o mayor (art. 29 y 40.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

...

79.5. Fomento del uso hotelero.

Cuando se opte por el uso hotelero en lugar del uso original establecido por el Plan, en las condiciones que más adelante





AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter *provisional*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/7/2004*
Torreveja *2/10/2004*
El Secretario, P.O.



[Firma]
D. Santiago Romero Portilla

se dirá, el uso original quedará erradicado de dicha parcela cuando se apruebe definitivamente el instrumento de planeamiento previo a la edificación.

Para aquellos suelos incluidos en Enclaves, Convenios, y Planes Parciales aprobados se fomenta el uso hotelero mediante las siguientes medidas:

1. En los suelos en donde se pretenda instalar un establecimiento hotelero se fomentará dicha implantación mediante la aplicación de un coeficiente suplementario que complemente la edificabilidad inicial de la parcela del siguiente modo:

Hoteles con categoría de tres estrellas 30%

Hoteles con categoría de cuatro estrellas 40%

Hoteles de con categoría de cinco o superior 50%

2. Sólo será aplicable cuando la totalidad de la edificabilidad del solar se destine al uso hotelero con categoría igual o superior a tres estrellas. No podrá destinarse a uso terciario no hotelero un porcentaje superior al tres por ciento de la superficie total construida.
3. Se podrá modificar el uso y las tipologías para conseguir un mejor rendimiento del aprovechamiento del solar, siempre que esa modificación sea exclusiva para el uso hotelero. Concretamente si la variación de la tipología es de aislada simple, aislada pareada o agrupación libre a cualquiera de las tipologías con disposiciones exentas o abiertas (bloque torre o bloque lineal), se podrá aumentar una planta más de las admitidas por la tipología, incluir una planta técnica por encima de la planta baja, y aumentar la ocupación que venga establecida por aplicación directa de la tipología, o por aplicación de las normas específicas de cada área.
4. Deberá aprobarse previamente a concesión de las oportunas licencias el oportuno Plan de Reforma Interior, o





Aprobado con carácter *parcial*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/12/2004*
Torrevieja *21/01/2005*
El Secretario, (F.B.)



[Firma manuscrita]
Eduardo Santamaría

Plan Parcial de Mejora, Plan de Reforma Interior de Mejora o Modificación de Plan Parcial.

Para aquellos suelos incluidos en ámbitos de planeamiento pendientes de programación o cuya programación se haya realizado pero no hayan sido edificados, se establece el fomento del uso hotelero mediante las siguientes medidas:

1. Se añade un índice hotelero complementario del uso específico de cada sector, teniendo en cuenta que su aplicación repercutirá sobre la edificabilidad total del sector y el cumplimiento de los estándares mínimos de planeamiento. Dicho índice de edificabilidad hotelero será el siguiente para todos estos ámbitos:

IEH: 0.20 m²/m²s

Se podrá modificar las tipologías para conseguir un mejor rendimiento del aprovechamiento de la parcela y siempre que esa modificación sea exclusiva para el uso residencial eventual en la modalidad de hoteles con categoría igual o superior a tres estrellas. Concretamente si la variación de la tipología es de aislada simple, aislada pareada o agrupación libre a cualquiera de las tipologías con disposiciones exentas o abiertas (bloque torre o bloque lineal), se podrá aumentar una planta más de las admitidas, incluir una planta técnica por encima de la planta baja, y aumentar la ocupación que venga establecida por aplicación directa de la tipología, o por aplicación de las normas específicas de cada área.



B. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE APLICACIÓN DIRECTA DE ESTA MODIFICACIÓN.

La presente modificación establece áreas concretas donde su aplicación será directa tras la aprobación del instrumento de planeamiento necesario por el Pleno del Ayuntamiento, y posibilita la creación de áreas para hacer efectivas las medidas de fomento que se establecen en esta modificación.



Aprobado con carácter *positivo*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *20/2/2004*
Torreveja *21/01/2004*
El Secretario, P.D.

Fdo.: Santiago Romero Parilla

Las áreas que se delimitan en la presente modificación son las siguientes, estableciéndose en cada una de ellas los instrumentos de planeamiento necesarios:

SUELO URBANO: ZONAS 1 Y 2.

Manzana delimitada por la calle San Pascual, Antonio Machado, Patricio Zammit y Morriones.

SUELO URBANO ORDENADO MEDIANTE PLAN PARCIAL.

P.P. La Veleta. P-6

Parcelas de uso Hotelero.

Enclave Casanegra.

Manzana de Uso Hotelero.

Enclave 6. La Rosaleda.

Solar delimitado por las calles García Rogel, Juan Ramón Jiménez y Berta Bon Sutter.

Manzana delimitada por las calles Mistral, Echegaray, Severo Ochoa y Berta Von Sutter.

Enclave 9. Torre del Moro II

Manzana " F" de Equipamiento Comunitario.

Plan Parcial Las Maravillas. P-2.

Manzana delimitada por la Avenida de los Europeos, Avenida de los Suecos, Avenida de Inglaterra y Avenida de Alemania.

Enclave 7: Las Maravillas.

Parcela BH_{privado}, con la condición de que previo al inicio del expediente necesario para la aprobación del PRIM oportuno se ceda la zona verde a la que da frente oeste dicha parcela.

Plan Parcial Aguas Nuevas. P12-A

Calle Aguas Nuevas. Manzana destinada a mesón típico .





Aprobado con carácter *parcial*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/7/2004*
Torrevieja *21/10/2004*
El Secretario, P.D.



Sector 4. Plan Parcial Lagojardín.

Manzana sobre la que se ubica la "Casa de Los Balcones".

P-22. Plan Parcial Casagrande.

Manzana delimitada por la Avenida de las Cortes Valencianas, y calle del Plan Parcial.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO CON PLAN PARCIAL EN EJECUCIÓN.

Plan Parcial Las Barcas. Sector 7.

Parcela 6. Equipamiento Privado.

Plan Parcial Lagosol. Sector 3.

Solar con destino a equipamiento social-comercial colindante a la carretera CV-95.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN PRIMERA ETAPA.

Sector 26: Lo Ferrís.

1. Definición del área.

Superficie bruta: 39.710 m².

Uso fundamental: Hotelero.

Uso extraordinario: Restaurantes, espectáculos y deportes.

Usos incompatibles: Todos los demás.

2. Aprovechamiento.

Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².

IEH: 0'20 m²/m².

3. Programación.

Fase de Programa: Primera Etapa.

Aprovechamiento Tipo: 0'35 m²/m². No se incluye su incremento por la modificación 74, en tanto no sea efectiva.

4. Condiciones.

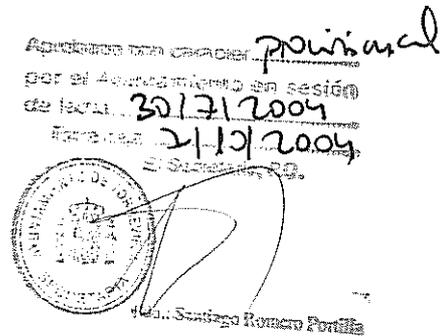
Tipologías formales: AS, AP, AL, **BL y BT.**

Elevación máxima: **Según tipología.**

5. Observaciones.

Sistema de actuación: Compensación.





División poligonal: Según Plan Parcial.

Otras condiciones:

Para poder hacer efectiva la edificabilidad adicional asignada mediante esta modificación, deberá establecer una reserva para la red primaria de espacios libres de 2.527'00 m².

Sector 23. La Manguilla

1. Definición del área.

Superficie bruta: 88.000 m².

Uso fundamental: Residencial.

Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.

Usos incompatibles: Industrial.

2. Aprovechamiento.

Edificabilidad Total Residencial : 0'35 m²/m².

Edificabilidad Hotelera, IEH: 0'20 m²/m².

3. Programación.

Fase de Programa: Primera Etapa.

Aprovechamiento Tipo: 0'35 m²/m². No se incluye su incremento por la modificación 74, en tanto no sea efectiva.

4. Condiciones.

Tipologías formales: AS, AP, AL.

Uso hotelero: BL y BT.

Elevación máxima: Según tipología.

5. Observaciones.

Sistema de actuación: Compensación.

División poligonal: Según Plan Parcial.

Otras condiciones:

Para poder hacer efectiva la edificabilidad adicional asignada mediante esta modificación sobre la totalidad del sector deberá establecer una reserva para la red primaria de espacios libres de 5.600'00 m², si se realiza sobre alguna de las manzanas definidas por la ordenación pormenorizada se reservará la parte proporcional referida a la edificabilidad.





Aprobado con carácter *provisul*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *20.7.2004*
Torreveija *21.10.2004*
El Secretario, P.D.



D. Santiago Romero Portilla

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

SECTOR 6. VILLA AMALIA

1. Definición del área.

Superficie bruta: 195.000 m².

Uso fundamental: Residencial.

Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.

Usos incompatibles: Industrial.

2. Aprovechamiento.

Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².

Edificabilidad Hotelera, IEH: 0'20 m²/m².

3. Programación.

Fase de Programa: No programado.

Aprovechamiento Tipo: 0'340 m²/m² u.c. No se incluye su incremento por la modificación 74, en tanto no sea efectiva.

4. Condiciones.

Tipologías formales: AS, AP, AL,

Uso hotelero BL y BT.

Elevación máxima: Según tipología.

5. Observaciones.

Sistema de actuación: Según P.A.U.

División poligonal: Según P.A.U.

Otras condiciones:

Para poder hacer efectiva la edificabilidad adicional asignada mediante esta modificación sobre la totalidad del sector deberá establecer una reserva para la red primaria de espacios libres de 12.500'00 m², si se realiza sobre alguna de las manzanas definidas por la ordenación pormenorizada se reservará la parte proporcional referida a la edificabilidad.



Torreveija, Jueves, 01 de julio de 2004

El Arquitecto Municipal.

El Jefe de Urbanismo.

D. Víctor Manuel Costa Mazon
Fdo.: D. Víctor Manuel Costa Mazon.

D. Santiago Romero Portilla
D. Santiago Romero Portilla



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

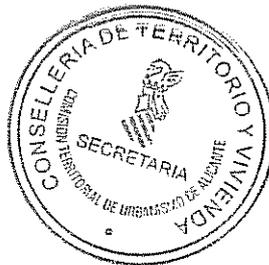
aprobado con carácter *parcial*
por el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/7/2004*
Torreveija *21/12/2004*
El Secretario, P.D.



Fdo.: Santiago Romero Portillo

ANEXO

PLANEAMIENTO EN VIGOR.



CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día *7 ABR 2006*

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Aprobado con carácter *previo*
en el Ayuntamiento en sesión
de fecha *30/7/2004*
por el Sr. *7/10/2004*
El Secretario, P.D.



[Firma]
Sr. Santiago Romero Peráliz

ANEXO

PLANEAMIENTO EN VIGOR.

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

7 ABR 2006



Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo