AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA
AJUNTAMENT DE SANTA POLA

Servicios Técnicos / Serveis Tècnics

María Loreto Serrano Pomares (1 de 1)
Alcaldesa
Fecha Firma: 22/05/2023
HASH: 7bc11869812f43113b5a9f43866f8f10d

Plaça Constitució, 1 – 03130 Santa Pola (Alacant) – Telf.: 96-541.11.00 – Fax: 96-541.46.51 – www.santapola.es

EDICTO

Asunto: URBANISMO_Plan de Reforma Interior-Barranco Catarra Expte.24011/2021

La Junta de Gobierno Local de la Corporación que presido como Órgano Ambiental, adoptó, en sesión celebrada el 22 de mayo de 2023, entre otros, los siguientes acuerdos:

Por Don Francisco Fuster Selva que actúa en nombre y representación de María de la Paz Jover Antón en su condición de propietaria única de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución propuesta, de nueva delimitación que después se dirá, se ha presentado en fecha 17 de mayo RE n.º 2023-E-RE-7365, iniciativa particular de Programa de Actuación Integrada en el ámbito de Barranco de Catarra, que incluye:

1.- Borrador de PRI en sector de nueva delimitación no prevista en el vigente Plan General, al amparo de la posibilidad regulado en el artículo 76.4 y concordantes de la LOTUP_2021. El PRI es modificativo de la ordenación pormenorizada en el vigente Plan General de 2008.

2.-Documento Inicial Estratégico para su trámite por el procedimiento simplificado de los artículos 61 cfr. a los artículos 52 y 53 de la LOTUP 2021.

De conformidad con lo establecido por el articulo 127.4 de la LOTUP 2021 y el citado 76.4 del mismo texto Vista la propuesta de resolución PR/2023/3581 de 19 de mayo de 2023.

RESOLUCIÓN

1.-De admisión a trámite de la iniciativa.

2.- Seguir las siguientes actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de la LOTUP 2021 a los efectos de emisión de Informe Ambiental y Territorial Estratégico:

2.1 Sometimiento de la DIE y el Borrador del Plan a consultas de las administraciones afectadas:

2.1 a) Confederación Hidrográfica del Jucar. Durante el plazo de 30 días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe.

2.2 De audiencia de personas eventualmente interesadas, mediante inserción de Edicto en el portal Web del Ayuntamiento: https://www.santapola.es/plan-general-2/ durante el plazo de 30 días hábiles a contar del día siguiente al de inserción de Edicto en el portal electrónico.

3.-Someter la propuesta de delimitación del ámbito de la actuación de reforma y regeneración urbana a información pública por el plazo de 30 días hábiles, común al de la exposición pública y consultas del Borrador del PRI y DIE del dispositivo anterior, en los términos y a los efectos del articulo 76.4 de la LOTUP-2021. Se precisa que el perímetro del sector de nueva delimitación comprende el figurado en la propuesta y, adicionalmente, la superficie ocupada por la calle Hiladores, hasta el limite de su alineación de poniente. El proponente presentará plano en planta modificativo de los propuestos y mediciones y documentación literaria afectada por la mencionada redelimitación. Queda condicionada al informe técnico de verificación correspondiente la validez y eficacia y la ejecutividad de los acuerdos adoptados en los dispositivos 1 a 3 precedentes.

4. Remitir al Órgano Competente de la Generalitat Valenciana.

En Santa Pola a 22 de mayo 2023

ALCALDESA-PRESIDENTA

Fdo.:M.ª Loreto Serrano Pomares

Cód. Validación: AMWMG4FS6JS797LXMWAKAW4Q7
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

FUSTER

ARQUITECTURA + INGENIERÍA
Hermanos Gonzálvez Selva, 2
03206 Elx/Elche, Alicante. Spain
T. +34 965 459 097 / F. +34 966 611 335
ajf@fusterarquitectos.es
www.fusterarquitectos.es

SOLICITUD INICIO DE PROCEDIMIENTO
PLAN DE REFORMA INTERIOR
CASCO URBANO
DEL PLAN GENERAL DE SANTA POLA

MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y “EL BARRANC DE LA TIA AMALIA”

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO

Promotor: MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN
MARÍA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE

Arquitecto: Francisco Fuster Selva.

Mayo 2023

EXPEDIENTE: U21013

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO

ÍNDICE

1. Encargo
2. Objeto del Documento Inicial Estratégico.
3. Ámbito del Plan Reforma Interior.
4. Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
    4.1 Objetivos de la planificación
    4.2 Descripción de la problemática sobre la que actúa.
5. El Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del Plan que se propone.
    5.1 El alcance y ámbito
    5.2 Posible contenido de las alternativas del Plan que se propone.
6. Desarrollo previsible del Plan o Programa
7. Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del Plan en el ámbito afectado.
    7.1 Localización: encuadre regional y comarcal
    7.2 Medio Físico.
    7.3 Medio Biótico.
    7.4 Medio Social
8. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
9. Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.
    9.1 Objetivos de la Estrategia Territorial.
    9.2 Directrices de la estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.
    9.3 Áreas Funcionales.
    9.4 Conclusiones a la incardinación dentro de la ETCV.
    9.5 Incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

10. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

11. Motivos de la selección de las alternativas contempladas.

12. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio.

13. Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

14. Conclusiones del documento inicial estratégico.

1. ENCARGO

Por encargo de MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN, con D.N.I. 74171084-V, y MARÍA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE, con D.N.I. 21375123-G,, con domicilio a efectos de notificaciones en Hermanos Gonzálvez Selva nº 2, 03206 Elche, Alicante, se procede a la redacción del presente "Documento Inicial Estratégico" del Plan de Reforma Interior del área colindante al "Barranc de la Tia Amalia", del P.G. de Santa Pola, dentro del Inicio de Procedimiento, Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

2. OBJETO DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO.

La **normativa aplicable al presente Documento Inicial Estratégico**, tanto en lo que respecta a su contenido como a su tramitación, de ámbito municipal y autonómico, es la que a continuación se relaciona:

- Plan General de Santa Pola.

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

El objeto del Documento Inicial Estratégico es dar cumplimiento al art. 52.1 TRLOTUP para solicitar el inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica: "*El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan y un documento inicial estratégico*". En dicho artículo se define el contenido del Documento Inicial Estratégico a través de una serie de puntos y se especifica que dicho contenido ha de ser expresado de forma sucinta, preliminar y esquemática. A continuación, se describen dichos puntos:

a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
c) El desarrollo previsible del plan o programa.
d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

El art. 52.2 de la TR-LOTUP expone:

2. En los supuestos del artículo 46.3 de esta ley, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:

a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas

c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo

d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Este DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE), junto con el BORRADOR de Planeamiento del Plan de Reforma Interior adjunto, forman parte del DOCUMENTO DE INICIO para la solicitud de la previa Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, de acuerdo al artículo 52 de la TR-LOTUP.

3. ÁMBITO OBJETO DE EVALUACIÓN

El ámbito de actuación comprende cuatro parcelas ubicadas en cuatro manzanas distintas: parcela 1: manzana situada entre la calles Hiladores, Dean López, Virgen de Loreto y Francisco Martínez; parcela 2: manzana situada entre calles Virgen de Loreto, Hiladores y Francisco Martínez (y su superficie ya consolidada); parcela 3: manzana situada entre calles Trinidad, Caritat y Ganaderos y el "Barranc de la Tia Amalia"; parcela 4: manzana situada entre calles Ganaderos y Caritat, la Plaza Catarra y el "Barranc de la Tia Amalia; así como el área circundante de espacio público lógico para su delimitación.

- Superficie que delimita la zona de actuación:

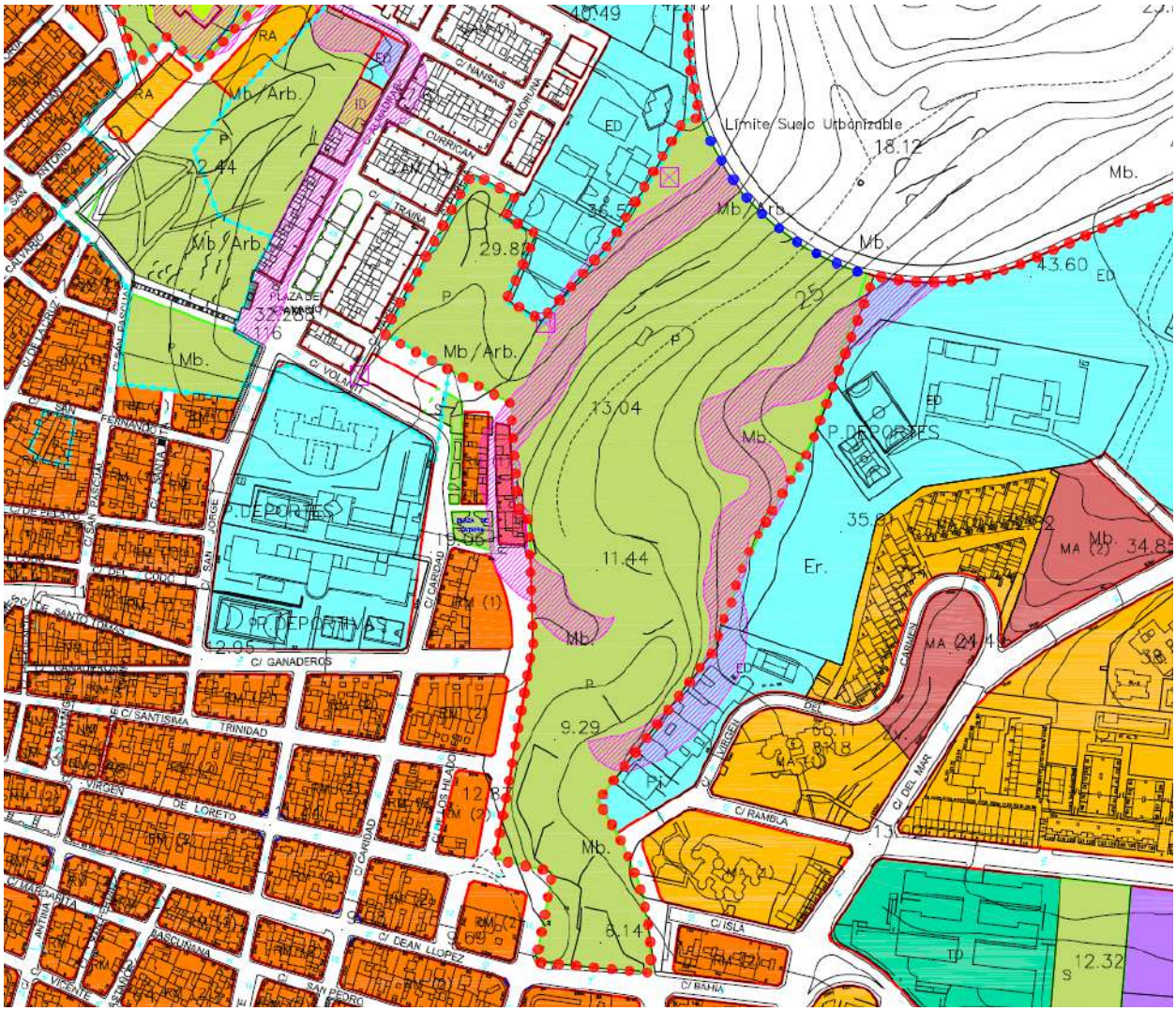
Una vez realizada la medición topográfica del ámbito, se ha obtenido una superficie computable de 6.788 m^2, siendo esta la superficie real a partir de la cual se ha elaborado el PRI.

Ámbito objeto del PRI.

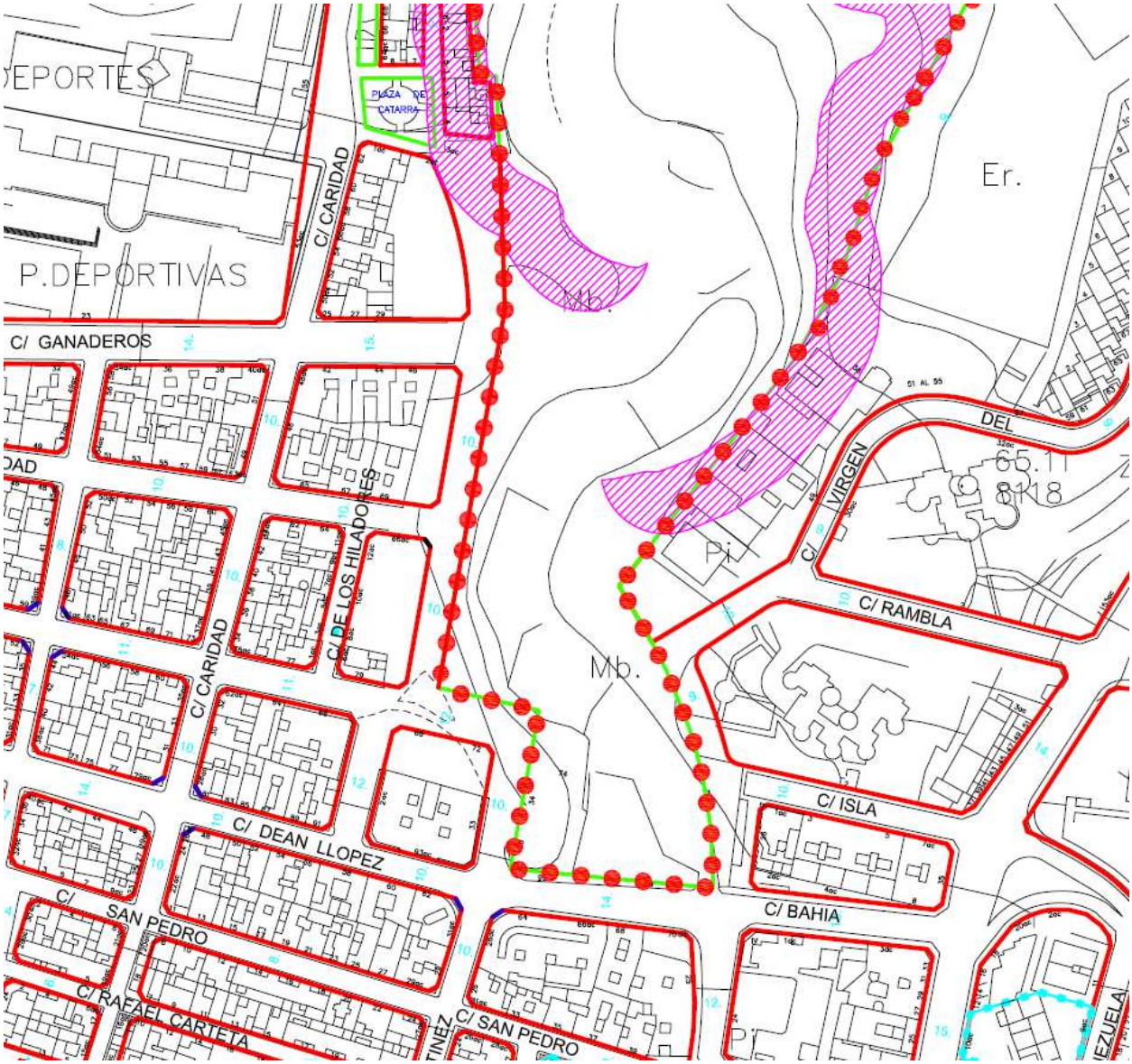
El ámbito está clasificado como suelo urbano, y el Plan General lo califica como zona de Casco Urbano, Uso Residencial, tipología Manzana Densa (M).
Las condiciones y tipología de construcción son las de las Normas Urbanísticas del Plan General para su uso y tipología.

Por tanto, el PRI del ámbito descrito, se encuentra dentro del casco urbano y su ejecución consolida el núcleo de Santa Pola.

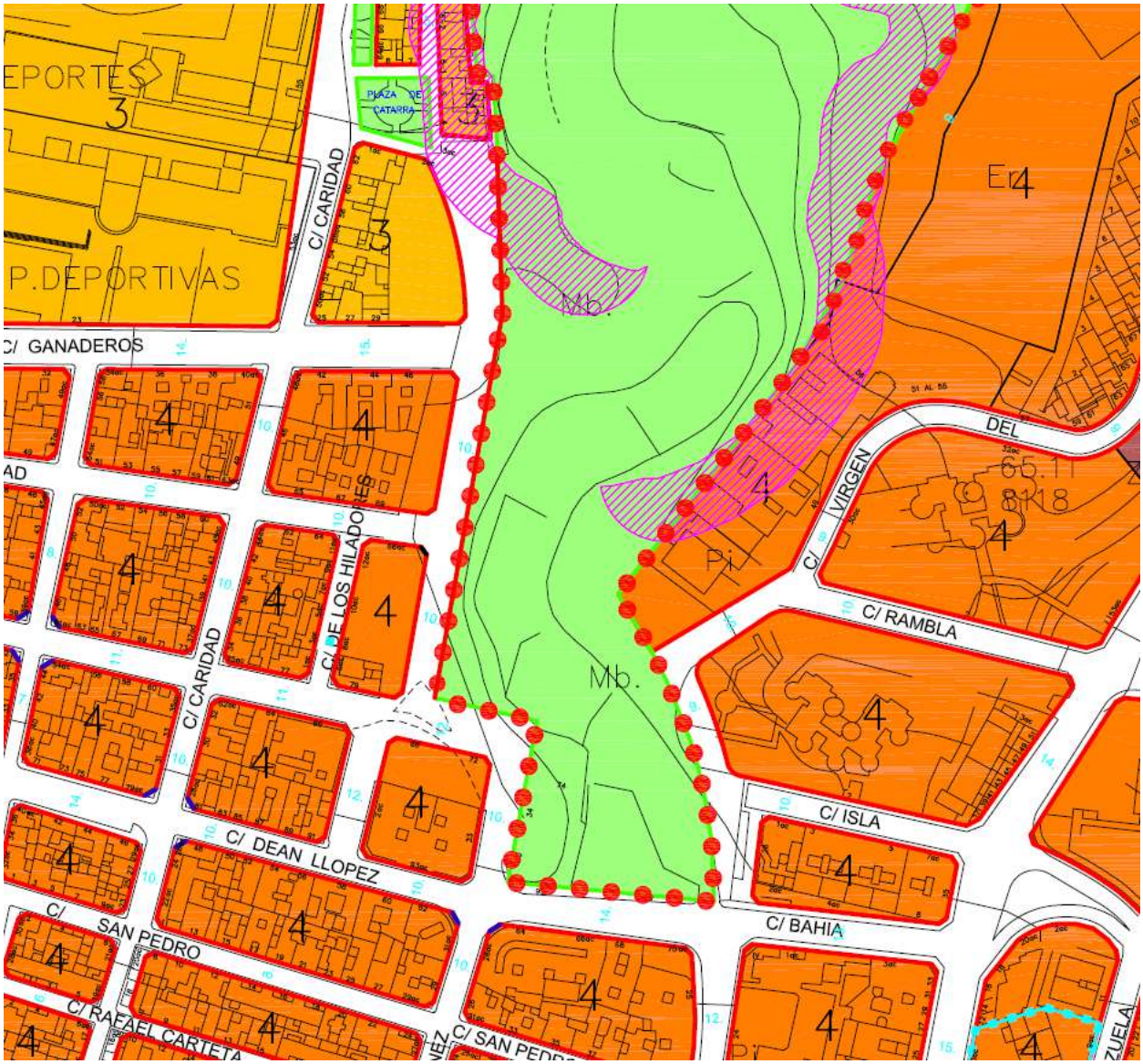
El Plan General ordena pormenorizadamente el área:
Propone la consolidación de las cuatro manzanas en Uso Residencial-Manzana Densa (alineación a vial) con III o IV alturas (planta baja más dos/tres pisos), junto con la finalización de la urbanización del dominio público. El Plan General no prevé zona verde o equipamiento para este ámbito.



Plano de Calificación del Plan General de Santa Pola.



Plano de Alineaciones y Rasantes del Plan General.



Plano de Alturas del Plan General.

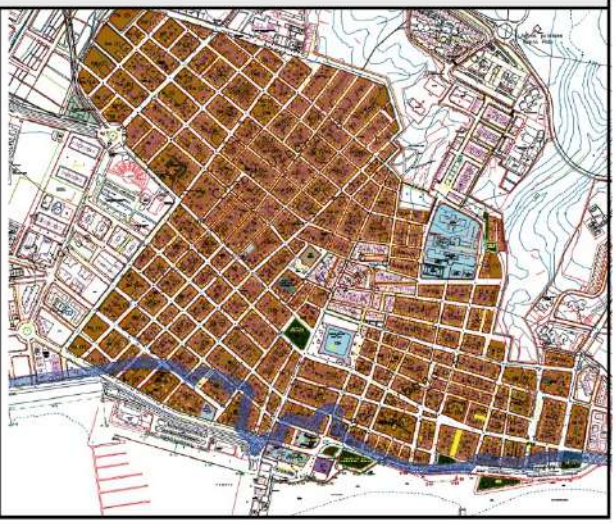
FICHA PLAN GENERAL:

RM

GRADO 1, 2, 3, 4 5 y 6	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA MANZANA DENSA M	BARRIO CASCO URBANO	R

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	
RESIDENCIAL: PLURIFAMILIAR	a) EDIFICIO COMPARTIDO	Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. CAT.1 Industrial CAT.1 Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-
Usos ACCESORIOS		
APARCAMIENTOS Estándar art. 74 Ordenanza		
Usos PROHIBIDOS	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Igual que en edificio compartido
– Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. – Uso agropecuario – Uso extractivo – Uso estación de servicio. Salvo que alguno este marcado expresamente en la parcela.	c) PARCELA EXCLUSIVA	-Todos los usos expuestos hasta la categoría referida. -Terciario ocio/exclusivo CAT.2 -Terciario comercial CAT.2 -Espacios libres -Los usos marcados expresamente según la calificación de parcela.

CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
Se fijará el nº. de plantas y el coeficiente de edificabilidad. Donde no son coincidentes, deberá destinarse alguna planta a usos compatibles o accesorios. En edificios compartidos los usos compatibles o accesorios se situarán en las plantas mas bajas de la edificación. Sobre las alturas permitidas habrá un margen de tolerancia del 7%, excepto en aquellos casos en que la planta baja se destine a vivienda. La tolerancia deberá repartirse equilibradamente entre todas las plantas, o en las plantas más bajas de usos terciarios para armonizar con los colindantes. Nunca podrá ser utilizada para aprovechamiento en construcciones por encima de la altura permitida, acumularse en la última planta, o aumentar el número de plantas o el aprovechamiento, residenciales. Se permitirá incremento de plantas en caso de edificios destinados a aparcamiento o usos terciarios, ya sea total o parcialmente, siempre dentro de la altura máxima reguladora incluida la tolerancia.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES	
		< 5	≥5
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	100 m^2.	200 m^2
FRENTE MÍNIMO de parcela m.	Existente	6 m.	12 m.
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	4 m.	8 m.

INTENSIDAD
*uso principal **cuerpos volados abiertos *** uso terciario

GRADO	1	2	3	4	5	6
Coeficiente de edificabilidad $m^2./m^2./nº$ plantas P	3*P	4*P	4*P	5*P	6*P	4*P
Coeficiente de ocupación	-	-	-	-	-	-
Densidad / Rendimiento viv.$m^2./viv..$	18	15	15	10	10	15
Espacio libre de parcela	No obligatorio. Edificable el 100%					
Profundidad edific. P. Pisos m.	22 m. para viviendas. Fondo libre para otros usos					

Retranqueo a eje de calle principal	---
Retranqueo de edificación a vial principal	---
Retranqueos a vías secundarias y resto lindes	---
Separación entre edificaciones: fachada principal/ fachada principal	---
Separación entre edificación :resto lindes	---

VOLUMEN Y FORMA

GRADO	1	2	3	4	5	6
Altura máxima reguladora m.	12,30/3	15,10/4	18,60/5	21,00/6	23,90/7	12,3
Altura libre mínima en entreplantas	2,50					
Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2.50					
Altura mínima de planta baja m.	2.80					
Cuerpos volados h. mínima m. En el punto de medida	- 3,60 m. abiertos según cuadro art. 56 Ordenanza - 4,50 m. según cuadro art. 56 Ordenanza					

OTRAS CONDICIONES

Unidad de ejecución Barranco Catarra: Objeto de Convenio adjunto vinculando una ampliación de las manzanas edificables y la adquisición de la planta de transferencias de toda la Unidad con la contraprestación de la cesión del Barranco incluido en la Unidad

Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria

CONDICIONES LEGALES

Se admite el desdoblamiento de la planta baja, siempre que esté destinada a usos terciarios, en planta baja y entreplanta o altillo siempre que pueda cumplir las condiciones de edificación y contempladas en el art. 40,41 y 47 de la Ordenanza Municipal, y de acuerdo con los supuestos y excepciones regulados en el artº Usos Contemplados en este Plan de las Normas Urbanísticas.

4. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACION Y DESCRIPCION DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.

4.1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACION.

La planificación del Plan de Reforma Interior desarrollará los objetivos del Plan General en cuanto a su estrategia de actuación ante las necesidades del municipio.

CAPÍTULO III- CRITERIOS Y OBJETIVOS.

Una vez identificadas las necesidades de las actual-futura Santa Pola, es preciso elaborar ***unas estrategias de actuación*** *que sean capaces de solucionarlas; pero la resolución no puede realizarse individualmente, sino que es preciso elaborar una estrategia común que vertebre las distintas soluciones a los problemas individuales.*

Esta estrategia general de cómo resolver los grandes problemas planteados es, sin duda, una concepción política, por lo que el documento Criterios y Objetivos para la Revisión del Plan General de Santa Pola debe constituir el principal documento político del Plan, en donde se expresan las ideas básicas de la política municipal respecto al desarrollo urbanístico del municipio, las actuaciones que se pretenden abordar con el planeamiento y las formas de gestión para poder llevarlas a cabo, de manera que el documento Plan General sea el instrumento legal urbanístico que hace posible la consecución de los objetivos perseguidos.

Las conclusiones de la Comisión de Seguimiento del Plan General fueron en 1997:

1.- Necesidad de coherencia con los Planes de otros municipios, y espacio natural como elemento potenciador del aspecto turístico.

2.- ***Evitar la dispersión de los núcleos urbanos****.*

3.- ***Carácter preferente turístico****, pero sin olvidar la industria, para no depender exclusivamente de su fluctuación.*

4.- Potenciación de un suelo industrial que debe ser redefinido, para hacerlo atractivo a industrias y empresas.

5.- Conexión prioritaria de todos los núcleos que componen Santa Pola.

6.- Definir un modelo de ciudad que tenga ***oferta de ocio de ciudad turística-residencial*** *como centro de atracción para evitar las tensiones estacionales.*

7.- Conexiones con el término de Elche. Apuesta por el nuevo eje.

8.- Cuidado y aprovechamiento de los espacios protegidos.

9.- Liderazgo del Ayuntamiento, tanto con la iniciativa privada como frente a otras administraciones.

10.- ***Tipo de edificación conforme al turismo requerido****. Oferta hotelera para paliar la estacionalidad,* ***espacios atractivos*** *para hoteles de gran capacidad,* ***en lugares privilegiados****. Igualmente, servicios turísticos y aparcamientos.*

11.- Modelo de ciudad: Benidorm frente a Torrevieja. Bloque frente a bungalow. Áreas específicas para cada una sin admitir la mezcla de ambas.

En este aspecto, la evolución desde la propuesta de la Comisión de Seguimiento a hoy, para evitar el radicalismo inicial en los dos modelos de ciudad, con el tiempo se prefiere una graduación de densidad desde áreas más centrales a otras más periféricas, utilizando ambas tipologías, pero de una forma ordenada desde el planeamiento, según jerarquías viarias, evitando así el desorden, pero también la zonificación que no ayuda a hacer ciudad. Grandes ejes con terciarios y comercio en las plantas bajas y viviendas en altura, y calles intermedias, más suburbanas para viviendas unifamiliares, dentro de un orden establecido, pero nutriéndose las dos de la calidad del espacio urbano que aporta la coexistencia de ambas.

12.- Necesidad de suelo terciario, y especialmente el destinado a grandes equipamientos privados, sanitarios, deportivos, y áreas de ocio y esparcimiento.

13.- Congestión del casco. Desvío del tráfico, que permite priorizar al peatón frente al automóvil en el centro urbano. Necesidad de aparcamiento, ya en gran medida resuelta tras la ejecución del aparcamiento subterráneo de la Glorieta en el casco urbano y del centro comercial situado en el área de levante.

14.- Conexión prioritaria de Gran Alacant-Casco Urbano.

A fecha de hoy, frente a la propuesta del Plan en 1997, se propone una conexión más blanda por la parte de menor calidad ambiental, pero en cualquier caso que origine suelo urbano en continuidad.

15.- Cambiar la imagen de la zona centro, Glorieta y Castillo.

Actualmente frente a 1997 ya se han iniciado operaciones dentro del casco en las áreas preferentes.

16.- Compatibilidad entre el ocio y la protección. Niveles.

*17.- **Tramar los desarrollos turísticos con la población residente**. Mestizaje e integración entre la población residente y la turística, dotando de Servicios permanentes y Ensanches.*

*Sin perjuicio de la posibilidad en aquellas Unidades de Ejecución consolidadas inadecuadamente en más de un 50% de su superficie pueda **revisarse lo parámetros máximos mediante un estudio pormenorizado de ordenación,** al objeto de hacer viable la remodelación pretendida. **Podrá igualmente mediante un PRI delimitarse nuevas Unidades de Ejecución que justifiquen las condiciones de gestión y de rehabilitación más adecuadas**. Pudiendo llegar incluso a la demolición de todas las construcciones existentes no adecuadas siempre que se justifique la mejor ordenación y satisfacción para el interés público y social.*

Por otro lado, de acuerdo al artículo 40 de la TR-LOTUP, para la elaboración de Planes de reforma interior, los Planes del Reforma interior ordenan pormenorizadamente ámbitos del suelo urbano.

Artículo 40 TR-LOTUP. "*Los planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable. Los planes de reforma interior cumplen análoga función en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refieren los artículos 35 y 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

El PRI, realiza una ordenación de manzana que continua con los usos previsto por el Plan General, pero adecuándolo a las necesidades actuales con respecto al diseño del Plan.

Por todo ello, se dan las condiciones objetivas para el desarrollo del sector a través de la redacción del presente Plan de Reforma Interior, cuyos criterios de ordenación serán los siguientes:

Resumen de los criterios y objetivos urbanísticos

Los criterios básicos de la ordenación se apoyan en los siguientes puntos:

-Consolidación del Casco Urbano.
-Aumentar el potencial en Casco Urbano de la oferta residencial turística para su integración con la población residente.
-Respetar los estándares de suelo dotacional / espacio público definidos en la ordenación del Plan General.
-Potenciar la calidad de espacios públicos, en especial su relación con la zona verde de "El Barranc de la Tia Amalia".
-Elevar la condición de hito en el tejido urbano de "El Barranc de la Tía Amalia", creando un foco de interés y tratando el borde tejido urbano-espacio abierto (barranco).

4.2 DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA

Se actúa sobre una zona altamente consolidada colindante al gran espacio verde "El Barranc de la Tía Amalia".

El Plan General ordena esta zona con manzanas con alineación a vial para uso residencial plurifamiliar (con los usos compatibles definidos en su ficha del PG) en 3 o 4 alturas. Previsiblemente, las áreas no consolidadas (objeto de este PRI) se terminarán de desarrollar siguiendo la línea de lo ya consolidado en su entorno (en este mismo apartado se incluyen fotografías del entorno).

Se estaría perdiendo así la oportunidad de darle un nuevo tratamiento al borde Casco Urbano-Espacio Libre-*barranco*-, que aumente la calidad del espacio, sobre todo para el ciudadano pero también para el residente, y ensalce la belleza de la zona donde está enclavado.
El Plan prevé, en general, media altura para las áreas con una tipología de Manzana Densa. Aumentando esta altura en los bordes (costa, espacios abiertos,…).La amplitud que la zona del barranco le confiere, hace factible un incremento en la altura de la zona de actuación, en especial si es en favor de liberar espacio para ciudadanos y residentes con espacios públicos de mayor calidad, así como de posibilitar una tipología de bloque más flexible e interesante visualmente, que aporte personalidad y acentúe el carácter de hito que una zona con un accidente geográfico de tal magnitud como es el citado barranco podría llegar a tener.

Vistas del ámbito y su entorno:

Vista desde la calle Francisco Martínez.

Vistas desde la calle de Dean López.

Vistas desde la calle Caritat.

Vistas desde la calle Trinitat

Vistas desde la calle Caritat.

5. EL ALCANCE, AMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.

5.1. ALCANCE Y AMBITO.

El ámbito de actuación comprende cuatro parcelas ubicadas en cuatro manzanas distintas: parcela 1: manzana situada entre la calles Hiladores, Dean López, Virgen de Loreto y Francisco Martínez; parcela 2: manzana situada entre calles Virgen de Loreto, Hiladores y Francisco Martínez (y su superficie ya consolidada); parcela 3: manzana situada entre calles Trinidad, Caritat y Ganaderos y el “Barranc de la Tia Amalia”; parcela 4: manzana situada entre calles Ganaderos y Caritat, la Plaza Catarra y el “Barranc de la Tia Amalia, así como el área circundante de espacio público lógico para su delimitación.

La superficie que delimita la zona de actuación es de 6.788 m^2.

Ámbito objeto del PRI.

5.2 POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE

El Plan General propone la consolidación de las cuatro manzanas en Uso Residencial-Manzana Densa (alineación a vial) con III o IV alturas, junto con la finalización de la urbanización del espacio público.

Las alternativas a esta ordenación prevista en Plan General respetarán o, en todo caso, aumentarán los estándares mínimos en cuanto a espacio de dominio público y no aumentarán la edificabilidad del ámbito. Mediante cambios en las alturas y las alineaciones, mejorarán el espacio público y podrán crear espacios libres de carácter privado que interactúen con el espacio público de calidad que estas alternativas persiguen generar.

6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

Al proponerse la presente Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica por el procedimiento simplificado, por incardinarse en un supuesto contemplado en el artículo 46.3 del TRLOTUP, una vez admitida a trámite, el órgano ambiental procederá a emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico según lo estipulado en el artículo 53 del ya citado texto. De emitirse informe favorable, se elaborará la versión inicial del Plan que será sometido a participación pública. Tras el periodo de participación pública y consultas, se redactará la propuesta de Plan, introduciendo las modificaciones derivadas de dicho trámite y el órgano competente resolverá sobre su aprobación.

Una vez aprobado definitivamente el Plan, se llevará a cabo el desarrollo de este que consistirá en su programación, debiéndose efectuar en dicha programación la redacción y aprobación de su instrumento de ejecución (Proyecto de Urbanización) que definirá las características constructivas de las obras de urbanización a realizar en los espacios públicos e, igualmente, comprenderá la redacción y tramitación de un instrumento de gestión (Proyecto de Reparcelación) y posteriores proyectos de edificación para el desarrollo de las edificaciones previstas, con su preceptiva obtención de licencia de obras.

7. DIAGNOSTICO DE LA SITUACION DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL AMBITO AFECTADO.

7.1 LOCALIZACIÓN: ENCUADRE REGIONAL Y COMARCAL.

La zona de estudio se sitúa en el núcleo poblacional principal de Santa Pola, en zona de Casco Urbano, a unos 400m de la línea de costa.

El ámbito objeto del presente Plan de Reforma Interior se encuentra rodeado en su parte Sur y oeste de manzanas densas de altura media y destaca en su lado Este el gran espacio abierto vinculado a “El Barranc de la Tia Amalia”. En su entorno próximo se ubican varios equipamientos educativos, culturales, deportivos,… como son el I.E.S. Santa Pola, el Colegio Alonai o el C.E.I.P. Virgen de Loreto y áreas de juegos. Destacan espacios públicos como la Plaza de Catarra, límite Norte del ámbito de actuación, y el Castillo-Fortaleza de Santa Pola, a unos 200m al Oeste.

El Plan de Reforma Interior del área definida pretende revitalizar el barrio adaptando las manzanas a las necesidades de la zona y a los objetivos del Plan General, creando un nuevo volumen de uso residencial y mejorando tanto el espacio público y la relación del barrio con el entorno, así como incrementando su atractivo y enriqueciendo su condición de borde.

La ordenación de volúmenes propuesta no producirá ningún tipo de afección a los espacios del entorno y no generará barreras visuales del entorno más próximo, al tratarse de edificaciones colindantes a un amplio espacio abierto. Por el contrario, romperá con la monotonía de su alrededor y conferirá un foco de atracción a la zona.

A continuación, se realiza un resumen de la situación del medio ambiente y del territorio en la actualidad:

7.2 MEDIO FISICO

El área de estudio se encuentra totalmente influenciada por la acción del Mar Mediterráneo, lo que provoca que la diferencia entre la temperatura máxima y mínima no sea muy acusada, lo que se traduce en unos inviernos suaves, no exenta de unas medias anuales elevadas, que provocan aridez ambiental y fuerte radiación estival.

El área se localiza dentro de la denominada “Iberia Seca” marcada por una fuerte sequía estival y por registrarse en otoño los valores más altos de precipitaciones, con un carácter frecuentemente torrencial.

La zona de estudio, aunque perteneciente a la zona denominada por el Plan General como Casco Urbano, se ubica colindante a “El Barranc de la Tía Amalia” y en las proximidades del Monte Público.

Según la Cartografia Temàtica de la Comunitat Valenciana, no existe erosión del suelo para el ámbito de actuación del PRI.

En cuanto a riesgo de inundación, el ámbito se encuentra sin riesgo de inundación según el PATRICOVA, Plan de Acción Territorial de la Comunidad Valenciana. El ámbito de actuación del PRI no está afectado por el PATRICOVA, aprobado por Decreto 201/2015.

Respecto a la vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas según la Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana el riesgo de vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas en la zona objeto de análisis contiene un valor bajo.

La última valoración de riesgo sísmico dentro de la NCSR-02, normativa antisismos actualmente en vigor, coloca al término municipal de Santa Pola, en el listado de términos municipales con valores de la aceleración sísmica básica iguales o superiores a 0,04 g., con un valor de 0,15 g., cifra alta a nivel provincial, lo que lo situaría en un nivel de riesgo alto.

7.3 MEDIO BIOTICO

7.3.1 Flora y Vegetación

Atendiendo a que nos encontramos en suelo urbano, por tanto, suelo antropizado con un elevado grado de transformación, no existe cubierta vegetal de valor en ámbito de actuación.
Nos encontramos en un área urbana, sin asociación a una vegetación de estudio.
Al estar el ámbito limítrofe con la zona del barranco se analiza la flora de este, que presenta vegetación de tipo arbustiva en determinadas áreas, así como árboles de secano como son el pino (Pinus) y el lentisco (Pistacia lentiscus) de forma diseminada.

7.3.2 Fauna

La distribución de la fauna en un territorio está condicionada por factores físicos y biológicos, la zona de estudio se caracteriza por tratarse de un medio urbano. Es por ello que la presencia de especies se ve muy limitada.

7.3.3 Espacios naturales protegidos, enclaves ambientales de interés y hábitats naturales de interés comunitario.

En el ámbito de actuación no existe ninguna superficie considerada como Parque Natural, no se localizan Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs), Zonas Húmedas catalogadas, ni superficies protegidas por la figura legal de Paraje Natural Municipal, Microrreservas o Paisajes protegidos. La zona colindante al ámbito del PRI perteneciente a “El Barranc de la Tia Amelia” aunque sí pertenece a Terreno Forestal según el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR), tampoco se encuentra afectado por ningún plan de protección de los anteriormente citados como se puede comprobar en la Cartografia Temàtica de la Comunitat Valenciana.

7.4 MEDIO SOCIAL

En cuanto al análisis del medio social se han tenido en cuenta aquellos factores humanos que inciden directamente sobre el espacio, es decir, sobre el Medio Ambiente: la población y los usos del territorio, como reflejo del aprovechamiento antropogénico de los recursos del medio, el patrimonio, como muestra de la intensa ocupación humana y de la transformación paulatina del territorio, y los problemas derivados del desarrollo del nivel de calidad de vida de los ciudadanos, sobre todo aquellos que inciden directamente sobre el paisaje y el entorno natural.

7.4.1 Población

El barrio se distribuye en bloques de manzanas compactas.

Se trata de una zona que dará continuidad a la trama urbana y consolidará el casco urbano del núcleo poblacional de Santa Pola, siguiendo con los usos previstos por el Plan General.

7.4.2 Ciclos de la materia

Al tratarse de una zona urbana altamente consolidada, los servicios Suministro Eléctrico, Suministro de Agua Potable y red de Saneamiento se encuentran garantizados.

Gestión de Residuos: La zona cuenta con la recogida selectiva de basuras, con colocación de contenedores de R.S.U., para papel/cartón, envases y vidrios.

7.4.3 Usos del suelo y sectores económicos

La zona presenta uso predominante residencial, con viviendas en manzanas compactas con uso terciario en planta baja en algunos casos, ya que se trata de un uso compatible según Plan General.

Por tanto, el ámbito de estudio se encuentra dentro de la Unidad del Paisaje denominada "Unidad Urbana".

La superficie del ámbito de actuación es de 6.788 m^2, situada en una zona altamente consolidada cuyo uso principal es el residencial. Por lo tanto, el paisaje donde se encuentra la manzana es un paisaje antropizado.

La unidad del paisaje donde se inserta la manzana es la **Unidad del Paisaje Núcleo Urbano**.

Descripción:

FISIOGRAFÍA: Relieve plano, con una ligera pendiente predominantemente hacia el Sur.

FAUNA: Muy limitada, asociada a ambientes antrópicos urbanos y fauna doméstica.

TIPO DE VEGETACIÓN: Destaca la presencia, aunque baja, de vegetación propia del ajardinamiento público.

COBERTURA VEGETAL: baja, en zonas ajardinadas y la zona vinculada a los barrancos urbanos.

USOS DEL SUELO: urbano.

VALOR PAISAJÍSTICO: Medio.

OBJETIVOS DE CALIDAD: conservación y mejora.

7.4.4 Planeamiento urbanístico

El ámbito está clasificado como suelo urbano, y el Plan General lo califica como zona de Casco Urbano, Uso Residencial, tipología Manzana Densa (M).

Por tanto, el PRI del ámbito descrito, se encuentra dentro del casco urbano y su ejecución consolida el núcleo de Santa Pola.

El Plan General ordena pormenorizadamente el área:
Propone la consolidación de las cuatro manzanas en Uso Residencial-Manzana Densa (alineación a vial) con III o IV alturas (planta baja más dos/tres pisos), junto con la finalización de la urbanización del dominio público. El Plan General no prevé zona verde o equipamiento para este ámbito de actuación.

Según Plan General: "*dentro de las áreas consolidadas parcial o totalmente por la edificación, complementan (los Planes de Reforma Interior) la ordenación pormenorizada del Plan General, en las áreas que éste específicamente determine, para acometer operaciones de remodelación urbana a fin de moderar densidades, reequipar barrios enteros o modernizar su destino urbanístico, preservando el patrimonio arquitectónico de interés. También se pueden acometer operaciones de reforma interior, con los fines mencionados, formulando planes de este tipo que aporten mejoras a la ordenación pormenorizada por el Plan General para el suelo urbano".*

7.4.5 Infraestructura viaria

La infraestructura viaria está altamente consolidada y formada por:

La calle Dean López que delimita la zona por el Sur.
La calle Caridad, delimita la zona por el Oeste.
La calle Francisco Martínez, delimita la zona por el Este.
Las calles Ganaderos, Virgen de Loreto y Trinidad, cruzan el ámbito en dirección Este-Oeste, uniendo las calles Caridad y Francisco Martínez.
La calle Hiladores, cruza el ámbito en dirección Sur- Norte, uniendo las calles Dean López y Virgen de Loreto y las calles Virgen de Loreto y Trinidad.

7.4.6 Patrimonio

No existen ni bienes muebles ni bienes inmuebles respecto al patrimonio arqueológico dentro del espacio analizado.
No existen ni bienes muebles ni bienes inmuebles respecto al patrimonio etnológico
No existen elementos a valorar respecto al patrimonio paleontológico dentro del ámbito de actuación.

RECURSOS PAISAJÍSTICOS

A continuación se señalan los recursos paisajísticos que caracterizan el paisaje de la zona de estudio.

El ámbito de actuación objeto del presente Plan de Reforma Interior se encuentra próximo al Castillo-Fortaleza de Santa Pola, situado al Este de la zona de actuación, en pleno casco urbano, a “El Barranc de la Tia Amalia, colindante al ámbito que nos ocupa, y la Ermita del Calvario y de Nuestra Señora de la Piedad, ubicada al Noroeste del área de actuación, a unos 200m. El ámbito de trabajo también se encuentra relativamente cerca de la Platja de Llevant, el Puerto de Santa Pola, el Ayuntamiento o el Barco Museo Esteban González, pero se desestima su análisis en el presente documento al no estar enclavados en la propia trama urbana que define la Unidad de Paisaje del ámbito de estudio.

Recursos paisajísticos: se definirán en función de su interés ambiental, cultural y visual:

- *Por su **interés ambiental**, las áreas o elementos que gocen de algún grado de protección, declarado o en tramitación, de carácter local, regional, nacional o supranacional; el dominio público marítimo y fluvial; así como aquellos espacios que cuenten con valores acreditados por la Declaración de Impacto Ambiental. Las áreas o elementos del paisaje altamente valoradas por la población por su interés natural.*

- *Por su **interés cultural y patrimonial** las áreas o los elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, de carácter local, regional, nacional o supranacional y los elementos o espacios apreciados por la sociedad local como hitos en la evolución histórica y cuya alteración, ocultación o modificación sustancial de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de los rasgos locales de identidad o patrimoniales.*

- *Por su **interés visual** las áreas y elementos visualmente sensibles cuya alteración o modificación puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción visual del paisaje.*

RECURSO PAISAJÍSTICO 1	Castillo-Fortaleza de Santa Pola.

Descripción: construido en el siglo XVI para la protección y defensa de los marineros frente a los ataques de los piratas, es de estilo renacentista. Se sitúa en la Plaza de la Glorieta y en su interior alberga la capilla de la Virgen de Loreto, el Museo del Mar y el Museo de la Pesca. Es de planta cuadrada y destaca el patio de armas en su interior. En el exterior, los torreones están realizados en mampostería y sillería encadenada en las esquinas. Los baluartes tienen muros exteriores inclinados rematados por una moldura de medio bocel que rodea todo el recinto. Los vértices de los mismos están redondeados. El acceso principal se sitúa en el lado sudoeste con un arco exterior de sillería de medio punto. La construcción se enclava de manera natural en la trama urbana del casco de Santa Pola.

RECURSO PAISAJÍSTICO 2	Barranc de la Tia Amalia.

Descripción: el barranco penetra en la trama urbana de Santa Pola, suponiendo la parte sur, desde la Ronda Norte, un gran espacio abierto para los habitantes. En el extremo Sur, su parte más accesible desde el urbano consolidado por tejido residencial y dotacional educativo, hay un área de juego y espacio de esparcimiento con una pista deportiva. La vegetación de esta zona, de tipo más urbano y cuidada, propia del ajardinamiento público, contrasta con la del resto del barranco, muy diseminada, de tipo arbustiva y árboles de secano, ya descrita en apartados anteriores.

RECURSO PAISAJÍSTICO 3	Ermita del Calvario y de Nuestra Señora de la Piedad..

Descripción: ermita de inspiración árabe construida a principio de siglo XX que alberga en su interior la Virgen de la Piedad. La actual silueta data de 1944. Enclavada en la trama urbana, se sitúa colindante a un área sin consolidar.

8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATEGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACION EL CAMBIO CLIMATICO.

A la hora de ordenar o actuar sobre un territorio resulta fundamental tener en cuenta tanto los efectos previsibles que pueden acaecer en ese espacio como en los elementos estratégicos del territorio, pues son de gran importancia a la hora de planificar y delimitar usos y actividades sobre el territorio.

El ámbito de actuación del PRI está clasificado como Suelo Urbano y no afecta a terrenos protegidos ni a patrimonio arquitectónico, arqueológico, paleontológico o etnológico. Los usos que el Plan General le permite son los de residencial y sus usos compatibles según ficha.

A continuación se presenta un resumen de los referidos efectos previsibles, que serian los siguientes:

- Sellado del suelo.
- Mejorar la calidad de las viviendas.
- La reordenación del espacio de manera que se mejoren las características y disposición de los espacios públicos.
- Con el desarrollo del ámbito se da solución al hecho de que el suelo urbano actual esté agotado, como puntualiza el Plan General en su análisis del municipio.

La ordenación repercutirá de manera positiva en la interacción de la población con su entorno de una manera respetuosa y poco impactante, ya que se terminaría de consolidar tejido urbano. Por tanto, el PRI permitirá consolidar el barrio y repercutirá de manera positiva a la zona y a los habitantes de esta área.

No se ocupa ni afecta ningún espacio protegido.

La consolidación de la zona de actuación, tiene como consecuencia lógica el aumento poblacional previsto por el propio Plan General. Lo que se considera un aspecto positivo si se observa la dinámica poblacional.

Los beneficios sociales de este desarrollo urbano están relacionados con la posibilidad de disfrutar de un medio saludable, con espacios abiertos en el que se preste atención a los valores ambientales y paisajísticos, y consolidar una zona que se encontraba en degradación por la falta de ejecución de su totalidad. De este modo, asociar estos espacios de calidad ambiental y

escénica contribuirá a la mejora de la calidad de vida de las personas y la gestión de un uso ordenado mejorará las condiciones de conservación de estos espacios.

Se puede observar que los efectos del desarrollo del ámbito de actuación son positivos y por todo lo anterior se concluye que los efectos previsibles que pueden acaecer en ese espacio y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático, son perfectamente compatibles.

9. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACION TERRITORIAL O SECTORIAL.

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana es el instrumento que establece los objetivos, metas, principios y directrices para la ordenación del territorio de la Comunidad Valenciana y cuya finalidad es la consecución de un territorio más competitivo en lo económico, más respetuoso en lo ambiental y más integrador en lo social. (Punto 1 de la Directriz 1 “Objeto y naturaleza jurídica” del Decreto 1/2011 de 13 de Enero del Consell)

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana consta de varios documentos y de entre ellos destacar los siguientes:

- Los veinticinco documentos, en correspondencia con los 25 objetivos establecidos por la Estrategia Territorial, los cuales comprenden las metas y propuestas que los desarrollan, a razón de 4 metas por objetivo y más de 1.500 propuestas concretas para el desarrollo y ejecución de la Estrategia Territorial.

- El documento que contiene las Directrices de la Estrategia Territorial
  En concreto son 147 directrices que incorporan la visión y los veinticinco objetivos generales de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los principios directores, que recopilan y concretan las determinaciones en materia de planificación territorial emanadas de la Unión Europea.

- El documento en el que se recopilan las estrategias y las oportunidades territoriales para cada una de las Áreas Funcionales del territorio definidas en la Estrategia Territorial.
  Dentro de las Áreas Funcionales en concreto el presente documento estudia la incardinación dentro del Área Funcional Alicante-Elx.

El Plan de Reforma Interior del ámbito de actuación sito en el Casco Urbano de Santa Pola se incardina en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV) dado que cumple muchos de los objetivos establecidos y directrices de dicha estrategia, a continuación se justifica el cumplimiento de dichos objetivos y directrices, e incluso su incardinación en el área funcional Alicante-Elche.

9.1 OBJETIVOS DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL

Los 25 objetivos generales definidos por la ETCV para hacer de la Comunidad Valenciana el territorio con mayor calidad de vida del Arco Mediterráneo Europeo se enuncian en la Directriz 3 "Visión y Objetivos generales de la Estrategia Territorial" del Decreto 1/2011 de 13 de Enero del Consell

De esos 25 objetivos a continuación se enumeran, para su posterior justificación, aquellos que cumple el nuevo planeamiento propuesto por el Plan de Reforma Interior.

Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.
Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.
Objetivo 22: Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.
Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación del suelo

Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.
El planeamiento del Plan de Reforma Interior para el área colindante a "El Barranc de la Tia Amalia" realza el potencial del paisaje creando un espacio de relación en el borde tejido residencial-barranco de calidad.

Por tanto, el planeamiento protege la estructura propia del territorio adaptándose a la vaguada natural del barranco, conservando así el paisaje como principio activo.

Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.
La cohesión social es el tercer pilar de desarrollo sostenible de un territorio, el planeamiento consolida la zona y garantiza la accesibilidad de todos los ciudadanos a los servicios básicos de forma igualitaria.

Se entiende como cohesión social la capacidad de una sociedad para garantizar el bienestar de todos sus miembros reducir las disparidades al mínimo y evitar la polarización, la planificación busca una ordenación que garantice el bienestar y la homogeneización de los ciudadanos.

Objetivo 22: Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.
La planificación supone un aumento de viviendas lo que garantizará el acceso a la vivienda en esta zona. La planificación territorial garantiza el acceso a la vivienda, siendo esto uno de los principales puntos que garantizan la cohesión social.

Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación del suelo
El modelo de planeamiento del ámbito de actuación, concentra la edificación en manzanas densas, respetando y dando continuidad a la edificación existente, cumpliendo así el objetivo 23 dado que se definen unas pautas racionales y sostenibles de ocupación del suelo

La correcta gestión y delimitación de los usos que trata de aportar el planeamiento propuesto, proporcionará una reestructuración de la imagen urbana y periurbana definiendo adecuadamente los bordes, siluetas y accesos desde las principales vías de acceso con el objeto de mejorar el paisaje urbano interior y sus zonas verdes.

9.2 DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana contiene 147 directrices que incorporan la visión y los 25 objetivos generales de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los principios directores, que recopilan y concretan las determinaciones en materia de planificación territorial emanadas de la Unión Europea.

De esas 147 directrices a continuación se justifica la incardinación de algunas de ellas con el planeamiento propuesto para el ámbito de actuación objeto de este PRI.
El desarrollo del área tiene presente el crecimiento sostenible, directriz 25, de la ETCV que expone:
La Estrategia Territorial fomentará una economía verde y productiva que use de forma eficiente los recursos naturales y energéticos, y considere al territorio como un factor clave de competitividad económica.

*Y la **directriz 36** en cuanto a* la mejora de la cohesión territorial*:*
a) Garantizar el acceso universal a los servicios básicos del territorio.
d) Evitar discriminar el territorio en cuanto a la dotación de infraestructuras sociales, básicas y de movilidad.
e) Fomentar el acceso al disfrute del paisaje como elemento de bienestar individual, social y de mejora de la salud pública.
i) Integrar las políticas de vivienda en la mejora de la cohesión social y la lucha contra la pobreza.

En cuanto al crecimiento del suelo residencial, tiene en cuenta la directriz 77:
1. La Estrategia Territorial propone un conjunto de criterios de crecimiento de suelo para uso residencial, y de las dotaciones que le acompañan, con la finalidad de orientar a los municipios hacia la consecución de unas pautas de ocupación racional y sostenible del suelo para estos usos.

2. Dichos criterios serán considerados en el proceso de elaboración y aprobación de la planificación urbana y territorial.

3. El suelo es un recurso no renovable a escala humana y portador de valores ambientales y culturales y, como tal, su desarrollo debe ser compatible con la conservación y mejora de estos valores.

Y la directriz 78:
1. Las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de ocupación de suelo para uso residencial a los siguientes principios directores:
a) Compatibilizar el crecimiento urbanístico con el mantenimiento de la funcionalidad de la Infraestructura Verde del territorio.
b) Integrar el crecimiento de los usos residenciales en el paisaje considerando su localización en el territorio, ordenación pormenorizada y calidad arquitectónica de forma que se preserve la identidad y los valores del paisaje donde se ubiquen.
i) Considerar la oferta de viviendas sin ocupar y el suelo urbano vacante a la hora de planificar nuevos desarrollos.
j) Excepcionar las nuevas piezas urbanas en el territorio priorizando la consolidación y extensión de los tejidos urbanos existentes.
q) Fomentar la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoletos, adaptándolos a nuevos usos de mayor cualificación.

El planeamiento del ámbito de actuación es el crecimiento racional que consolida la manzana que corresponde con el Plan de Reforma Interior, considerando por tanto el suelo urbano vacante consolidando el tejido urbano existente.

Se encuentra también dentro del marco de los principios de que la planificación urbanística y territorial preserve la calidad del paisaje, directriz 52:

1. Respetar la topografía y la vegetación del lugar. Se considerará la topografía integrando sus elementos más significativos, naturales y artificiales, y respetando en cualquier caso sus funciones, como referencias visuales del territorio y espacios de disfrute escenográfico. Asimismo, se deberá integrar la vegetación y el arbolado existentes que sean determinantes del carácter y la singularidad de los paisajes.

2. Definir adecuadamente los bordes urbanos y espacios de transición entre usos. Para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje de su entorno se deberá propiciar una estructura urbana adecuada, definiendo los espacios de transición, los bordes urbanos y su silueta, atendiendo a las particularidades de cada uno de ellos.

4. Integrar paisajística y visualmente las nuevas implantaciones en el territorio en cuanto a volumetrías, materiales y colores.

En la directriz 59, propiciando el uso público de la Infraestructura Verde.
a) Definir y desarrollar un conjunto de redes de itinerarios principales como elementos estructurantes del uso público de la Infraestructura Verde, que conecten los paisajes y elementos de mayor valor ambiental, cultural y visual del territorio.
b) Fomentar el conocimiento y respeto de los valores ambientales, paisajísticos y culturales del territorio de la Comunitat Valenciana.
c) Implantar los equipamientos necesarios para permitir un uso público racional en toda la red de espacios que constituye la Infraestructura Verde.

La planificación del área de actuación, preservará los valores ambientales y paisajísticos propios, poniendo en valor el paisaje, en especial el valor de “El Barranc de la Tia Amalia”.

9.3 AREAS FUNCIONALES

Para su aplicación la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana divide el territorio de la Comunidad Valenciana en un total de 15 áreas funcionales, definidas por criterios funcionales, urbanístico y estratégicos.

En concreto el área de estudio, se encuentra dentro del Área Funcional de Alicante-Elche, en dicha área la ETCV propone “una gran visión estratégico para el año 2030 que consiste en “transformar el área urbana de Alicante-Elx en el gran nodo de mayor centralidad y dinamismo del sureste peninsular”.

Para ello, es prioritaria la consecución de diversos objetivos, a continuación se cita aquellos en los que se incardina el desarrollo del ámbito de actuación objeto de este Plan de Reforma Interior.

Para el Área Funcional de Alicante-Elche la ETCV propone

“Desarrollar un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población.”

El crecimiento generado por el ámbito objeto del PRI completa la trama urbana de Santa Pola, por tanto se trata del crecimiento natural que consolida el núcleo y mejora la calidad de vida de los habitantes.

Por otro lado, será un crecimiento de gran calidad urbana y respetuosa con el medio natural.

9.4 CONCLUSIONES A LA INCARDINACIÓN DENTRO DE LA ETCV

Con todo lo expuesto y siguiendo las directrices marcadas queda justificado su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

9.5 INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACION TERRITORIAL O SECTORIAL

En cuanto a otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial, se han considerado el PATRICOVA, Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención de Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana.

El Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención de Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana, PATRICOVA, califica el sector fuera de ningún tipo de riesgo de inundación.

10. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICA

En relación al artículo 46.3 de la TR-LOTUP:

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:
a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.
c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.

3. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos.
a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.
b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren en el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

De acuerdo con el art. 46.3 de la TR-LOTUP esta actuación debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada por tratarse de una figura del planeamiento de limitado alcance, cuya tramitación carece de efectos significativos sobre el medio ambiente y los elementos estratégicos del territorio, toda vez que se limita al desarrollo del Plan de Reforma Interior, estableciendo uso a nivel municipal y zona de reducida extensión.

Por lo anterior, se considera que resultaría aplicable el procedimiento simplificado y en virtud de lo previsto en el Art. 52.2 de la TR-LOTUP.

11. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Planteamos las alternativas consideradas para la elaboración del Plan de Reforma Interior, y se describen y valoran en este epígrafe.

Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

“Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.”

Las alternativas viables, son las siguientes:

a) Alternativa 0. Ordenación del Plan General

b) Alternativa 1. Ordenación Propuesta PRI A

c) Alternativa 2. Ordenación Propuesta PRI B

d) Alternativa 3. Ordenación Propuesta PRI C

ALTERNATIVA 0. ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL	
Uso Dominante	Residencial: Plurifamiliar
Superficie Ámbito Actuación (m^2)	**6.788**
Parcela Neta 1 (m^2)	468
Parcela Neta 2 (m^2)	948
Parcela Neta 3 (m^2)	391
Parcela Neta 4 (m^2)	951
Parcela Neta – TOTAL (m^2)	**2.758**
Edificabilidad Parcela 1 (m^2t)	1.872
Edificabilidad Parcela 2 (m^2t)	3.792
Edificabilidad Parcela 3 (m^2t)	1.564
Edificabilidad Parcela 4 (m^2t)	2.853
Edificabilidad - TOTAL	**10.081**
Alturas	Grado 1: III Grado 2: IV
Altura máxima reguladora (m)	Grado 1: 12,3 Grado 2: 15,1
Profundidad edific. P.Piso (m)	Para vivienda: 22 Para otros usos: Fondo libre
Parcela	Edificable al 100%
Viales-Dominio Público (m^2)	**4.030**
EDG	4.030 /10081= **0,40**

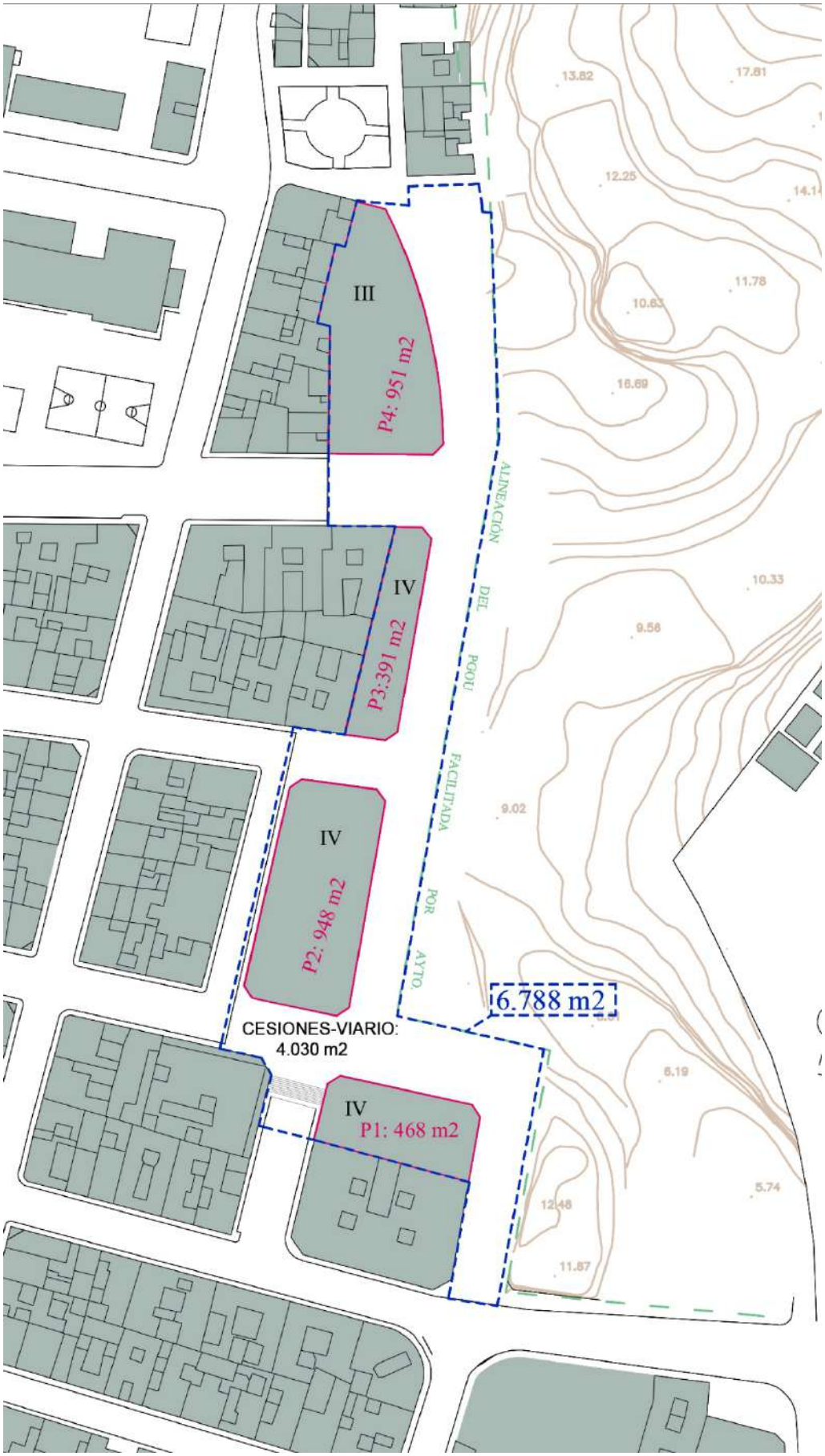
Descripción:

El Plan General de Santa Pola ordena el ámbito de actuación con la consolidación de las cuatro manzanas en Uso Residencial-Manzana Densa (alineación a vial) en IV alturas (PB + 3) para las tres manzanas Sur y en III alturas (PB + 2) para la manzana Norte, junto con la finalización de la urbanización del espacio público. El Plan General no prevé zona verde o equipamiento para este ámbito. Los usos compatibles son los que indica su ficha de planeamiento: terciario, industrial (CAT.1) y dotacional, para edificio compartido; terciario, industrial (CAT.1) y dotacional, para edificio exclusivo y terciario ocio/exclusivo (CAT.2), terciario comercial (CAT.2), espacios libres y los usos marcados expresamente según la calificación de la parcela, para parcela exclusiva. Quedan prohibidos según su ficha: todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida, uso agropecuario, uso extractivo y uso estación de servicio a menos que esté marcado expresamente en la parcela.

Análisis:

Previsiblemente, las áreas no consolidadas (objeto de este PRI) se terminarán de desarrollar siguiendo la línea de lo ya consolidado en su entorno.

Se estaría perdiendo así la oportunidad de darle un nuevo tratamiento al borde Casco Urbano-Zona Verde (barranco), que aumente la calidad del espacio adecuándolo a las necesidades y demandas del presente, sobre todo para el ciudadano pero también para el residente, y ensalce la belleza de la zona donde está enclavado.


III
P4: 951 m2
IV
P3:391 m2
IV
P2: 948 m2
IV
P1: 468 m2
CESIONES-VIARIO:
4.030 m2
6.788 m2
ALINEACIÓN DEL PGOU FACILITADA POR AYTO
13.82
17.81
12.25
14.1
11.78
10.63
16.69
10.33
9.58
9.02
6.19
5.74
12.48
11.87

ALTERNATIVA 1. ORDENACIÓN PROPUESTA PRI A

Uso Dominante	Residencial: Plurifamiliar
Superficie Ámbito Actuación (m^2)	**6850**
Parcela Neta 1 (m^2)	468
Parcela Neta 2 (m^2)	948
Parcela Neta 3 (m^2)	391
Parcela Neta 4 (m^2)	951
Parcela Neta – TOTAL (m^2)	**2.758**
Edif. -parcela 1 (m^2t)	1.872
Edif. -parcela 2 (m^2t)	3792
Edif. -parcela 3 (m^2t)	1564
Edif. -parcela 4 (m^2t)	2853
Edif. – TOTAL (m^2t)	**10081**
Alturas	III; V; VII; X
Altura máxima reguladora (m)	34
Profundidad edific. P.Piso (m)	Para vivienda: 22 Para otros usos: Fondo libre
Parcela-Ocupación	Según planos ordenación
Viario-Dominio Público (m^2)	**4.030**
EDG	4.030 /11081= **0,40**

Descripción:

La presente alternativa para el Plan de Reforma Interior ordena pormenorizadamente el ámbito respetando los usos previstos por el Plan General, así como la relación superficie privada-superficie pública, manteniendo la edificabilidad.

Aumenta las alturas permitidas por el Plan General (esto es de III y IV a X, VII, V y III) liberando espacio en planta, espacio que será de carácter privado vinculado a las edificaciones. Las alturas se adaptan a la pendiente del terreno, dándole presencia y singularidad. La solución propuesta en este PRI modifica respecto al Plan General las alineaciones parcela privada-viario para que exista un juego en el espacio que aporte una mayor relación entre ambos espacios y aumente el atractivo del espacio público, espacio directamente ligado a la gran zona verde colindante, “El Barranc de la Tia Amalia”.

La propuesta respeta el EDG, proponiéndolo de el viario de carácter peatonal, tráfico restringido a residentes o vehículos de emergencia, por la condición de borde del ámbito. Se propone el viario, por lo tanto, como espacio de esparcimiento, vinculado a la zona verde colindante, “El Barranc de la Tia Amalia”, y a su entorno (el límite Norte del ámbito es la Plaza de Catarra), que servirá de acceso rodado a los residentes.

Análisis:

La ordenación propuesta no incrementa el aprovechamiento urbanístico establecido por le PG, respetando la edificabilidad máxima y la superficie de destino dotacional / público, Mantiene tanto el uso dominante como los usos compatibles y prohibidos según PG. La ordenación propuesta crea espacios de relación interpersonal mediante la liberación de espacio en PB, generando una edificación de interés que potencie el carácter del área.

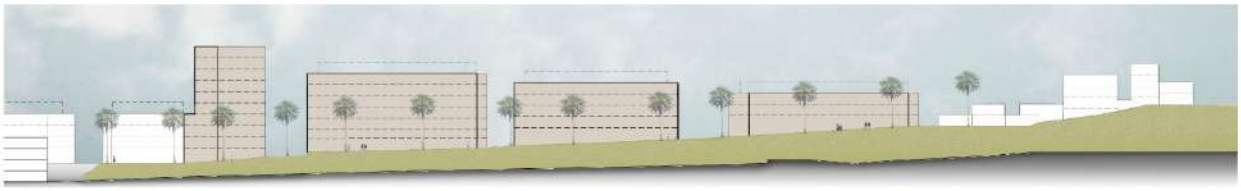
Plaza de Catarra
887,2m2
426,2m2
809 m2
4.352,3 m2
486,3 m2
ALINEACIÓN DEL PGOU FACILITADA POR AYTO.
CALLE GANADEROS
CALLE SANTÍSIMA TRINIDAD
CALLE VIRGEN DE LORETO
C\ DE LOS HILADORES
C\ DE LOS HILADORES
CALLE CARIDAD
CALLE DEAN LÓPEZ
CALLE FRANCISCO MARTINEZ

Plaza de Catarra
111,9 m2
513,7 m2
261,5 m2
ALINEACIÓN DEL RIOJ
CALLE GANADEROS
293,7 m2
132,5 m2
CALLE SANTÍSIMA TRINIDAD
C/ DE LOS HILADORES
532,2 m2
276,8 m2
FACILITADA POR
CALLE VIRGEN DE LORETO
AYTO.
4.352,3 m2
97 m2
389,3 m2
CALLE CARIDAD
C/ DE LOS HILADORES
CALLE DEAN LÓPEZ
CALLE FRANCISCO MARTÍNEZ

Plaza de Calarra
III
V
VII
X
IV
ALINEACIÓN
DEL
PGOU
FACILITADA
POR
AYTO.
CALLE GANADEROS
CALLE SANTÍSIMA TRINIDAD
C\ DE LOS HILADORES
CALLE VIRGEN DE LORETO
CALLE CARIDAD
C\ DE LOS HILADORES
CALLE DEAN LÓPEZ
CALLE FRANCISCO MARTÍNEZ

ORDENACIÓN PROPUESTA PRI
ÁMBITO PRI _ 6.961 m2
PARCELA NETA _ 2.609 m2
EDIFICACIÓN
ESPACIO LIBRE PRIVATIVO
VIARIO / ESPACIO PÚBLICO _ 4.352 m2

N



ALTERNATIVA 2. ORDENACIÓN PROPUESTA PRI B

Uso Dominante	Residencial: Plurifamiliar
Superficie Ámbito Actuación (m^2)	**6.961**
Parcela Neta 1 (m^2)	485,6
Parcela Neta 2 (m^2)	809
Parcela Neta 3 (m^2)	426,2
Parcela Neta 4 (m^2)	887,1
Parcela Neta – TOTAL (m^2)	**2.608**
Edif. -parcela 1 (m^2t)	2.005,8
Edif. -parcela 2 (m^2t)	3.193,2
Edif. -parcela 3 (m^2t)	1.762,2
Edif. -parcela 4 (m^2t)	3.082,2
Edif. – TOTAL (m^2t)	**10.043,4**
Alturas	VI
Altura máxima reguladora (m)	21
Profundidad edific. P.Piso (m)	Para vivienda: Para otros usos: 22 Fondo libre
Parcela-Ocupación	Según planos ordenación
Viario-Dominio Público (m^2)	**4.353**
EDG	4.353 /10.043,4= **0.,43**

Descripción:

La presente alternativa para el Plan de Reforma Interior ordena pormenorizadamente el ámbito respetando los usos previstos por el Plan General, así como la relación superficie privada-superficie pública, manteniendo la edificabilidad.

Aumenta la altura permitida por el Plan General (esto es de III y IV a VI) liberando espacio en planta, espacio que será de carácter privado vinculado a las edificaciones. El aumento en las alturas no es muy significativo, sin embargo consigue destacar el ámbito, su espacio público y, en general, el área de “El Barranc de la Tia Amalia”.
La solución propuesta en este PRI modifica respecto al Plan General las alineaciones parcela privada-viario para que exista un juego en el espacio que aporte una mayor relación entre ambos espacios y aumente el atractivo del espacio público, espacio directamente ligado a la gran zona verde colindante, “El Barranc de la Tia Amalia”.

La propuesta respeta la superficie de viario, esto es 4. 351, 7 m^2, proponiéndolo de carácter peatonal, tráfico restringido a residentes o vehículos de emergencia, por la condición de borde del ámbito. Se propone el viario, por lo tanto, como espacio de esparcimiento, vinculado a la zona verde colindante, “El Barranc de la Tia Amalia”, y a su entorno (el límite Norte del ámbito es la Plaza de Catarra), que servirá de acceso rodado a los residentes.

Análisis:

La ordenación propuesta no incrementa el aprovechamiento urbanístico establecido por el PG, respetando la edificabilidad máxima y la superficie de destino público, Mantiene tanto el uso dominante como los usos compatibles y prohibidos según PG. Esta propuesta crea espacios de relación interpersonal mediante la liberación de espacio en PB, generando una edificación de interés que potencie el carácter de hito del área de “El Barranc de la Tia Amalia”, integrándose en su entorno urbano.

Plaza de Catarra
887,1m2
ALINEACION
DEL
POLI
426,2m2
CALLE GANADEROS
CALLE SANTÍSIMA TRINIDAD
FACULTADA
POR
C\ DE LOS HILADORES
809 m2
CALLE VIRGEN DE LORETO
AYTO.
4.352 m2
485,7 m2
CALLE CARIDAD
C\ DE LOS HILADORES
CALLE DEAN LÓPEZ
CALLE FRANCISCO MARTINEZ

Plaza de Cataria
111,9 m2
513,7 m2
261,5 m2
293,7 m2
132,5 m2
532,2 m2
276,8 m2
4.352 m2
151,4 m2
334,3 m2
CALLE GANADEROS
CALLE SANTÍSIMA TRINIDAD
CALLE VIRGEN DE LORETO
C/ DE LOS HILADORES
C/ DE LOS HILADORES
CALLE CARIDAD
CALLE DEAN LÓPEZ
CALLE FRANCISCO MARTÍNEZ
ALINEACIÓN
DEL
PGOU
FACULTADA
POR
AYTO.

Plaza de Catarra
VI
VI
VI
VI
ALINEACIÓN DEL POLÍ
FACILITADA POR AYTO.
CALLE GANADEROS
CALLE SANTÍSIMA TRINIDAD
CALLE VIRGEN DE LORETO
C\ DE LOS HILADORES
C\ DE LOS HILADORES
CALLE CARIDAD
CALLE DEAN LÓPEZ
CALLE FRANCISCO MARTÍNEZ

ORDENACIÓN PROPUESTA PRI

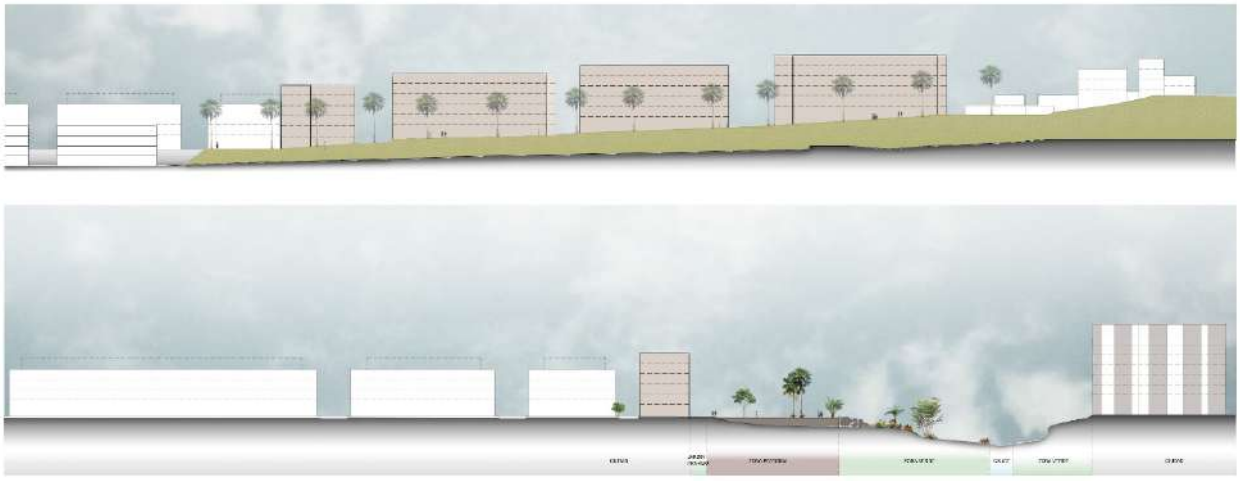
ÁMBITO PRI _ 6.961 m2

PARCELA NETA _ 2.608 m2

EDIFICACIÓN

ESPACIO LIBRE PRIVATIVO

VIARIO / ESPACIO PÚBLICO _ 4.353 m2



ALTERNATIVA 3. ORDENACIÓN PROPUESTA PRI C

Uso Dominante	Residencial: Plurifamiliar
6.788	**6.788**
Parcela Neta 1 (m^2)	510,3
Parcela Neta 2 (m^2)	791,5
Parcela Neta 3 (m^2)	507
Parcela Neta 4 (m^2)	949,2
Parcela Neta – TOTAL (m^2)	**2.758**
Edif. -parcela 1 (m^2t)	2.013
Edif. -parcela 2 (m^2t)	3.234
Edif. -parcela 3 (m^2t)	1.822,8
Edif. -parcela 4 (m^2t)	3007,8
Edif. – TOTAL (m^2t)	**10.077,6**
Alturas	VI
Altura máxima reguladora (m)	18.60 *-no se permite desdoblamiento altillo en PB ni ático*
Profundidad edific. P.Piso (m)	Para vivienda: Para otros usos: 22 Fondo libre
Parcela-Ocupación	Según planos ordenación
Viario-Dominio Público (m^2)	**4.030**
EDG	4.030 /10.077,6= **0,40**

Descripción:

La presente alternativa para el PRI ordena pormenorizadamente el ámbito respetando los usos previstos por el PG, así como la relación superficie privada-pública, manteniendo la edificabilidad.

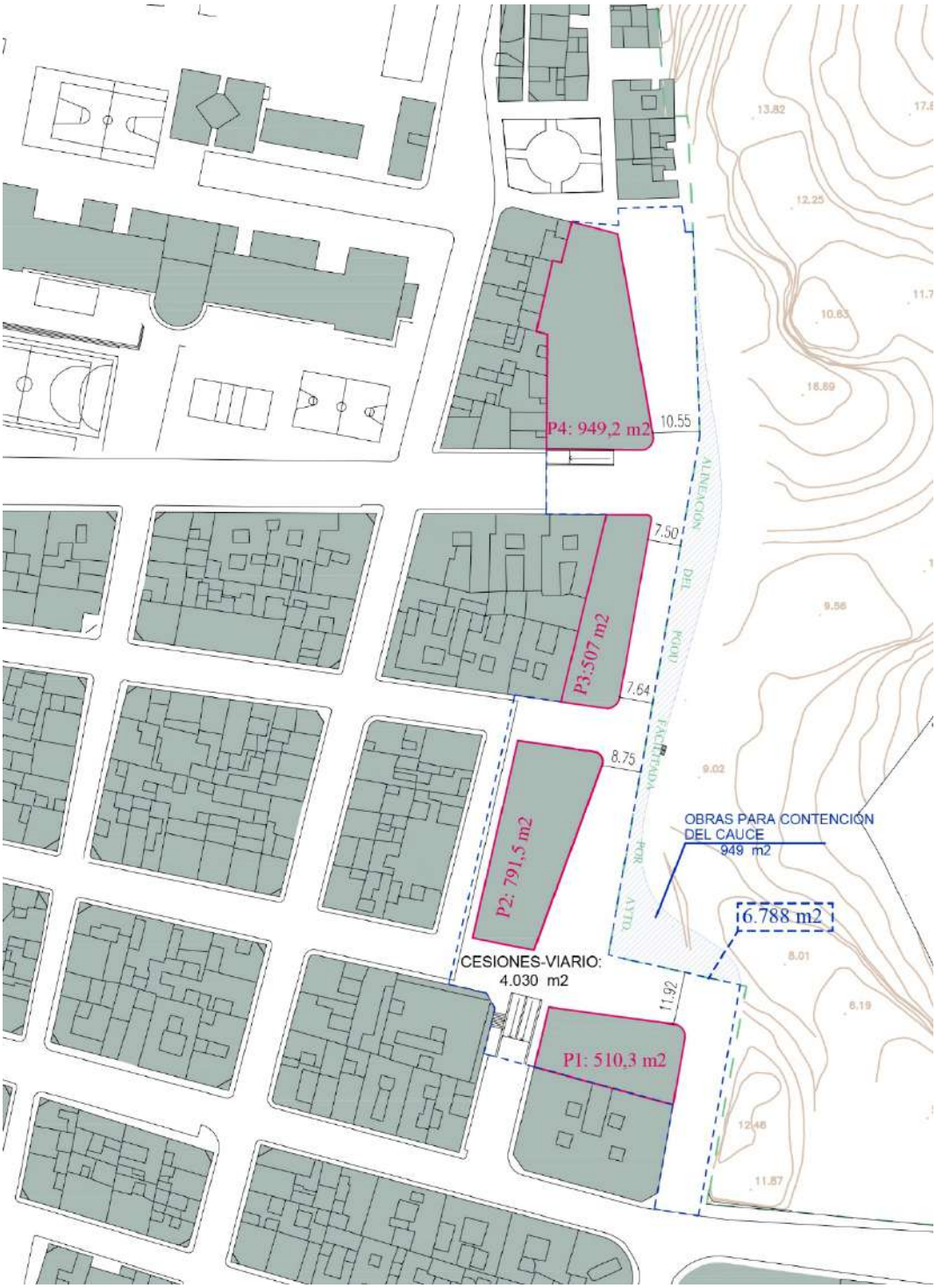
Aumenta la altura permitida por el Plan General (esto es de III y IV a VI) liberando espacio en planta, espacio que será de carácter privado vinculado a las edificaciones. El aumento en las alturas no es muy significativo, sin embargo, consigue hacer destacar el ámbito, su espacio público y, en general, el área de “El Barranc de la Tia Amalia”. La solución propuesta en este PRI modifica respecto al Plan General las alineaciones parcela privada-viario para que exista un juego en el espacio que aporte una mayor relación entre ambos espacios y aumente el atractivo del espacio público, espacio directamente ligado a la gran zona verde colindante, “El Barranc de la Tia Amalia”.

El PRI propone, para la urbanización del viario, una plataforma única de tránsito rodado-peatonal, pero manteniendo la relación con el espacio abierto del barranco. Se propone el viario, por lo tanto, como espacio de esparcimiento, vinculado a la zona verde colindante, “El Barranc de la Tia Amalia”, y a su entorno (el límite Norte del ámbito es la Plaza de Catarra). Se cederá parte de la superficie del barranco para ampliar el viario, dando más espacio al peatón.

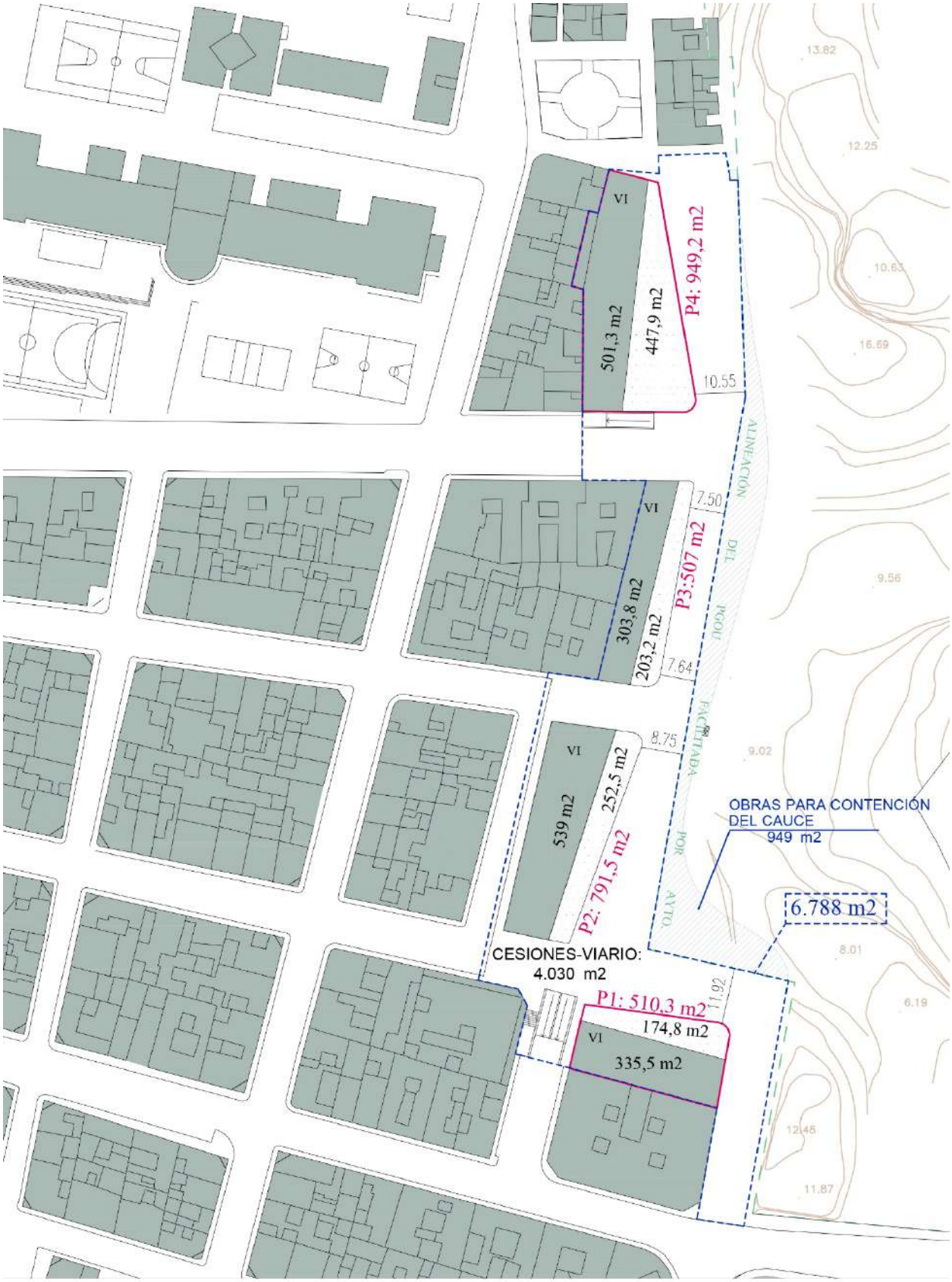
Se propone una solución conjunta de aparcamiento (subterráneo) de 200 plazas por planta aproximadamente para los 4 edificios y el subsuelo del espacio con destino público, que paliaría la falta de aparcamiento en la zona.

Análisis:

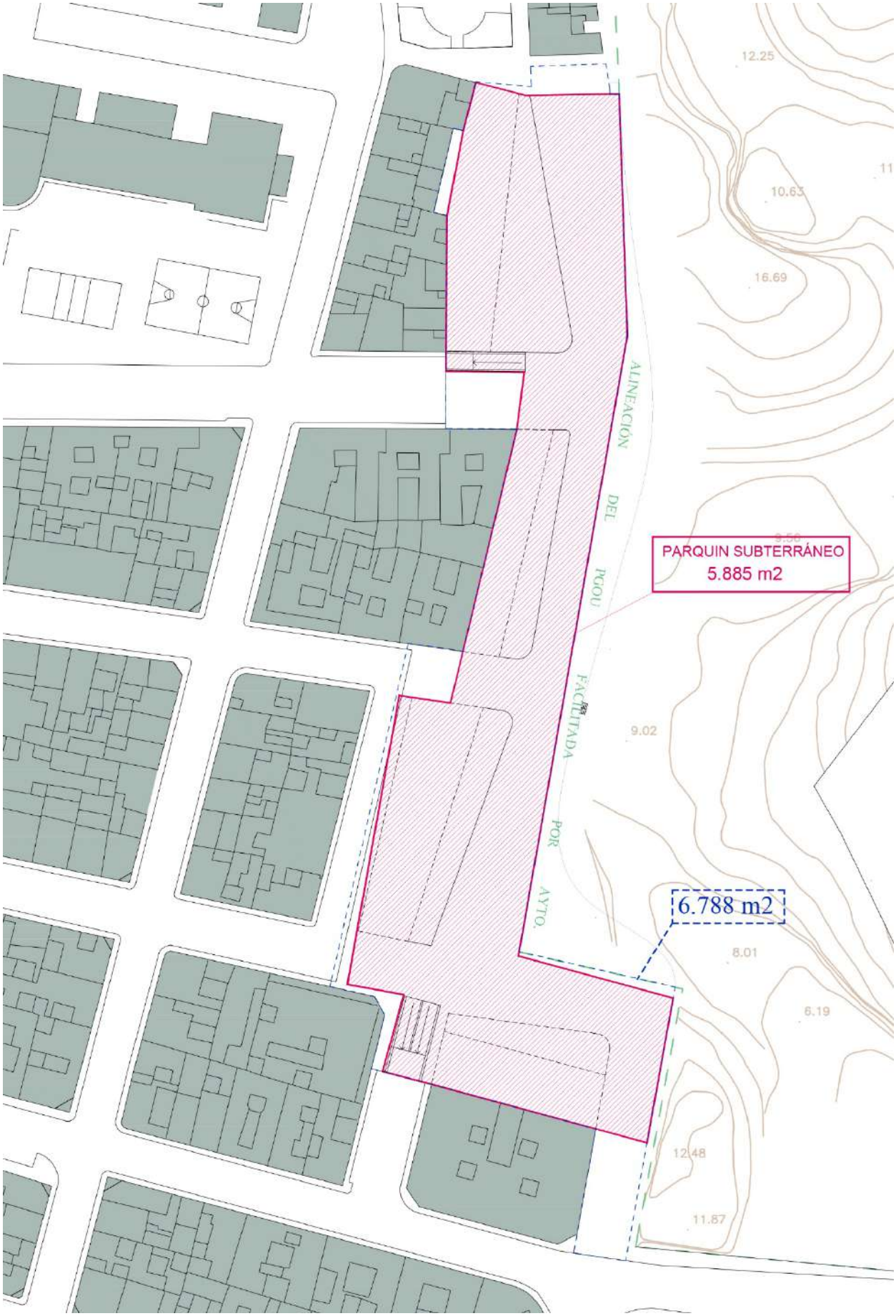
La ordenación propuesta no incrementa el aprovechamiento urbanístico establecido por el PG, respetando la edificabilidad máxima y la superficie de destino público. Mantiene tanto el uso dominante como los usos compatibles y prohibidos según PG. Esta propuesta lleva el ámbito de actuación y su entorno a su máximo potencial tanto visual como funcional, creando espacios de relación interpersonal mediante la liberación de espacio en PB, generando una edificación de interés que potencie el carácter de hito del área de “El Barranc de la Tia Amalia”, integrándose perfectamente en su entorno urbano.



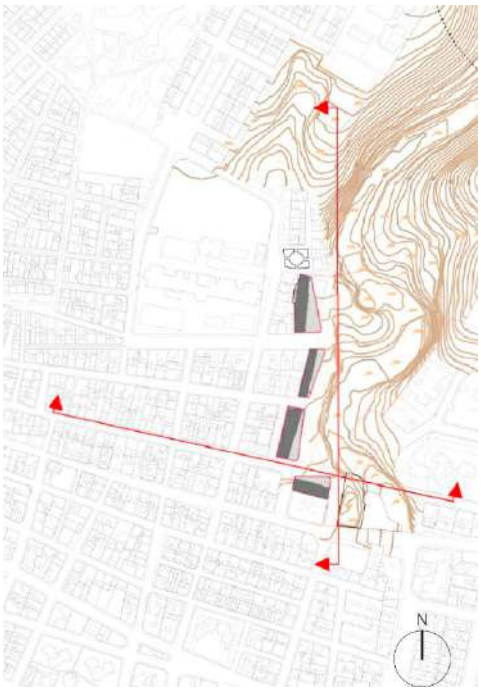
Plano de Ordenación O.01, Parcela Neta



Plano de Ordenación O.02, Edificación-Parcela libre de edificación.

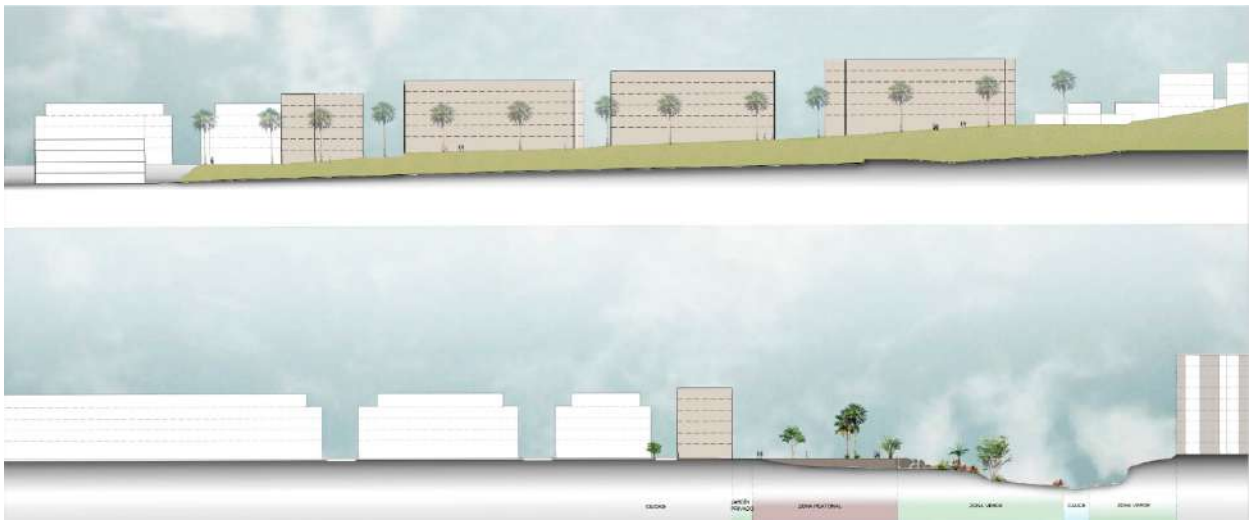


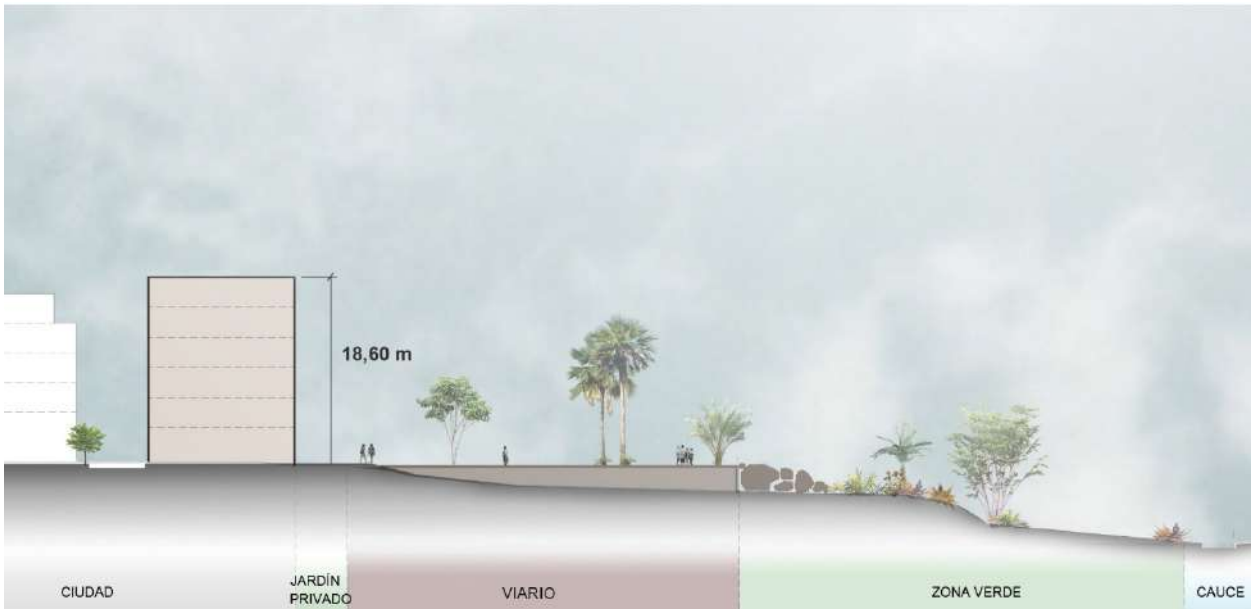
Plano de Ordenación O.08, Parquin subterráneo



ORDENACIÓN PROPUESTA PRI

- ÁMBITO PRI _ 6.788 m2
- PARCELA NETA _ 2.758 m2
- EDIFICACIÓN
- ESPACIO PRIVADO LIBRE DE EDIFICACIÓN
- CESIONES - VIARIO _ 4.030 m2





VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS

Para la valoración de alternativas se establecen 5 categorías y se analiza en cada alternativa, para cada categoría se otorgará 1 punto a la que mejor funcione.

	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2		ALTERNATIVA 3	
Relación con el entorno	Completa el tejido urbano		Completa el tejido urbano a la vez que potencia su relación con el entorno	1	Completa el tejido urbano a la vez que potencia su relación con el entorno	1	Completa el tejido urbano a la vez que potencia su relación con el entorno	1
Calidad de espacios públicos	No prevé espacios públicos de calidad		Espacio de relación interpersonal y relación con el entorno	1	Espacio de relación interpersonal y relación con el entorno	1	Espacio de relación interpersonal y relación con el entorno	1
Calidad de parcela y vivienda.	Viviendas sin espacio libre asociado		Viviendas con espacio libre asociado	1	Viviendas con espacio libre asociado	1	Viviendas con espacio libre asociado	1
Aportar carácter al conjunto como hito urbano	Consolida el tejido sin aportar carácter		Aporta carácter a la zona con espacios públicos de calidad	1	Aporta carácter a la zona con espacios públicos de calidad	1	Aporta carácter a la zona con espacios públicos de calidad	1
Paisaje	Se integra en el paisaje urbano pero no se integra en el entorno del barranco		Se integra en el entorno del barranco		Se integra en el paisaje urbano y en el entorno del barranco	1	Se integra en el paisaje urbano y en el entorno del barranco	1
Dotaciones	No aporta solución de aparcamiento para el barrio.		No aporta solución de aparcamiento para el barrio.		No aporta solución de aparcamiento para el barrio.		Aporta una solución de aparcamiento subterráneo para paliar el déficit en el barrio.	1
				4		5		6

Tras analizar las distintas alternativas se opta por la alternativa 3, como la más idónea.

12. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR, COMPENSAR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO

El instrumento de planeamiento que se presenta bajo la figura del PRI contempla las medidas necesarias para prevenir, reducir y compensar los eventuales efectos negativos sobre el medio ambiente.

Se puede observar que los efectos del desarrollo del ámbito de actuación básicamente son positivos para el desarrollo y consolidación del municipio de Santa Pola, y que los efectos que pueden acaecer en ese espacio y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático, son perfectamente compatibles.

A pesar de ello, se toman medidas en relación al respeto del medio existente.

- La edificación evitará rellenos innecesarios.
- Se respetarán los estándares mínimos requeridos por PG.
- Se generarán espacios públicos que pretenden mejorar los establecidos por el PG.
- Los pertinentes proyectos de edificación se ajustarán a las exigencias de eficiencia energética vigentes y plantearán edificios de reducido consumo energético aprovechando los recursos naturales propios del clima mediterráneo como iluminación natural, orientación óptima, …

- El arbolado a implantar tanto en las zonas verdes y espacios abiertos como en los viales, si es el caso, serán árboles autóctonos que no precisen de gastos elevados de agua o energéticos para su mantenimiento.

Por lo que hace referencia a los residuos urbanos (basuras) al tratarse de zona urbana el Ayuntamiento se encarga de la recogida y posterior tratamiento de dichas basuras.

Por lo que hace referencia a los residuos de la construcción producidos durante la ejecución de las obras en los proyectos que se redacten para la obtención de las licencias urbanísticas correspondientes, figurarán los Estudios de gestión de residuos que preverán el tratamiento de dichos residuos.

13. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Para el seguimiento ambiental del Plan se propone el control por parte del promotor del cumplimiento de todas las prescripciones contenidas en el Plan, al igual que deberán cumplirse todas las indicaciones dadas en el apartado anterior, en especial las derivadas de la ejecución de las obras. Y durante la ejecución de la edificación, se garantizará las medidas de prevención y reducción de efectos negativos sobre el medio y conllevará el cumplimiento de las ordenanzas municipales y la legislación en materia de edificación relativas a la reducción del impacto ambiental, tratamiento de residuos en la construcción, eficiencia energética en la edificación, etc. que se concretarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización y en los trámites hasta la obtención de futura Licencia de Edificación.

14. CONCLUSIONES DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

El Plan de Reforma Interior del ámbito de actuación, situado en el núcleo de Santa Pola, sobre cuatro parcelas ubicadas en cuatro manzanas distintas: parcela 1: manzana situada entre la calles Hiladores, Dean López, Virgen de Loreto y Francisco Martínez; parcela 2: manzana situada entre calles Virgen de Loreto, Hiladores y Francisco Martínez; parcela 3: manzana situada entre calles Trinidad, Caritat y Ganaderos y el "Barranc de la Tia Amalia"; parcela 4: manzana situada entre calles Ganaderos y Caritat, la Plaza Catarra y el "Barranc de la Tia; así como el área circundante de espacio público lógico para su delimitación, que se encuentra dentro del entorno urbano, por lo que su ejecución consolidaría el núcleo de Santa Pola.

El PRI mantiene usos y tipologías previstas en el Plan General, y en todo momento respeta los estándares dotacionales mínimos requeridos por este. Modifica el volumen de la edificación propuesta en el Plan, permitiendo mayor flexibilidad, mayor calidad de los espacios públicos y una mejor relación con el borde.

La nueva volumetría propuesta no impide en absoluto la posibilidad de percibir los recursos paisajísticos antes descritos, ni crea deslumbramientos o iluminación que los afecte y no altera negativamente la composición del paisaje.

Situada en una zona consolidada se integra perfectamente en el paisaje del ámbito sin disminuir la integridad de la percepción de ningún recurso paisajístico, todo lo contrario, pretende dar valor al espacio abierto colindante "El Barranc de la Tia Amalia" y elevar su condición de hito en el tejido urbano del núcleo de Santa Pola.

El presente Documento Inicial Estratégico forma parte del Documento de Solicitud de Inicio de Plan de Reforma Interior del área colindante a "El Barranc de la Tia Amalia" del Plan General de Santa Pola.

En el presente documento se ha dado cumplimiento al art. 52.1 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, que establece la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, acompañándose esta de un Borrador de Planeamiento así como de un Documento Inicial Estratégico y define el contenido de este a través de una serie de puntos y se especifica que dicho contenido ha de ser expresado de forma sucinta, preliminar y esquemática.

A la vista del contenido del presente documento, y en base a lo establecido art. 52.2, procede la solicitud de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada.

Elche, mayo 2023.

El Arquitecto redactor.
Fdo. Francisco Fuster Selva.

FUSTER

ARQUITECTURA + INGENIERÍA
Hermanos Gonzálvez Selva, 2
03206 Elx/Elche, Alicante. Spain
T. +34 965 459 097 / F. +34 966 611 335
ajf@fusterarquitectos.es
www.fusterarquitectos.es

SOLICITUD INICIO DE PROCEDIMIENTO
PLAN DE REFORMA INTERIOR
CASCO URBANO
DEL PLAN GENERAL DE SANTA POLA

MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y “EL BARRANC DE LA TIA AMALIA”

BORRADOR DE PLANEAMIENTO

Promotor: MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN
MARÍA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE

Arquitecto: Francisco Fuster Selva.

Mayo 2023

EXPEDIENTE: U21013

PLAN DE REFORMA INTERIOR

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

1. Encargo.
2. Objeto del Borrador de Planeamiento.
3. Justificación elaboración Plan de Reforma Interior.
4. Delimitación y superficie del ámbito.
5. Condiciones del PG y Ficha.
6. Ordenación pormenorizada actual. PG: Descripción y análisis propuesta de ordenación.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

7. Ordenación pormenorizada propuesta. Plan de Reforma Interior.

7.1 Criterios y objetivos de la Ordenación Plan Reforma Interior.

7.2 Ordenación Pormenorizada del Plan Reforma Interior.

7.3 Justificación Ordenación propuesta.

7.4 Condiciones.

8. Afecciones

8.1. Servidumbres aeronáuticas

8.2. Barranc de la Tia Amalia.

9. Justificación de la valoración del impacto por razón de género

9.1. El espacio como herramienta para la igualdad.

9.2. Marco legal.

9.3. Valoración del impacto por razón de género.

10. Justificación del informe de sostenibilidad económica, de la memoria de viabilidad económica y del equilibrio entre el incremento de valor de las edificaciones resultantes y del valor de las cesiones a la administración pública.

11. Conclusiones.

ANEXOS

PLANOS

MEMORIA INFORMATIVA

1. ENCARGO

Por encargo de MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN, con D.N.I. 74171084-V, y MARÍA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE, con D.N.I. 21375123-G, con domicilio a efectos de notificaciones en Hermanos Gonzálvez Selva nº 2, 03206 Elche, Alicante, se procede a la redacción del presente "Borrador de Planeamiento" del Plan de Reforma Interior del área colindante al "Barranc de la Tia Amalia", del P.G. de Santa Pola, dentro del Inicio de Procedimiento, Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

2. OBJETO DEL BORRADOR DE PLANEAMIENTO

El ámbito de actuación forma parte del suelo clasificado como urbano por el PGOU de Santa Pola, de uso principal residencial.

El objeto del presente documento es dar cumplimiento al artículo 52.1 del TRLOTUP a fin de solicitar del Ayuntamiento de Santa Pola el inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) del Plan de Reforma Interior de un ámbito urbano del Plan General de Ordenación de Santa Pola.

> "*El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan y un documento inicial estratégico*".

La normativa aplicable al presente Borrador de Plan Parcial, tanto en lo que respecta a su contenido como a su tramitación, de ámbito municipal y autonómico y estatal, es la que a continuación se relaciona:

- Plan General de Ordenación Urbana de Santa Pola.
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP).

3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ELABORAR UN PRI

Se redacta el presente PRI con el fin de complementar la Ordenación del Plan General en un área consolidada del suelo urbano de Santa Pola, como forma de renovación urbana, siendo estos los requisitos que establece el Plan General de Santa Pola, para la redacción de Planes de Reforma Interior. "*Dentro de las áreas consolidadas parcial o totalmente por la edificación, complementan (los Planes de Reforma Interior) la ordenación pormenorizada del Plan General, en las áreas que éste específicamente determine, para acometer operaciones de remodelación urbana a fin de moderar densidades, reequipar barrios enteros o modernizar su destino urbanístico, preservando el patrimonio arquitectónico de interés. También se pueden acometer operaciones de reforma interior, con los fines mencionados, formulando planes de este tipo que aporten mejoras a la ordenación pormenorizada por el Plan General para el suelo urbano".*

Por otro lado, el art. 40 del TRLOTUP establece respecto a los Planes de reforma interior:

Artículo 40.TR-LOTUP *"Los planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable. Los planes de reforma interior cumplen análoga función en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refieren los artículos 35 y 76 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

Artículo 76.TR-LOTUP *Planes de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana.*

El plan de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana establecerá la ordenación de la trama urbana, identificando dentro de su ámbito las parcelas aisladas en las que se mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y, en su caso, las parcelas edificables y dotacionales sometidas al régimen de las actuaciones de dotación por causa de la atribución de un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente otorgado, así como, y si fuera procedente, la delimitación de aquellas actuaciones integradas; se señalarán los aprovechamientos urbanísticos, usos y edificabilidades que atribuye a cada parcela, así como los parámetros de ocupación y alturas máximas correspondientes.

Artículo 63. TR- LOTUP *Modificación de los planes y programas.*

Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el ***anexo IV de este texto refundido*** *o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique****.***

Por último, para la elaboración del presente Plan de Reforma Interior se respetarán los Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas marcadas en el **TRLOTUP (Anexo IV).**

III. Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas
8. Modificaciones de planes

8.2 Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. (…)

III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas.

1. Principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos.

*1.1 El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos afectos, los planes calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación detallada o para un determinado ámbito de actuación****, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad.***
Aunque el indicador cuantitativo es condición indispensable, es el estándar de calidad lo que debe garantizar las ordenaciones urbanísticas, el cual se obtendrá como resultado de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos, pensada en y para la diversidad poblacional, aplicada en:

a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas.
b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.
c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

Al suponer el ámbito de actuación un área reducida dentro del sector, la propuesta del presente Plan de Reforma Interior se basa en **el Estándar Dotacional Global** calculado sobre la superficie de actuación (m_2 dotacional/ m_2t edificabilidad) para diseñar la nueva ordenación.

El Plan de Reforma Interior nos permite, como instrumento del planeamiento, diseñar para el ámbito de actuación delimitado, una ordenación consistente en:
-Tejido urbano que consolide el núcleo urbano de Santa Pola en los usos y tipologías propuestas en el Plan General.
-Un volumen que genere espacios de calidad e interacción entre espacio libre público y privado.
-Un tratamiento de borde al ámbito de actuación, que eleve la condición de hito del entorno.

Todo ello, sin generar un aumento del aprovechamiento ni la edificabilidad establecida para el ámbito de actuación, y manteniendo los estándares dotacionales que marca la normativa.

El presente PRI del Casco Urbano del Plan General de Santa Pola, se ajusta a las determinaciones de su Plan General, tiene en consideración la Estrategia Territorial Valenciana, así como al Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana y normativa sectorial de la Comunidad Valenciana.

4. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE DEL ÁMBITO

El ámbito de actuación comprende cuatro parcelas ubicadas en cuatro manzanas distintas: parcela 1: manzana situada entre la calles Hiladores, Dean López, Virgen de Loreto y Francisco Martínez; parcela 2: manzana situada entre calles Virgen de Loreto, Hiladores y Francisco Martínez (y su superficie ya consolidada); parcela 3: manzana situada entre calles Trinidad, Caritat y Ganaderos y el “Barranc de la Tia Amalia”; parcela 4: manzana situada entre calles Ganaderos y Caritat, la Plaza Catarra y el “Barranc de la Tia Amalia” así como el área circundante de espacio público lógico para su delimitación. La superficie delimitada para la zona de actuación es de 6.788 m^2.

Ámbito objeto del PRI.

5. CONDICIONES DEL PG Y FICHA DEL ÁREA DE REPARTO

El ámbito está clasificado como suelo urbano, y el PG lo califica como zona de Casco Urbano, Uso Residencial, tipología Manzana Densa (M). Las condiciones y tipología de construcción son las de las Normas Urbanísticas del PG para su uso y tipología.

Por tanto, el PRI del ámbito descrito, se encuentra dentro del casco urbano y su ejecución consolida el núcleo de Santa Pola.

Condicionantes PLAN GENERAL:

Artículo 91º. Usos Contemplados en este Plan.
1.- Uso Residencial*.*
Destinados a dar alojamiento permanente a las personas, en una o varias unidades familiares. Se diferencian dentro de éste:
a) Vivienda unifamiliar
b) Edificio o conjunto plurifamiliar de viviendas.

En todos los lugares de tipología Manzana Densa se permite el desdoblamiento de la Planta Baja con una entreplanta, que podrá disponerse como altillo vinculado al bajo comercial y destinado a dicho uso, o como entreplanta para oficinas, con acceso independiente, a elección del promotor de la actuación. Excepto en los casos expresamente regulados por el Plan, no podrá destinar la planta baja ni el altillo o entreplanta a uso residencial, ni disponer de patios, y deberá atenerse a las condiciones dispuestas en las Ordenanzas, excepto en Grado 1 del Núcleo Histórico y del Casco Urbano, en que podrá alternativamente optarse entre una planta de viviendas o el altillo o entreplanta, no pudiendo realizar ambos a la vez, manteniendo la altura total permitida por el Planeamiento.

En los sectores nuevos de planeamiento, se dejará libertad para que sin destruir los objetivos asignados a cada sector, sea el planeamiento de desarrollo el que asigne parámetros de alturas y ocupación a cada uso y tipología.

Caso de quedar indeterminado, o quererse atener a una tipología se establece unos parámetros generales, para regular todo lo no asignado expresamente a una zona que se fijarán en el Titulo de Normas de Edificación y Urbanización.

Artículo 96º. Parámetros Según Tipologías
Parámetros mínimos para tipología

Manzana Densa:

Retranqueos: Fondo 22 m. en planta pisos residencial

Parcela mínima: 100 m2

Se regula pormenorizadamente los vuelos máximos y elementos salientes en las Ordenanzas Municipales de la Edificación y Uso del Suelo, estableciendo las siguientes categorías:
Calles menores < 5m
Calles = 5m hasta < 7m
Calles =7m hasta < 10m
Calles =10m y superiores

Se regula expresamente los frentes a plaza pública desde calles estrechas.

Bloque Abierto: *[A]*

Retranqueos: 3 m. a viarios y 4 m resto lindes

Parcela mínima: 400 m2

Edificación Agrupada: *[G]*

Retranqueos: 3 m a lindes salvo laterales adosados

Parcela mínima: 100 m2/viv. | 500m2/nave

Edificación Aislada: *[S]*

Retranqueos: 3 m a lindes

Parcela mínima: 500 m2/viv. | 500m2/nave

Artículo 108º. Tipologías de la Edificación

El Plan General ha asignado cinco tipologías de edificación vinculadas a los usos privados, no dotacionales, existiendo para cada uso: residencial, terciario, industrial, algunos o todas de estas cinco categorías:

1.- Edificación en Manzana Densa ***M.***

Se define por tal aquella construcción situada entre medianeras cuya fachada es coincidente con alineación oficial.

Las condiciones de edificación básicas son:

- *El Fondo máximo en plantas de piso.*
- *Nº máximo de plantas.*
- *Índice máximo de edificabilidad para cada uso fijado como nº de plantas completas.*
- *Altura máxima reguladora*
- *Ocupa la totalidad de la parcela, y,*
  - *Disponer de patios interiores para ventilación e iluminación.*

(…)

Artículo 111º. Frente Mínimo de Fachada por Viviendas

1.- Toda vivienda de nueva construcción dispondrá de un frente de fachada igual o superior a 3 m a vía pública o a espacio libre en edificación abierta. Quedan prohibidas las viviendas "interiores".

La longitud de la fachada mínima se medirá en línea recta.

$L = 0{,}35\sqrt{\boldsymbol{S}} \geq 3m$

Siendo ***S*** *la superficie útil de vivienda.*

En todo caso será obligatorio el cumplimiento de las NHD 91 o norma que lo sustituya en cuanto a piezas exteriores de una vivienda.

Artículo 117º. Condiciones de Accesibilidad

1.- Sea cual sea la disposición del edificio y su relación con la vía pública, será posible el acceso a la construcción por vehículo de servicio de ambulancia si su destino implica la estancia habitual de personas.

2.- Ordenanza:

108

La edificación abierta, y la dispuesta en el interior de un espacio libre privado o público tendrá resuelto su acceso hasta la vía pública y contará con un ancho mínimo de 4 m y el recorrido no superará los 50.00 m.

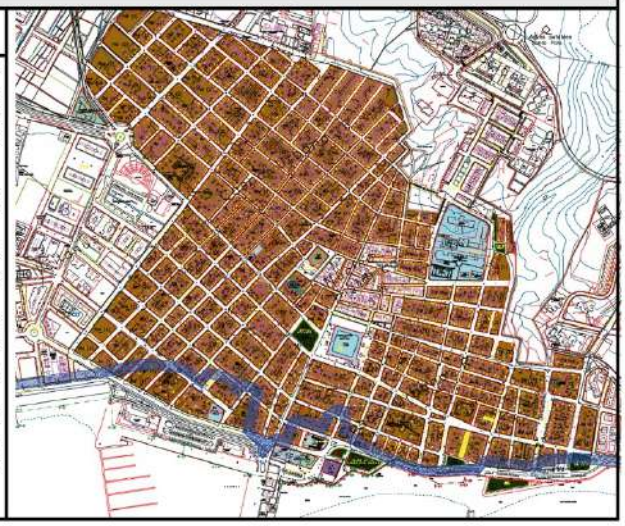
Ficha PLAN GENERAL:

RM

GRADO 1, 2, 3, 4 5 y 6	USO RESIDENCIAL **R**	TIPOLOGÍA MANZANA DENSA **M**	BARRIO CASCO URBANO	**R**

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	
RESIDENCIAL: PLURIFAMILIAR	a) EDIFICIO COMPARTIDO	Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. CAT.1 Industrial CAT.1 Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-
Usos ACCESORIOS		
APARCAMIENTOS Estándar art. 74 Ordenanza		
Usos PROHIBIDOS	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Igual que en edificio compartido
– Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. – Uso agropecuario – Uso extractivo – Uso estación de servicio. Salvo que alguno este marcado expresamente en la parcela.	c) PARCELA EXCLUSIVA	-Todos los usos expuestos hasta la categoría referida. -Terciario ocio/exclusivo CAT.2 -Terciario comercial CAT.2 -Espacios libres -Los usos marcados expresamente según la calificación de parcela.

CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
Se fijará el nº. de plantas y el coeficiente de edificabilidad. Donde no son coincidentes, deberá destinarse alguna planta a usos compatibles o accesorios. En edificios compartidos los usos compatibles o accesorios se situarán en las plantas mas bajas de la edificación. Sobre las alturas permitidas habrá un margen de tolerancia del 7%, excepto en aquellos casos en que la planta baja se destine a vivienda. La tolerancia deberá repartirse equilibradamente entre todas las plantas, o en las plantas más bajas de usos terciarios para armonizar con los colindantes. Nunca podrá ser utilizada para aprovechamiento en construcciones por encima de la altura permitida, acumularse en la última planta, o aumentar el número de plantas o el aprovechamiento, residenciales. Se permitirá incremento de plantas en caso de edificios destinados a aparcamiento o usos terciarios, ya sea total o parcialmente, siempre dentro de la altura máxima reguladora incluida la tolerancia.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES	
		< 5	≥5
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	100 m^2.	200 m^2
FRENTE MÍNIMO de parcela m.	Existente	6 m.	12 m.
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	4 m.	8 m.

INTENSIDAD
*uso principal **cuerpos volados abiertos *** uso terciario

GRADO	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Coeficiente de edificabilidad $m^2./m^2./nº$ plantas P	3*P	4*P	4*P	5*P	6*P	4*P
Coeficiente de ocupación	-	-	-	-	-	-
Densidad / Rendimiento viv.m^2./viv..	18	15	15	10	10	15
Espacio libre de parcela	No obligatorio. Edificable el 100%					
Profundidad edific. P. Pisos m.	22 m. para viviendas. Fondo libre para otros usos					

Retranqueo a eje de calle principal	---
Retranqueo de edificación a vial principal	---
Retranqueos a vías secundarias y resto lindes	---
Separación entre edificaciones: fachada principal/ fachada principal	---
Separación entre edificación :resto lindes	---

VOLUMEN Y FORMA

GRADO	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Altura máxima reguladora m.	12,30/3	15,10/4	18,60/5	21,00/6	23,90/7	12,3
Altura libre mínima en entreplantas	2,50					
Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2.50					
Altura mínima de planta baja m.	2.80					
Cuerpos volados h. mínima m. En el punto de medida	- 3,60 m. abiertos según cuadro art. 56 Ordenanza - 4,50 m. según cuadro art. 56 Ordenanza					

OTRAS CONDICIONES

Unidad de ejecución Barranco Catarra: Objeto de Convenio adjunto vinculando una ampliación de las manzanas edificables y la adquisición de la planta de transferencias de toda la Unidad con la contraprestación de la cesión del Barranco incluido en la Unidad

Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria

CONDICIONES LEGALES

Se admite el desdoblamiento de la planta baja, siempre que esté destinada a usos terciarios, en planta baja y entreplanta o altillo siempre que pueda cumplir las condiciones de edificación y contempladas en el art. 40,41 y 47 de la Ordenanza Municipal, y de acuerdo con los supuestos y excepciones regulados en el artº Usos Contemplados en este Plan de las Normas Urbanísticas.

6. ORDENACIÓN ACTUAL. PG.

A continuación, se presenta la ordenación pormenorizada por el Plan General y el análisis de la problemática de dicha ordenación.

DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE ORDENACIÓN PLAN GENERAL

El Plan General de Santa Pola ordena el ámbito de actuación con la consolidación de las cuatro manzanas en Uso Residencial-Manzana Densa (alineación a vial) en IV alturas (PB + 3) para las tres manzanas Sur y en III alturas (PB + 2) para la manzana Norte, junto con la finalización de la urbanización del espacio público. Los usos compatibles son los que indica su ficha de planeamiento: terciario, industrial (CAT.1) y dotacional, para edificio compartido; terciario, industrial (CAT.1) y dotacional, para edificio exclusivo y terciario ocio/exclusivo (CAT.2), terciario comercial (CAT.2), espacios libres y los usos marcados expresamente según la calificación de la parcela, para parcela exclusiva. Quedan prohibidos según su ficha: todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida, uso agropecuario, uso extractivo y uso estación de servicio a menos que esté marcado expresamente en la parcela.

El Plan General no prevé zona verde o equipamiento para este ámbito.

La infraestructura viaria está altamente consolidada y los anchos que el Plan prevé son:

Para la calle Dean López, que delimita la zona por el Sur, un ancho de 10m.

Para la calle Caridad, que delimita la zona por el Oeste, un ancho de 10m.

Para la calle Francisco Martínez, que delimita la zona por el Este, un ancho de 10m.

Para la calle Ganaderos, que cruza el ámbito en dirección Este- Oeste, uniendo las calles Caridad y el futuro trazado Este*, un ancho de 15m.

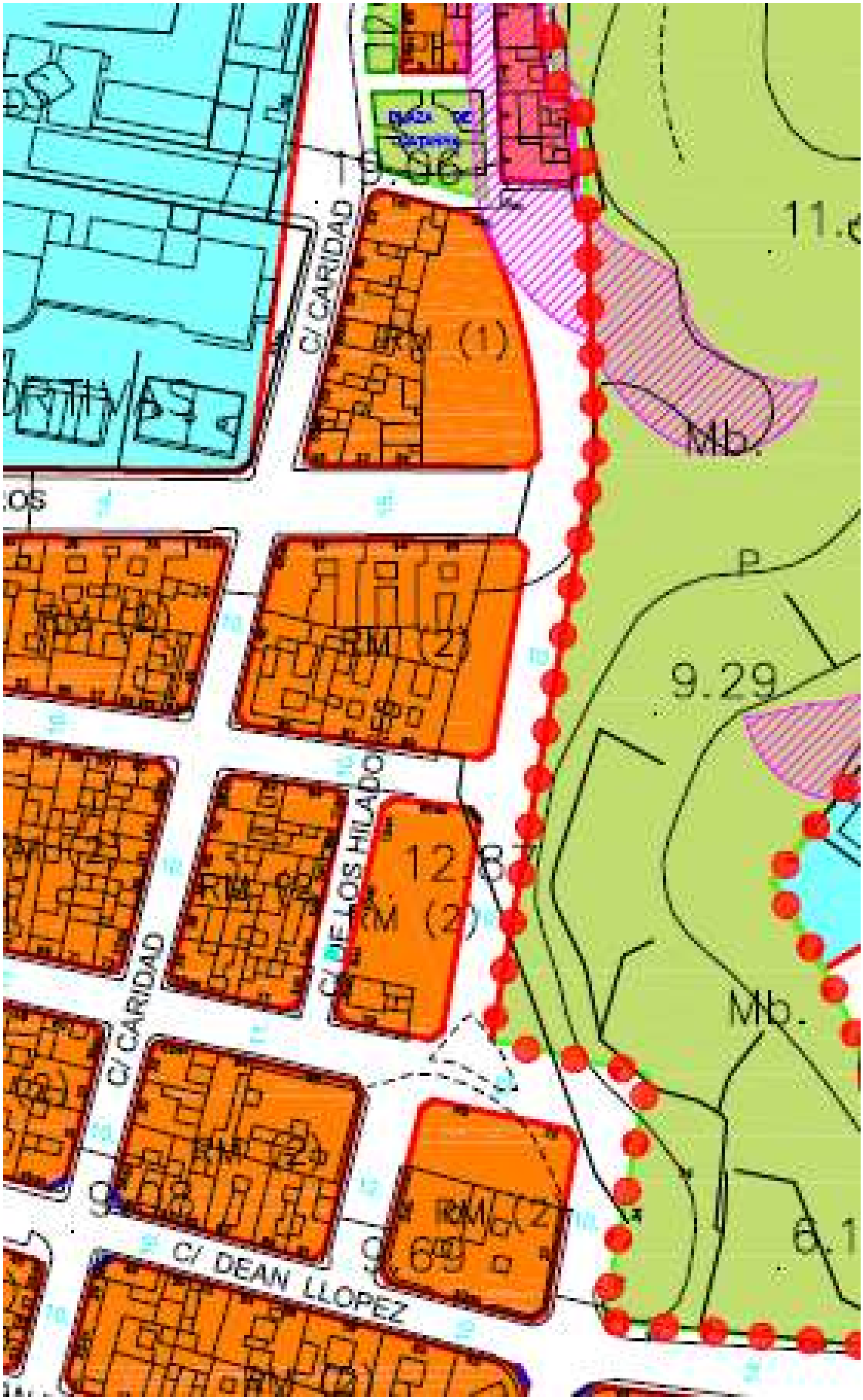
Para la calle Virgen de Loreto hasta la calle Hiladores, que cruza el ámbito en dirección Este- Oeste, uniendo las calles Caridad y Francisco Martínez, un ancho de 11m.

Para la calle Trinidad, que cruza el ámbito en dirección Este- Oeste, uniendo las calles Caridad y Francisco Martínez, un ancho de 10m.

La calle Hiladores, que cruza el ámbito en dirección Sur- Norte, uniendo las calles Dean López y Virgen de Loreto y las calles Virgen de Loreto y Trinidad, un ancho de 12m en su primer tramo y un ancho de 7,50m en su segundo tramo.

+Para la continuación de la calle Virgen de Loreto (nuevo trazado), un ancho de 12m.

+Para el nuevo trazado* Sur-Norte al Este del ámbito, en paralelo al límite de este (unirá la calle Virgen de Loreto con el espacio público Plaza de Catarra - Posible continuación de la calle Francisco Martínez), un ancho de 10m.



Plano de Calificación -PG

Uso Dominante	Residencial: Plurifamiliar
Superficie Ámbito Actuación *(m^2)*	**6.788**
Parcela Neta 1 *(m^2)*	468
Parcela Neta 2 *(m^2)*	948
Parcela Neta 3 *(m^2)*	391
Parcela Neta 4 *(m^2)*	951
Parcela Neta – TOTAL *(m^2)*	**2.758**
Edificablidad Parcela 1 *(m^2t)*	1.872
Edificablidad Parcela 2 *(m^2t)*	3.792
Edificablidad Parcela 3 *(m^2t)*	1.564
Edificablidad Parcela 4 (m^2t)	2.853
Edificabilidad – TOTAL *(m^2t)*	**10.081**
Alturas	Grado 1: III Grado 2: IV
Altura máxima *reguladora (m)*	Grado 1: 12,3 Grado 2: 15,1 *se admite desdoblamiento altillo en PB s/ condiciones ficha y ático*
Profundidad edific. P.Piso *(m)*	Para vivienda: 22 Para otros usos: Fondo libre
Parcela	Edificable al 100%
Viario-Dominio Público (m^2)	**4.030**
EDG (m^2s/m^2t)	4.030/10.081= **0,40**

DESCRIPCIÓN PROBLEMÁTICA ORDENACIÓN PLAN GENERAL

Previsiblemente, las áreas no consolidadas (objeto de este PRI) se terminarán de desarrollar siguiendo la línea de lo ya consolidado en su entorno. Se estaría perdiendo así la oportunidad de darle un nuevo tratamiento al borde Casco Urbano-Zona Verde, que aumente la calidad del espacio, sobre todo para el peatón, pero también para el residente, y ensalce la belleza de la zona donde está enclavado.

Así mismo, se observa una falta de dotaciones en cuanto a viario-aparcamiento ya no en el ámbito del PRI, si no en el barrio, que una actuación de esta estas características podría paliar.

El PG prevé, en general, media altura para las áreas con una tipología de Manzana Densa, aumentando esta altura en los bordes (costa, espacios abiertos,…).La amplitud que la zona del barranco le confiere, hace factible un incremento en la altura de la zona de actuación, en especial si es en favor de liberar espacio en planta para ciudadanos y residentes con espacios públicos de calidad, así como de posibilitar una tipología de bloque más flexible e interesante visualmente, que aporte personalidad y acentúe el carácter de hito que una zona con un accidente geográfico de tal magnitud como es el ya citado barranco podría llegar a tener.

Por ello, la solución planteada en el presente PRI, pretende actualizar la ordenación pormenorizada según las necesidades actuales de la población, mediante la nueva ordenación del ámbito de actuación, llevando el ámbito a su máximo potencial.

7. ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA. PLAN DE REFORMA INTERIOR.

7.1 Criterios y Objetivos para la Ordenación propuesta_PRI

- Consolidación del Casco Urbano.
- No incrementar el Aprovechamiento urbanístico establecido por el Plan General.
- No incrementar la edificabilidad máxima fijada por el PG para el ámbito = **10.0081m²t.**
- Mantener tanto el uso dominante como los usos compatibles y prohibidos según PG.
- Generar una edificación que se adecue a la demanda urbanística actual.
- Aumentar en Casco Urbano la oferta residencial turística para su integración con la población residente.
- Aumentar las plazas de aparcamiento.
- Mantener la superficie de dotaciones/viario, creando un espacio de calidad, que consiga una destacada relación tanto con el espacio abierto colindante perteneciente a “El Barranc de la Tia Amalia”, como con el espacio libre privado vinculado a la edificación.
- Aumentar el espacio público destinado al peatón cediendo al Ayuntamiento parte del barranco de titularidad privada.
- Generar una edificación interesante que sea atractiva y potencie el carácter de hito urbano de “El Barranc de la Tia Amalia”.
- Llevar el ámbito de actuación, así como el área colindante, a su máximo potencial tanto visual como de espacio de relación interpersonal.

7.2 Ordenación Pormenorizada propuesta_ PRI

El presente PRI ordena pormenorizadamente el ámbito respetando los usos previstos por el PG, así como la relación superficie privada-superficie pública, manteniendo la edificabilidad.

Aumenta las alturas permitidas por el PG liberando espacio en planta, espacio que será de carácter privado vinculado a las edificaciones. La solución propuesta en este PRI modifica respecto al PG las alineaciones parcela privada-viario para que exista un juego que aporte una mayor relación entre ambos espacios y aumente el atractivo del espacio público, directamente ligado a la gran zona verde colindante, “El Barranc de la Tia Amalia”.

Edificabilidad:

La edificabilidad no se aumenta respecto al PG, esto es 10.081 m²t según Plan.

Dotacional:

El PG no prevé equipamientos ni zonas verdes para el ámbito de actuación. El PRI tampoco lo prevé.

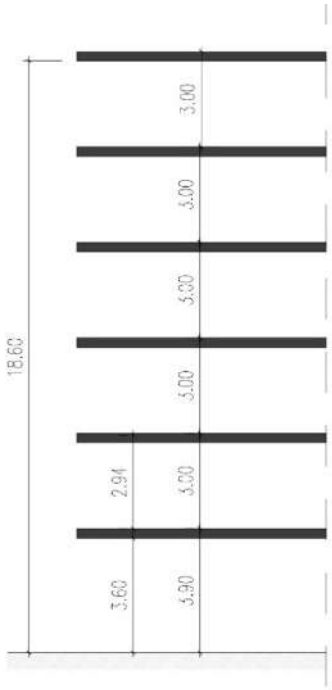
La superficie dotacional según PG se refiere al viario. Este PRI incluye una propuesta de urbanización del espacio público enfocado a potenciar la relación con la zona verde colindante, "El Barranc de la Tía Amalia". Dada la condición de borde del ámbito y la apuesta por favorecer los espacios apropiables por el peatón y como lugar de relación y esparcimiento, el viario se diseña como una plataforma única que refuerce el carácter de prioridad peatonal, pero permitiendo el tráfico rodado en todo el ámbito. En el apartado "Condiciones de Urbanización" de este mismo documento se describe con detalle la actuación en espacio público. Como mejora, se cederá una parte del barranco, realizando obras para la mejora de la contención del cauce y que servirán como ampliación del viario cedido, que supondrá un incremento de espacio para el peatón en el borde con el barranco y permitirá la aparición de áreas estanciales de relación.

Alturas:

El PG ordena pormenorizadamente el ámbito con una altura de III / IV pisos (PB+3 para las manzanas Sur -parcelas 1, 2 y 3- y PB+2 para la manzana Norte - parcela 4).

Las alturas propuestas por el presente PRI son: VI (PB + 5)

El objetivo es crear un juego con las alturas que dote de interés visual a la zona, caracterizándola como hito. Este PRI propone una altura reguladora de 18,60 metros, no admitiendo el desdoblamiento en altillo ni áticos, por lo que el aumento en las alturas no es muy significativo, sin embargo, consigue destacar el ámbito, su espacio público y, en general, el área de "El Barranc de la Tia Amalia" así como liberar espacio en planta baja. Esto se observa fácilmente en los planos y en las secciones y alzados que este apartado incluye.



Esquema altura reguladora (sobre rasante). H PB dependerá del desnivel de la calle.

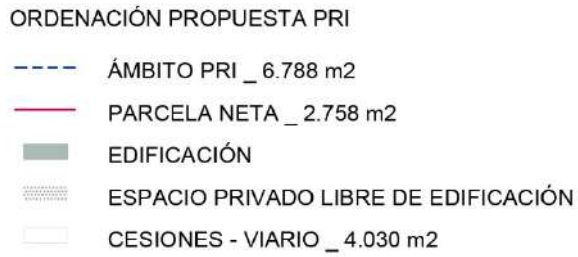
Aparcamiento:

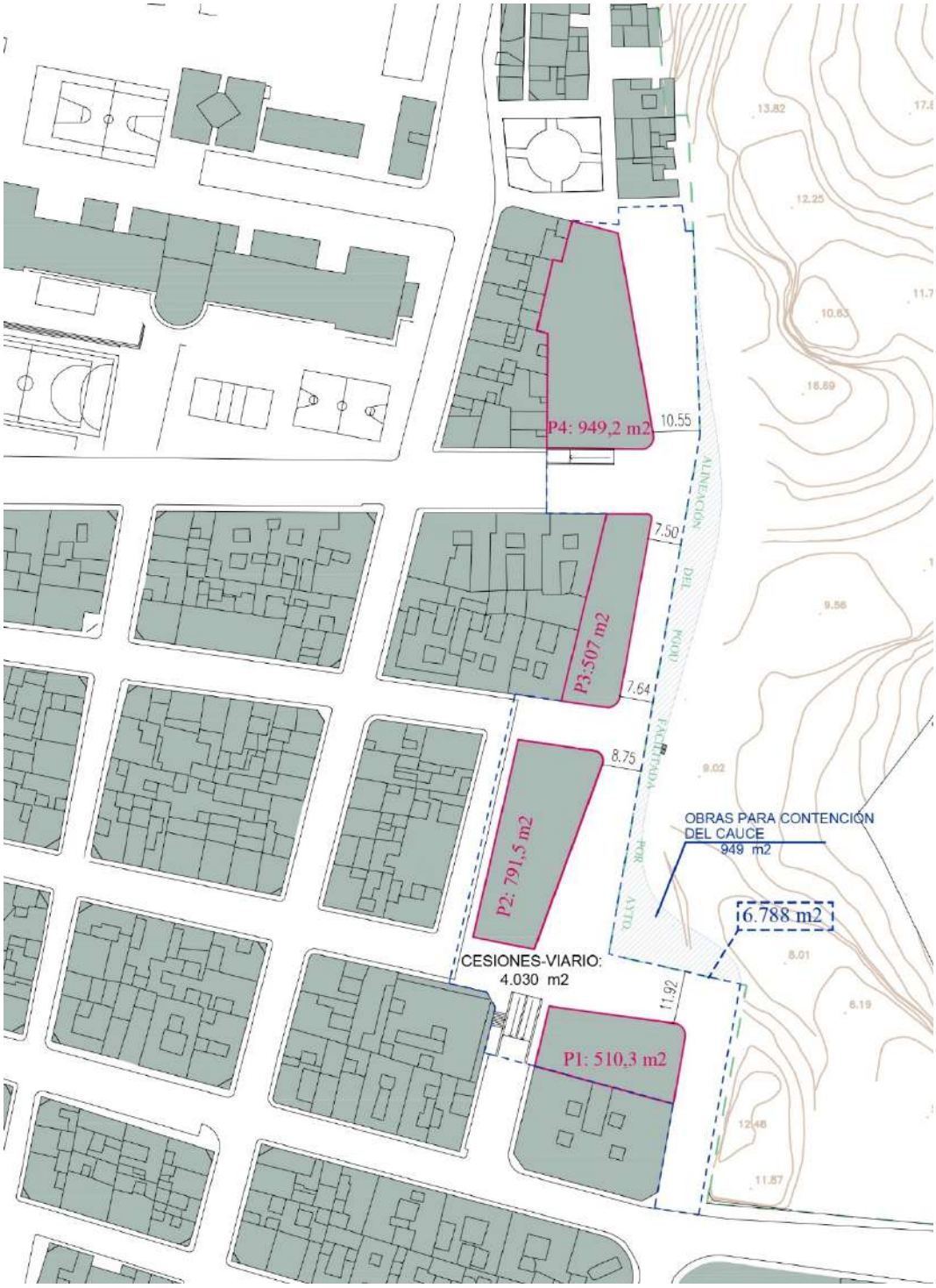
Para paliar la falta de plazas de aparcamiento, ya no del ámbito al que se refiere el PRI, si no de la zona donde se emplaza, se propone una solución conjunta de aparcamiento subterráneo para los cuatro edificios, participando también el subsuelo de la superficie que se cederá como espacio público en panta baja. Las condiciones para el aparcamiento quedan definidas en el apartado 7.4 de este documento.

PARÁMETROS URBANISTICOS ORDENACIÓN PRI:

Uso Dominante	Residencial: Plurifamiliar
Superficie Ámbito Actuación *(m^2)*	**6.788**
Parcela Neta 1 *(m^2)*	510,3
Parcela Neta 2 *(m^2)*	791,5
Parcela Neta 3 *(m^2)*	507
Parcela Neta 4 *(m^2)*	949,2
Parcela Neta – TOTAL *(m^2)*	**2.758**
Edif. - parcela 1 *(m^2t)*	2.013
Edif. - parcela 2 *(m^2t)*	3.234
Edif. - parcela 3 *(m^2t)*	1.822,8
Edif. - parcela 4 *(m^2t)*	3.007,8
Edif. – TOTAL *(m^2t)*	**10.077,6**
Alturas	VI
Altura máxima reguladora *(m)*	18,60 *-no se permite desdoblamiento altillo en PB ni ático*
Profundidad edific. P.Piso *(m)*	Para vivienda: Para otros usos: 22 m Fondo libre
Parcela-Ocupación	Según planos ordenación
Viario-Dominio Público *(m^2)*	**4.030**
EDG **(***m^2s/ m^2t)*	4.030 /10.077,6= **0,40**

PLANOS ORDENACIÓN PRI:



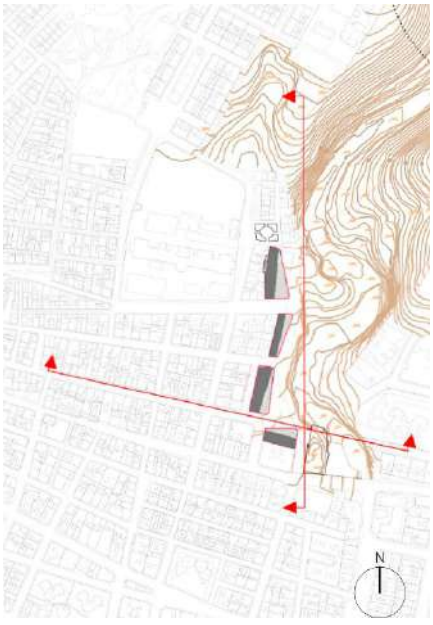

P4: 949,2 m2
10.55
7.50
P3:507 m2
7.64
8.75
P2: 791,5 m2
OBRAS PARA CONTENCIÓN
DEL CAUCE
949 m2
6.788 m2
CESIONES-VIARIO:
4.030 m2
11.92
P1: 510,3 m2
ALINEACIÓN DEL POOD FACILITADA POR AYTO.

Plano O.01

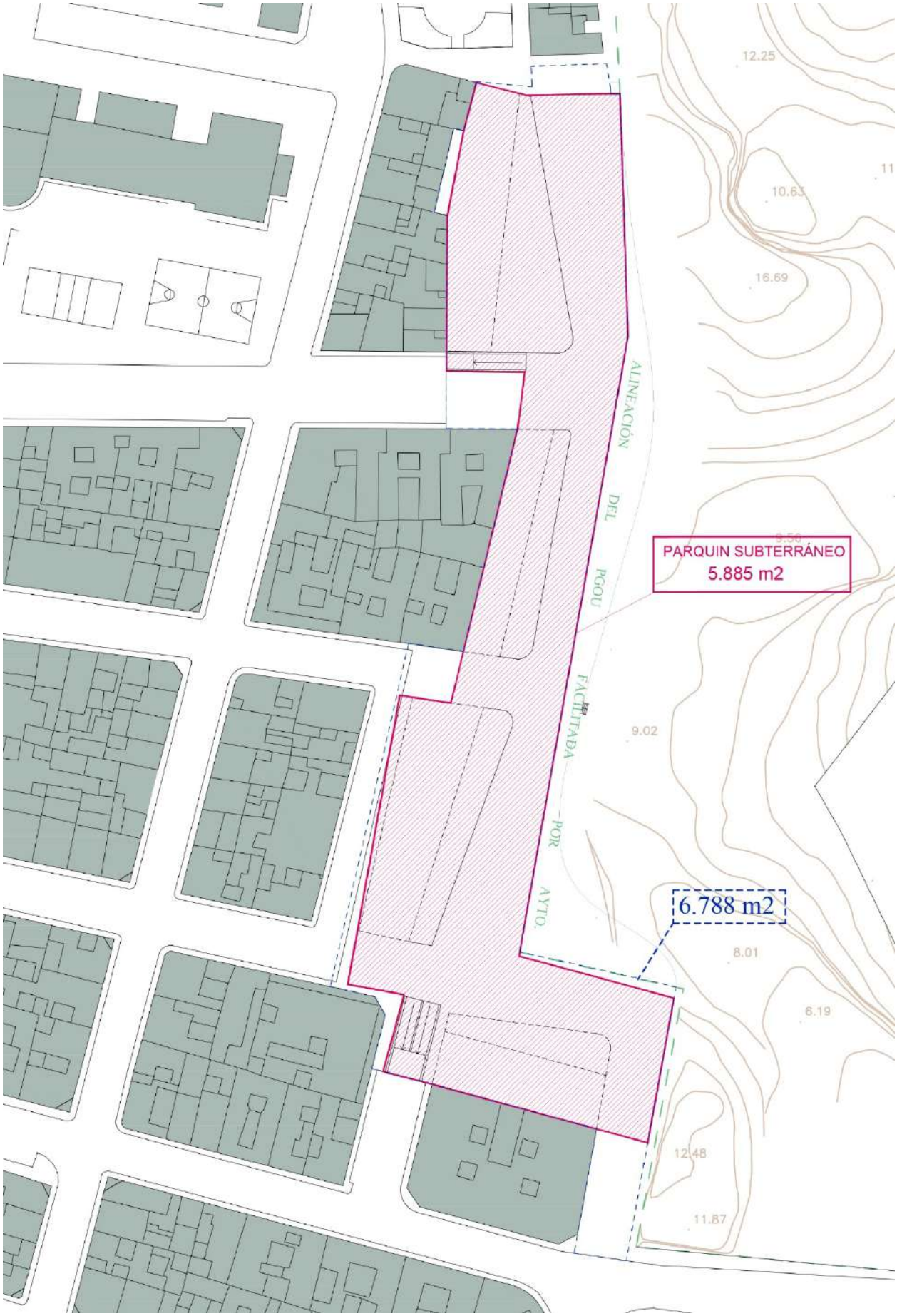
VI
501,3 m2
447,9 m2
P4: 949,2 m2
10.55
7.50
VI
303,8 m2
203,2 m2
P3:507 m2
7.64
8.75
VI
539 m2
252,5 m2
P2: 791,5 m2
CESIONES-VIARIO:
4.030 m2
P1: 510,3 m2
174,8 m2
VI
335,5 m2
OBRAS PARA CONTENCIÓN
DEL CAUCE
949 m2
6.788 m2
ALINEACIÓN DEL PODO FACHADA POR ATRÁS
13.82
12.25
10.63
16.69
9.56
9.02
8.01
6.19
12.48
11.87
11.92

Plano O.02

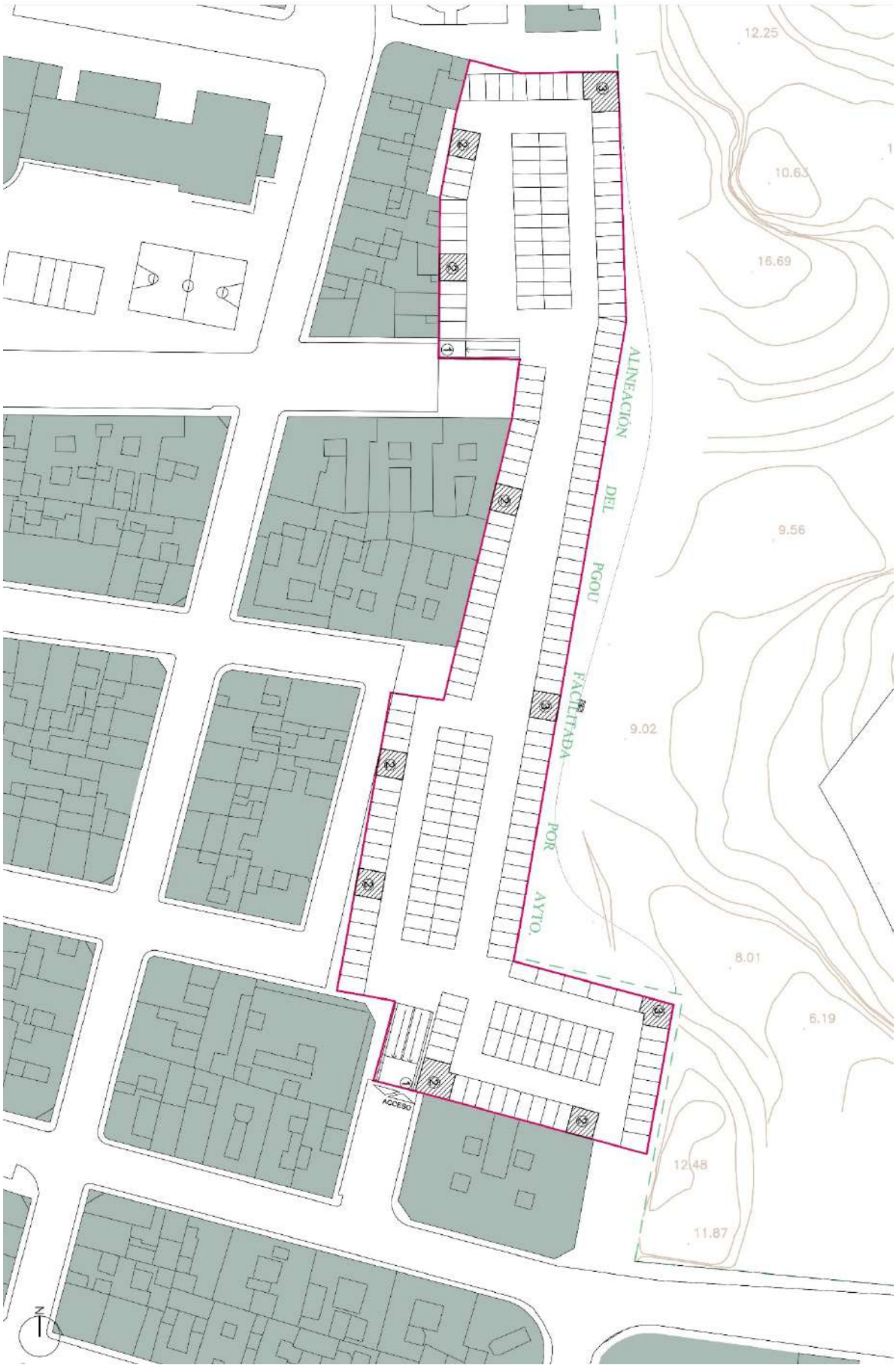
Plano O.04



Plano O.05


12.25
11
10.63
16.69
ALINEACIÓN
DEL
PGOU
FACILITADA
POR
AYTO.
PARQUIN SUBTERRÁNEO
5.885 m2
9.02
6.788 m2
8.01
6.19
12.48
11.87

Plano O.08


12.25
10.63
16.69
9.56
9.02
8.01
6.19
12.48
11.87
ALINEACIÓN DEL PGOU FACILITADA POR AYTO.
ACCESO
N

Plano O.09

7.3 Justificación de la Ordenación propuesta

-El TRLOTUP establece en el art 67.3 que los planes de reforma interior deben mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre dotaciones públicas y aprovechamiento lucrativo privado:

El presente PRI, mantiene el aprovechamiento lucrativo privado y las superficies de destino público, manteniendo así los estándares dotaciones globales establecidos por el planeamiento vigente, aplicando los requisitos que marca la normativa:

CAPÍTULO V_TR- LOTUP
Previsiones adicionales sobre la formulación, aprobación, suspensión y modificación de los planes y programas

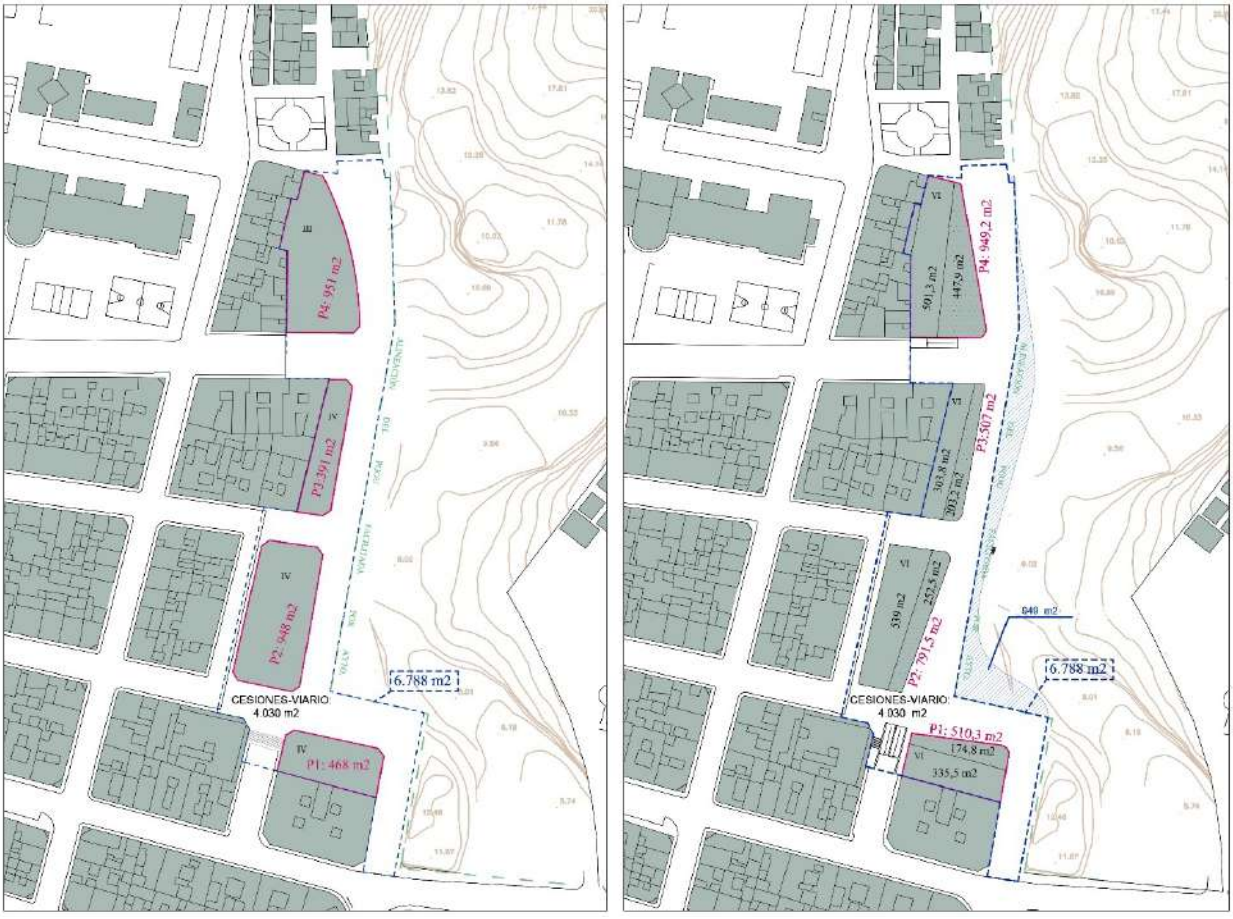
Artículo 67. Modificación de los planes y programas.
3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el ***anexo IV de esta ley.***
- Los estándares urbanísticos exigidos en el ANEXO IV (TRLOTUP), para actuaciones de uso dominante residencial son las siguientes.

TR-LOTUP _ANEXO IV
III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas.
1. Principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos.
*1.1 El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos afectos, los planes calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación detallada o para un determinado ámbito de actuación****, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad.***
Aunque el indicador cuantitativo es condición indispensable, es el estándar de calidad lo que debe garantizar las ordenaciones urbanísticas, el cual se obtendrá como resultado de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos, pensada en y para la diversidad poblacional, aplicada en:
a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas.
b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.
c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.
1.2 Los espacios públicos que configuran la imagen urbana, constituidos por las avenidas, calles, plazas, espacios peatonales y zonas verdes de cualquier nivel, deben ser el resultado de un proyecto unitario que obedezca a criterios de coherencia urbanística, en el que se integrarán los hitos urbanos, como dotaciones públicas o elementos singulares, que contribuyen a articular los espacios públicos urbanos.
En ningún caso, estos espacios públicos podrán ser el espacio residual sobrante del diseño y configuración de la edificación privada, sino que esta última estará subordinada al diseño y forma urbana, definida como un proyecto previo y unitario, de los espacios públicos urbanos.

-El ámbito de actuación supone un área dentro del sector, por lo tanto, la propuesta del presente Plan de Reforma Interior se basa en **el Estándar Dotacional Global** calculado sobre la superficie de actuación (m_2 dotacional/ m_2t edificabilidad = **0,40**) para diseñar la nueva ordenación.

CUADRO COMPARATIVO OEDENACION ACTUAL Y PROPUESTA:

	ACTUAL ***PG***	**PROPUESTA** ***PRI***
Uso Dominante	Residencial: Plurifamiliar	Residencial: Plurifamiliar
Sup. Ámbito Actuación (m^2)	**6.788**	**6.788**
Parcela Neta 1 *(m^2)*	468	510,3
Parcela Neta 2 *(m^2)*	948	791,5
Parcela Neta 3 *(m^2)*	391	507
Parcela Neta 4 *(m^2)*	951	949,2
Parcela Neta –TOTAL *(m^2)*	**2.758**	**2.758**
Edif. - parcela 1 *(m^2t)*	1.872	2.013
Edif. - parcela 2 *(m^2t)*	3.792	3.234
Edif. - parcela 3 *(m^2t)*	1.564	1.822,8
Edif. - parcela 4 *(m^2t)*	2.853	3.007,8
Edif. – TOTAL *(m^2t)*	**10.081**	**10.077,6**
Alturas	Grado 1: III Grado 2: IV	VI
Altura máx. reguladora *(m)*	Grado 1: 12,3 Grado 2: 15,1 *se admite desdoblamiento altillo en PB s/ condiciones ficha y ático*	18,60 *no se permite desdoblamiento altillo en PB ni ático*
Profundidad edific. P.Piso	Para vivienda: 22 m Para otros usos: Fondo libre	Para vivienda: 22 m Para otros usos: Fondo libre
Parcela	Edificable al 100%	Según planos ordenación
Viales-Dominio Público (m^2)	**4.030**	**4.030**
EDG	4.030 /10.081= **0,40**	4.030 /10.077,6= **0,40**



Plano O.03

7.4 Condiciones.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se permite el desarrollo en 4 fases de ejecución. Cada fase debe ejecutar junto con la edificación del solar correspondiente, su ámbito de urbanización, así como el área de aparcamiento relativo a esta. Se establece dentro del desarrollo edificatorio del PRI, la no obligatoriedad de la edificación completa propuesta, pudiéndose desarrollar por un lado la planta baja y posteriormente y de forma parcial la edificación en altura sin presión temporal de su desarrollo completo. Sin embargo, se desarrollará completamente en la primera licencia, la urbanización y la correcta cesión de dotaciones públicas (de cada fase, en su caso).

Fases de Ejecución

Según Plan General:

Artículo 43.- Planta Sótano.
Es la planta completamente enterrada que se encuentra por debajo de la planta baja. No puede ser utilizada para usos vivideros ni para locales de pública concurrencia. Sólo se admitirá como uso de las mismas:

- *Los garajes y aparcamientos*
- *Los trasteros, almacenes y similares*

• Los espacios para instalaciones, y salas de las calderas, siempre que su normativa específica lo permita.
No computarán en el número de plantas ni en el índice de techo y podrán ocupar la totalidad del terreno sin guardar los retranqueos, pudiendo incluso llegar a la alineación oficial y a los lindes. Solo se permitirá que sobresalga del terreno y de la rasante oficial una altura de 0,15 m. para canalización de las pluviales. Cuando debido a las pendientes de una zona un sótano quede al descubierto, siempre por debajo de las rasantes del viario y de las plataformas colindantes sólo tendrá esa consideración el que esta circunstancia se de en única fachada y ésta este realizada con muros de contención y sin apertura de huecos de iluminación y salvo para sótanos comunitarios, en régimen de cuotas de participación de los comuneros y accesos comunes, tal y como está regulado expresamente para aparcamientos.

Artículo 74.- Estándares de Aparcamiento.
Los estándares mínimos de plazas de aparcamientos para edificios construidos de nueva planta, son los siguientes:
1) Uso Residencial
1.- Estarán exentos de la obligatoriedad de aparcamiento los solares de superficie inferior a 250 m2. o que aún teniendo esta superficie no pueden inscribir en su interior un círculo de diámetro 15 m. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento potenciará las soluciones propuestas de ubicación de aparcamientos subterráneas en el subsuelo de los solares y terrenos colindantes no agotados mediante instrumentos de gestión (normalización de fincas) que garanticen la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda computada en su computo sobre todo el subsuelo propuesto.
2.- Los edificios que estén obligados a la dotación de plazas de aparcamiento, deberán realizar la siguiente previsión:
a) 1 plaza por vivienda, mas una plaza por cada 100 m2. útiles de local, y entreplanta sin que esta obligación pudiera conllevar la realización de mas de una planta completa, para solares de hasta 800 m2. y solares con capacidad de hasta 20 viviendas.
b) 1,5 plazas por vivienda, mas una plaza por cada 100 m2 útiles .de local, y entreplanta sin que esta obligación pudiera conllevar la realización de mas de dos plantas completas para los solares de mas de 800 m2. y solares con capacidad para mas de 20 viviendas.

El PG en sus artículos del 74 a 86 dicta las condiciones y prescripciones que los espacios destinados a garaje-aparcamiento deben seguir.

En general se aplicarán las condiciones del Plan General para su clase y tipología, así como los parámetros definidos en su ficha que no modifique expresamente el presente PRI.

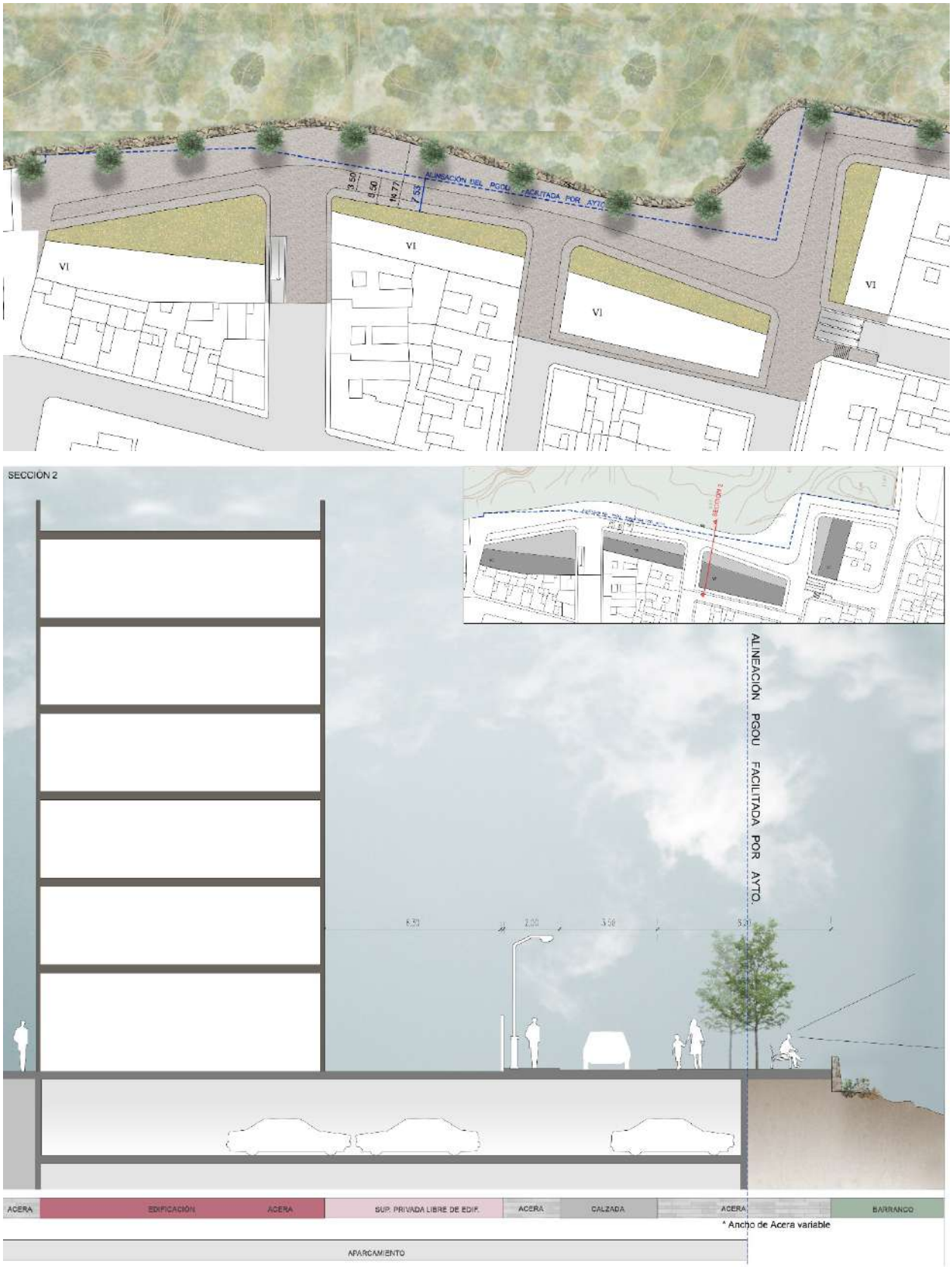
CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Los 4.030 m^2 destinados a espacio público-viario han sido diseñados para potenciar la relación con el espacio abierto colindante “El Barranc de la Tía Amalia” y para que suponga un lugar destacado en cuanto a la trama urbana del municipio, ensalzando la condición de borde e hito urbano que un enclave de tal magnitud podría alcanzar. El hecho de que el ámbito quede flanqueado en dos de sus lados por espacios libres (barranco al este y plaza de Catarra al norte) hace que el viario de nuevo trazado, paralelo al barranco, no suponga un vial de importancia a nivel de distribución de tráfico rodado, lo que nos permite definirlo como una zona más restringida a la escala de la actuación y donde se prioriza al peatón y al espacio de relación. Se diseña, por tanto, el viario como una plataforma única con pavimento continuo en todas sus bandas. Las aceras del lado más próximo al barranco contarán con mobiliario urbano dispuesto de tal forma

que permita crear un espacio de relación y esparcimiento conectado visualmente con este, así como arbolado que garantice sombra y una altura adecuada para no interferir en las visuales. Las bandas para tráfico rodado estarán adecuadamente separadas de las aceras por pilones, garantizando la seguridad del viandante.

Como mejora, se cederá y urbanizará una parte del barranco (949 m^2), realizando obras para la mejora de la contención del cauce y que servirán como ampliación del viario cedido, que supondrá un incremento de espacio para el peatón en el borde con el barranco y permitirá la aparición de áreas estanciales de relación.

<u>El suelo del barranco que servirá para la adecuación del cauce (949 m^2) será cedido gratuitamente a favor de la administración pública por esta parte promotora, no realizándose reserva de aprovechamiento alguna por dicho suelo cedido.</u>
<u>Dichas obras para la adecuación del borde del cauce se tramitarán mediante un Proyecto de Obras ordinarias.</u>



Propuesta de Urbanización. Imágenes no vinculantes.

-Anchura mínima espacio público.

Entre las parcelas privadas y la alineación de PG se tiene que respetar en todo momento una anchura libre de 7,50 metros. La sección será por lo tanto de una acera interior de 2,00 metros, un carril para tránsito rodado de 3,50 metros y una acera en el borde del barranco de 2,00 metros hasta dicha alineación, pero que será de ancho variable teniendo en cuenta la ampliación hacia el cauce.

-Ampliación viario calle de los Hiladores.

La calle de los Hiladores, en su tramo entre las calles Trinidad y Virgen del Loreto, se ampliará de 8 m de ancho a 9 m. El incremento se destinará a ensanchar el tramo de acera que queda incluido en el ámbito de este PRI.

-Acceso al ámbito desde la calle de los Hiladores, en su tramo desde la calle de Dean López a la calle Virgen del Loreto.

Debido al desnivel, en la actualidad el acceso más directo a la calle Virgen del Loreto desde la calle de los Hiladores (de Sur a Norte) lo proporcionan unas escaleras de reducida anchura. Una vez urbanizado el ámbito, el acceso desde la calle de los Hiladores (tramo Sur) se hará mediante unas escaleras de mayor anchura. El resto de la calle de los Hiladores que se vea afectada por la urbanización será ejecutado mediante soluciones, composiciones y materiales que den continuidad a la calle, manteniendo la anchura de las aceras existentes.

-Acceso Norte.

Se garantizará la armonía entre ambos espacios públicos, la Plaza de Catarra y el espacio público perteneciente al ámbito del PRI, creando soluciones de transición que sean agradables visualmente y usando materiales y composiciones que no comprometan la estética de ninguno de los dos espacios.

-Vallado de las parcelas privadas.

Todos los vallados que separen el paseo de una parcela privada deberán mantener un diseño controlado y unificado. El diseño del vallado, sus materiales y acabados, no perturbará la armonía en el diseño y la estética del espacio público.

-Arbolado y vegetación:

Se garantizará la disposición de arbolado en los términos que el artículo 36.2.c de la TR-LOTUP dispone: "*Debe garantizarse la existencia de arbolado suficiente en el suelo urbano y urbanizable. Las ordenanzas municipales establecerán la densidad y diversidad de los ejemplares arbóreos necesarios para articular la infraestructura verde urbana y conectar los espacios verdes de la población. En poblaciones de más de 20.000 habitantes, los nuevos desarrollos residenciales*

tenderán a alcanzar una proporción de, al menos, un árbol por cada 100 m2 de techo edificable y en desarrollos industriales o terciarios un árbol por cada 200 m2 de techo edificable. En todo caso, la ejecución de estas previsiones deberá ajustarse a las características paisajísticas y climáticas del medio urbano, la permeabilidad suelo y confort acústico, entre otros."

Las especies arbóreas deberán producir sombra y tendrán suficiente altura para no suponer un punto conflictivo, de baja visibilidad, ni restar visibilidad al conjunto. De este modo, quedan prohibidas las especies arbustivas y especies de jardinería baja.

-Mobiliario urbano.

Se dispondrán bancos y zonas de descanso accesibles desde cualquier punto del paseo. Se asegurará una iluminación suficiente para que todo el espacio resulte seguro. Así mismo, estos elementos no supondrán ni una barrera física, ni una barrera visual.

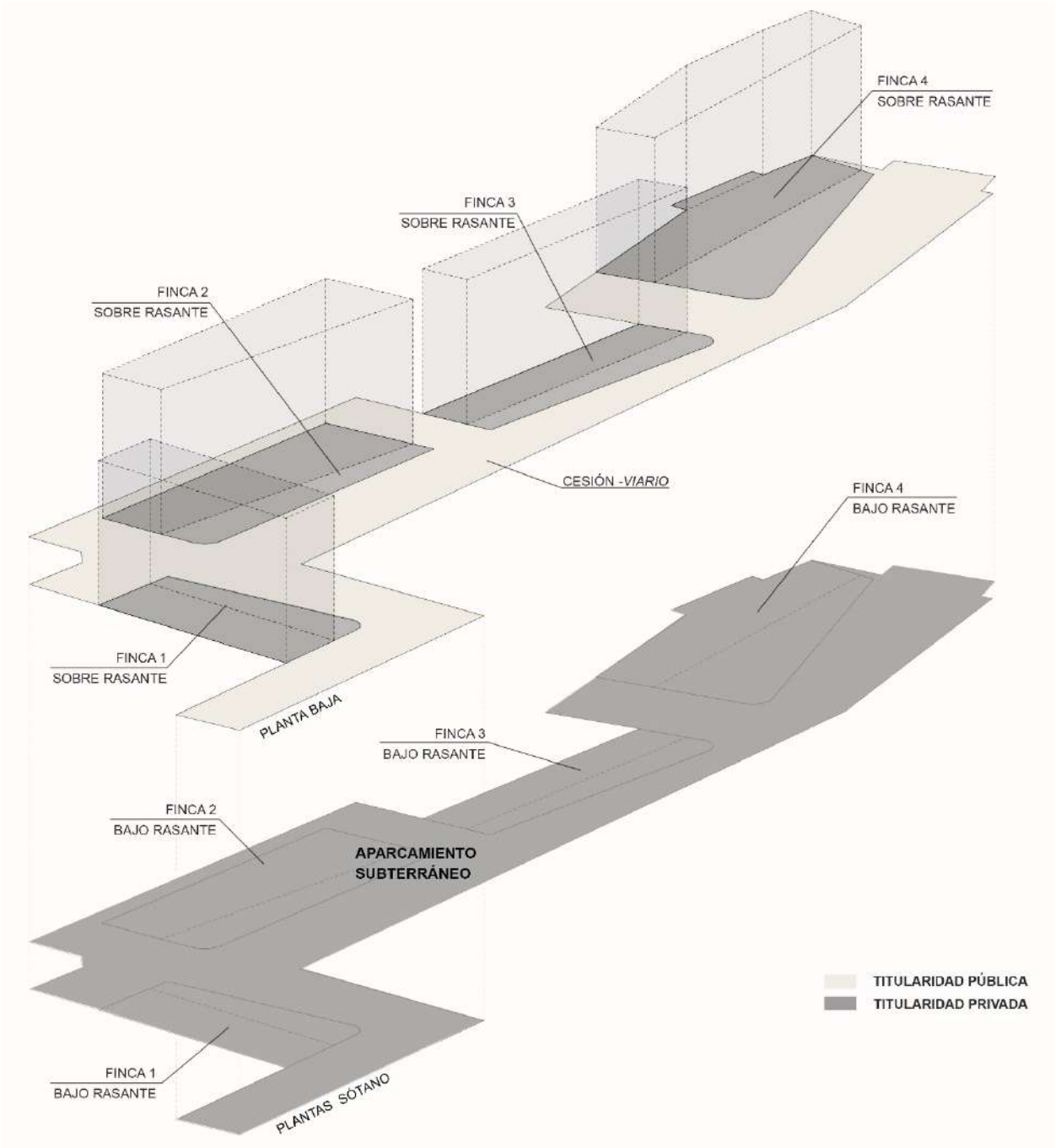
Deberán resultar espacios de relación y apropiación teniendo en cuenta la diversidad de la población y garantizando una buena convivencia intergeneracional, particularmente en los puntos donde el paseo se ensancha abriendo el espacio para este fin.

En todo momento se debe garantizar el cumplimiento del Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos, así como el cumplimiento de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

OTRAS CONDICIONES

Aparcamiento subterráneo:

Como muestran los planos de ordenación nº 8 y 9, se propone la ejecución de una solución conjunta de parquin subterráneo para los 4 edificios, que ocupe casi todo el ámbito de actuación del PRI, esto es: la superficie de cada solar bajo rasante y prácticamente la totalidad de la superficie de destino público (cesión -*viario*) bajo rasante. El sótano podrá incluir varias plantas bajo rasante.



Es legalmente posible que con ocasión de la cesión obligatoria para viales y zonas verdes sea excluido el subsuelo y configurada como una propiedad separada e independiente de la del suelo.

No constituye obstáculo la circunstancia de que los terrenos objeto de cesión obligatoria deban estar libres de cargas:

> *"**Otra cuestión diferente a la de la de la carga o gravamen sobre bienes demaniales es la de la posibilidad de que en el título de cesión sea necesario o conveniente la distinción de fincas distintas**, en definitiva de objetos diferentes de derechos. **El supuesto es relativamente frecuente cuando la cesión afecte a determinadas superficies sobre la rasante del terreno con destino a viales o plazas destinadas a dominio y uso público, sin que las determinaciones de planeamiento impidan la construcción subterránea** o, incluso sobre plantas superiores al espacio a ceder, mediante la técnica de edificaciones sobrevoladas.*
>
> *En estos casos **no se trata** de que sobre una finca demanial se establezca una carga consistente en el derecho a construir por debajo de la rasante o por encima de las superficies cedidas, **sino** de **que el espacio demanial y el edificable se conciban como fincas diferentes, mediante la técnica del conjunto o del complejo inmobiliario.** Si se diese el supuesto, el título habilitador de la cesión, cualquiera que sea la modalidad que se utilice, deberá definir previamente los distintos espacios mediante la configuración previa de esta modalidad especial de distribución del dominio inmobiliario al que ya nos hemos referido antes al comentar el artículo 13 de las Normas Complementarias y la posibilidad de que el proyecto de equidistribución adjudique fincas de resultado mediante esta fórmula específica"* (Arnaiz Eguren: "LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE ACTOS URBANÍSTICOS", página 265, comentando el artículo 29 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística -RD 1093/1997, de 4 de julio-, Editorial Marcial Pons 2001).

De otro lado, para conjurar la configuración la atribución del subsuelo de que tratamos como un derecho real limitado sobre el suelo y por tanto como una carga o gravamen, y en cuanto a la naturaleza del **derecho de vuelo** (de sobreedificación y subedificación), de que trata el artículo **16.2 del Reglamento Hipotecario**, se considera que: *"el vuelo y el subsuelo de una finca urbana, arrancan de su plano superficial o el de su última construcción, y son figuras jurídicas técnicamente definidas, con terminología propia, sin necesidad de aditamentos que las desfiguren y constituyen elementos singulares y privativos de una comunidad dominical aptas para el negocio y el crédito, con capacidad de ofrecer garantías y responsabilidad"* (Soto Bisquert: "*En torno al vuelo de las fincas urbanas"*, en Revista Jurídica de Cataluña 1982, página 141, a quién secunda autorizada doctrina (Sanahuja, Fuentes Lojo, De Los Mozos).

En virtud de ello los adjudicatarios de terrenos de la presente reparcelación, en proporción a los derechos dominicales resultantes de la misma, reservan a su favor y de sus causahabientes, el derecho a realizar aparcamientos subterráneos bajo el suelo de los nuevos viales (XXX metros cuadrados) y zonas verdes (XXX metros cuadrados) objeto de cesión del ámbito del PERI, haciendo suyas o de los futuros titulares las edificaciones resultantes, conforme a proyecto que se presentará al Ayuntamiento. Proyecto que por su incidencia con el proyecto de urbanización deberá coordinarse con este último tanto a efectos de su redacción, de modificación del de urbanización, y de la simultánea ejecución de ambos. Con ocasión de la formulación del proyecto de

aparcamiento subterráneos se acompañaran las normas de régimen de complejo inmobiliario, para su autorización y conformidad debidas.

Así se ha visto confirmado por el al **art. 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

> *5. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.*
>
> *6. La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma.*
>
> *No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:*
>
> *a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.*
>
> *b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.*
>
> *A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.*

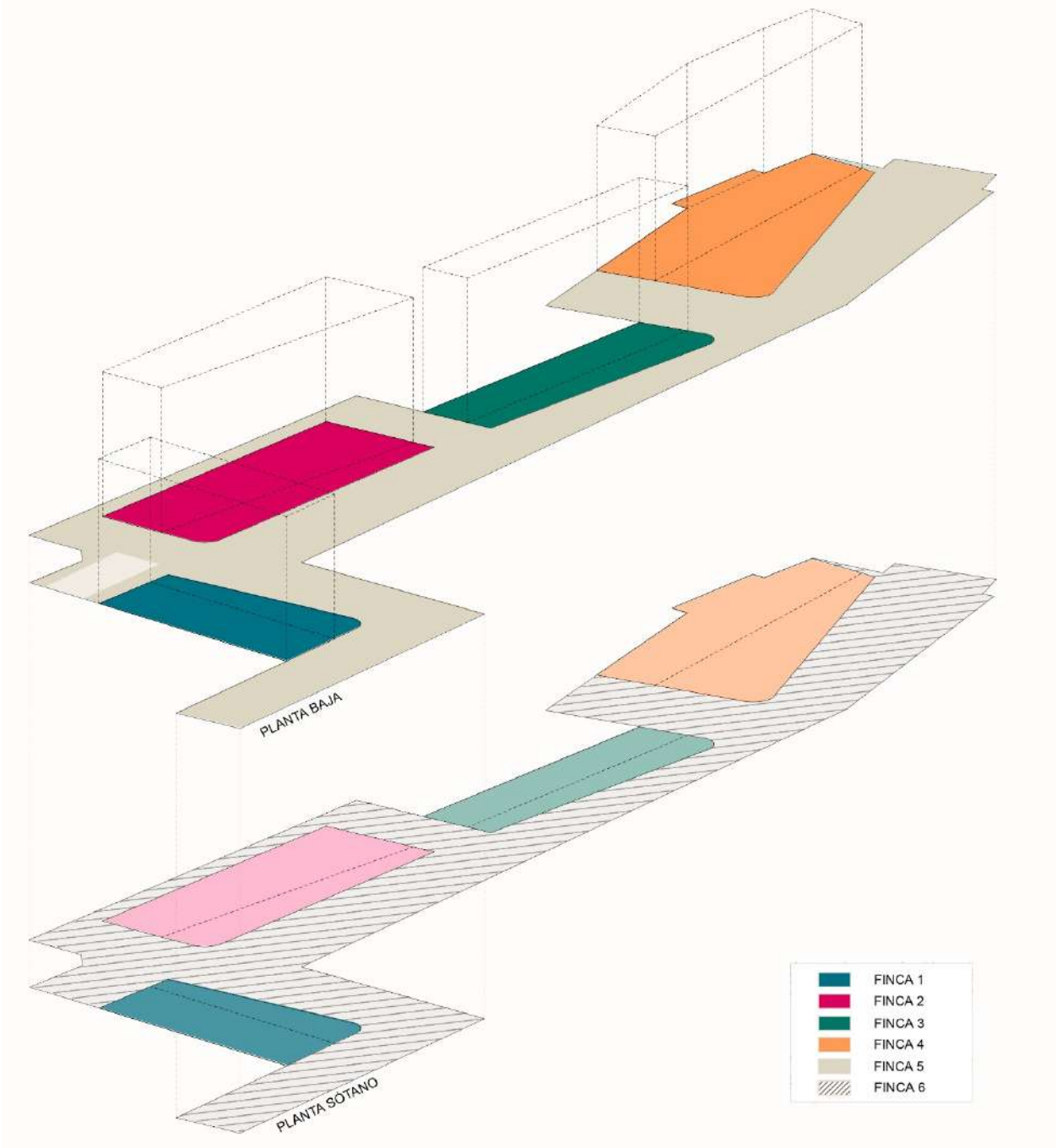
Aparcamiento:

- Superficie estimada: 5.885 m^2.
- Acceso: calle Hiladores.
- Plazas estimadas: 200 por planta
- Titularidad: privada.
- La ejecución de los aparcamientos subterráneos se podrá realizar en distintas fases de ejecución. Cada fase cederá y urbanizará el espacio público sobre rasante que esta delimite.

Parcelas resultantes:

Esta parte promotora adquirirá el derecho a edificar el subsuelo de la parcela que resulte de destino público (cesión-viario) para el desarrollo de un aparcamiento subterráneo. La reparcelación se hará bajo la figura de Complejo Inmobiliario, del que resultarán 6 fincas:

Finca 1	Sobre y bajo rasante	Residencial y aparcamiento	Titularidad privada
Finca 2	Sobre y bajo rasante	Residencial y aparcamiento	Titularidad privada
Finca 3	Sobre y bajo rasante	Residencial y aparcamiento	Titularidad privada
Finca 4	Sobre y bajo rasante	Residencial y aparcamiento	Titularidad privada
Finca 5	Sobre rasante	Cesión dotacional *viario*	Titularidad pública
Finca 6	Bajo rasante	Aparcamiento	Titularidad privada



En la finca resultante 6 se establecerán las servidumbres de paso pertinentes para la correcta comunicación de las fincas 1, 2, 3 y 4 bajo rasante con los accesos.

Como anexo (I) a este documento se incluye el texto que se deberá incorporar a la propuesta de acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación, detallando las condiciones con las que el Urbanizador deberá adquirir el derecho de subedificación de la superficie dotacional para la ejecución del aparcamiento subterráneo.

El PRI incluirá un Anteproyecto de Edificación del aparcamiento subterráneo, definiendo el aparcamiento con sus accesos y evacuación, fases y costes.

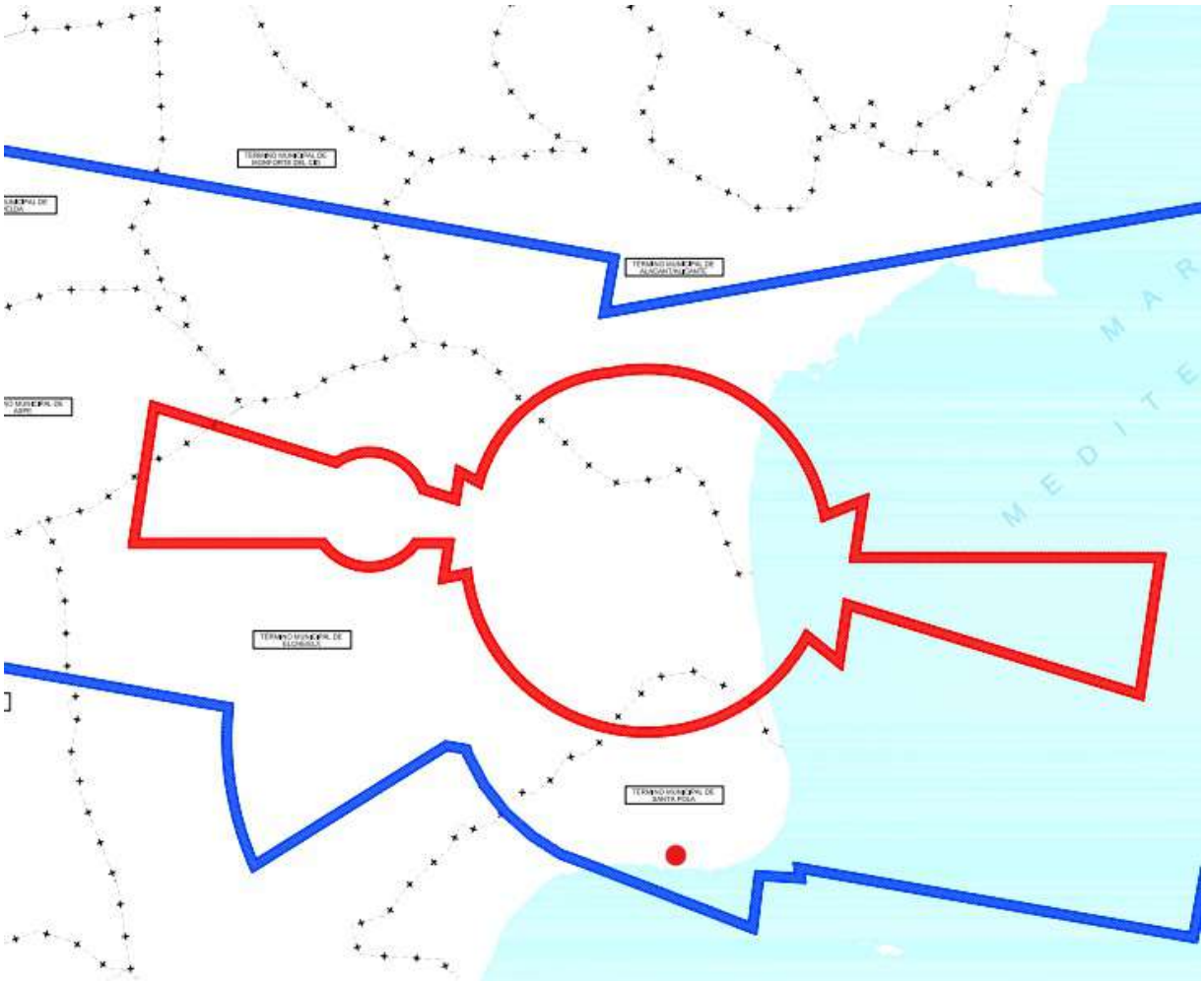
8. AFECCIONES

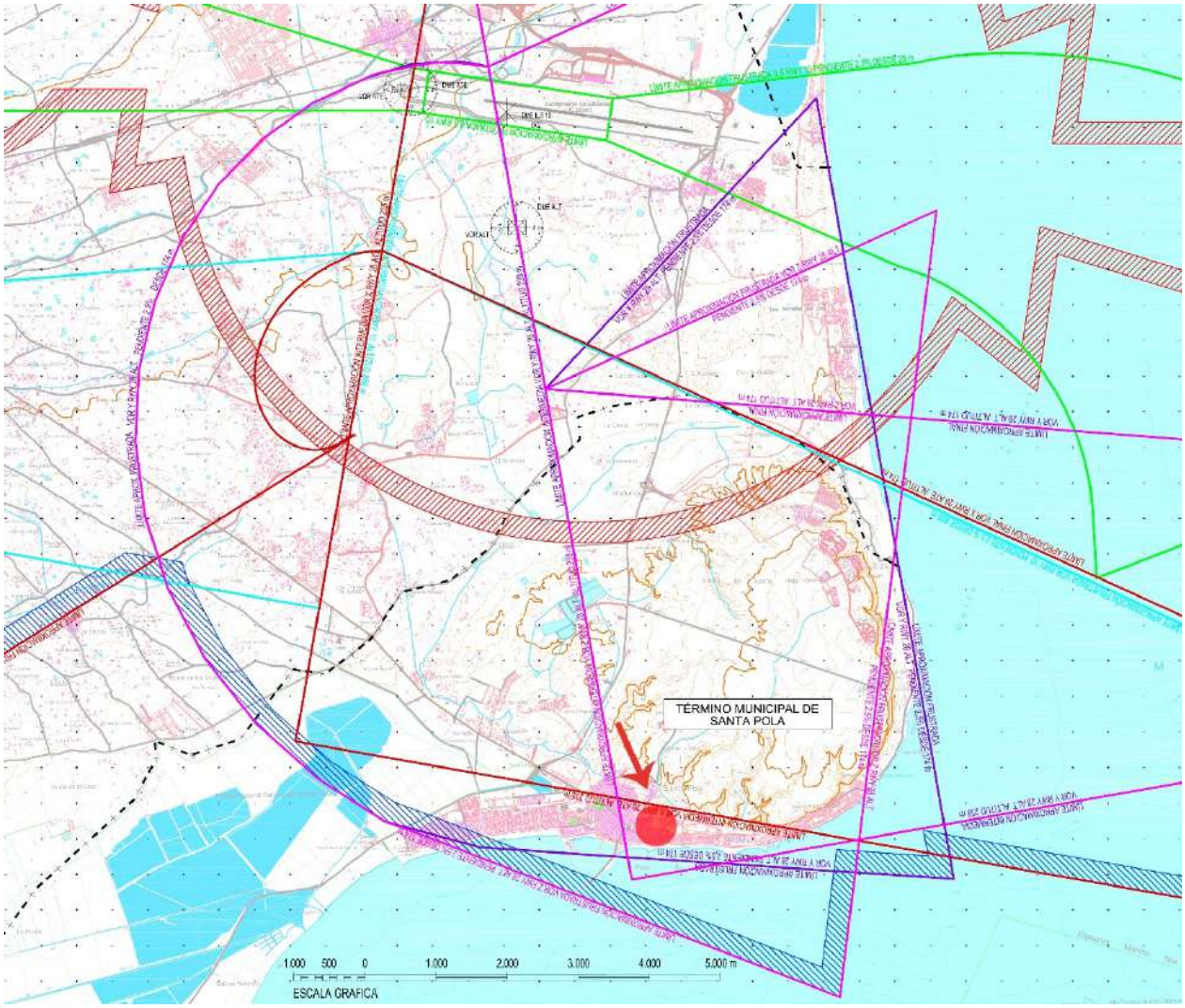
8.1. Servidumbres aeronáuticas

El núcleo de Santa Pola se encuentra dentro de la servidumbre de operación aeronáuticas establecidas según Real Decreto 367/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Alicante-Elche.

En el mapa siguiente se incluyen, a título informativo, los contornos (en rojo, servidumbres de aeródromo y radioeléctricas; en azul, servidumbres de operación;) de las servidumbres aeronáuticas civiles en torno al Aeropuerto Alicante-Elche, que delimitan las zonas donde se requiere, de forma previa a la ejecución de construcciones, instalaciones o plantaciones, acuerdo previo favorable y la localización del ámbito de actuación (punto rojo).

Cualquier obstáculo situado fuera de dichos contornos no requiere acuerdo previo favorable de AESA salvo que tenga una altura superior a 100 m sobre el nivel del terreno o agua circundante.





La información de las servidumbres aeronáuticas según Real Decreto 367/2011 se detallan en la imagen anterior sobre el núcleo de Santa Pola.

La altura reguladora de la edificación de PB+5 sería de 18,60 m sobre la cual se situarán construcciones destinadas a instalaciones con una altura máxima prevista de 23,00m desde la rasante.

Asimismo, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas de operación, la ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia de Seguridad Aérea (AESA) conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

8.2. Barranc de la Tía Amalia.

El ámbito del PRI queda conformado por 4 parcelas colindantes a “El Barranc de la Tía Amalia” El ámbito queda, por lo tanto, dentro de la zona de policía del cauce, entendiendo ésta como las franjas de 100 m de anchura hacia ambos lados del cauce desde cada uno de sus márgenes. Es necesaria la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar: *“…Cualquier* ***utilización o aprovechamiento de los cauces o de los bienes de dominio público hidráulico y de la zona de policía*** *requiere la previa concesión o autorización administrativa por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Igualmente,* ***para hacer obras o desarrollar una actividad en una parcela privada*** *que se encuentra dentro de la zona de policía junto a un cauce público también se necesita autorización de la Confederación…”*

Esta parte promotora se encargará de tramitar la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, y ha empezado con las consultas para los trámites pertinentes.

9. JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN DEL IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

9.1. El espacio como herramienta para la igualdad:

El urbanismo tiene la función de transformar el territorio para la sociedad que lo habita, por lo que debe hacer frente a las necesidades actuales de la población, entre ellas la de evitar cualquier tipo de discriminación social, sea por razón de género, edad,… Las decisiones de planeamiento y diseño urbano influyen directamente en las formas de "vivir la ciudad" y en la forma de "vivir en la ciudad". El urbanismo con perspectiva de género no es un urbanismo exclusivo de las mujeres, es un urbanismo que propone un diseño y una ordenación que tiene en cuenta los roles que se le han asignado a la mujer, actualmente también desempeñados por los hombres. Esta forma de urbanismo tiene en cuenta todas las etapas de la vida del ser humano, desde la infancia a la vejez, y no piensa exclusivamente en la parte social que se encuentra en la etapa del trabajo productivo, como ocurre todavía hoy en la mayoría de los casos.

9.2. Marco legal:

En su día, la Ley 9/2003, de 2 de abril, para la igualdad entre hombres y mujeres, art. 4bis, - en su redacción dada por la Ley de acompañamiento publicada en el DOGV de 31 de diciembre de 2016- dispone:

"Artículo 4 bis Informes de impacto de género. Los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto por razón de género que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano compete

Debemos hacer referencia al vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TR-LOTUP, que regula "la regulación de la ordenación del territorio valenciano, de la actividad urbanística, de la utilización racional del suelo y de la conservación del medio natural, desde una perspectiva de género e inclusiva".

En este caso, los artículos y anexos del TR-LOTUP a los que nos atenemos son:

Art. 7.2 de TR-LOTUP: *Criterios generales de crecimiento territorial y urbano.*
a) Deberá priorizar y, en su caso, promover, la culminación de los desarrollos existentes y la ocupación sostenible del suelo, que prevea su rehabilitación y reutilización, y también el uso de las viviendas vacías, como opción preferente sobre el nuevo crecimiento, para evitar la

segregación y la dispersión urbanas, con el fin de posibilitar el mantenimiento de la función primaria del territorio como base de la protección de los valores ambientales de los espacios urbanos, rurales y naturales y de la correcta integración y cohesión espacial de los varios usos o actividades, todo con el fin de reducir la generación de desplazamientos.

b) Deberá impulsar la rehabilitación edificatoria, y también la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente a los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o lugares donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social, así como los conjuntos históricos.

Art. 13 del TR-LOTUP: *Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo.*
1. La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales.

2. Las políticas y los planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas. En este sentido, la perspectiva de género se debe de incluir en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo XII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, y, como mínimo, con los elementos clave siguientes: a) La interrelación, proximidad y combinación de los usos para hacer confluir las cuatro esferas de la vida cotidiana –productiva, reproductiva, política y personal– y otorgarles el mismo valor.

b) La sostenibilidad como eje que, de forma transversal, impregna todo el urbanismo que debe tener cuidado del medio: agua, energía, contaminación, suelo, residuos, medio natural, zonas verdes o espacios naturales.
c) Emplear el concepto de ciudad cuidadora como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, transporte público, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño de las viviendas están en función de las personas y la vida cotidiana.

d) Garantizar el derecho de información de la ciudadanía y de los colectivos afectados, así como fomentar la participación ciudadana en todas las fases, teniendo especial cuidado de incluir tanto la paridad como la diversidad en todas las vertientes, incluida la participación de la infancia. Hay que priorizar criterios inclusivos y favorecer la equidad en el acceso a los servicios e infraestructuras urbanas.

e) El uso de lenguaje inclusivo en la redacción de los documentos y la adaptación del lenguaje en los procesos participativos para fomentar la inclusión.
3. La elaboración y seguimiento de los instrumentos territoriales y urbanísticos garantizará el derecho de información de la ciudadanía y colectivos con intereses afectados, y fomentará la participación ciudadana en todas sus fases.
4. La ordenación urbanística reservará suelo, de acuerdo con el artículo 33 de este texto refundido, para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ponderando las necesidades municipales y supramunicipales, con una distribución territorial equilibrada y una adecuada conexión con los equipamientos y servicios.
5. Los planes municipales ordenarán las reservas de dotaciones públicas y la obtención del suelo necesario para implantarlas, de acuerdo con la planificación sectorial en materia sanitaria, educativa, de servicios sociales, administrativa y de infraestructuras. Los órganos administrativos competentes en estas materias participarán en los procesos de aprobación de los planes.

Anexo IV del TR-LOTUP: *Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas.*

Sobre los principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos, señalando respecto a la aplicación de la perspectiva de género:

"El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos afectos, los planes calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación detallada o para un determinado ámbito de actuación, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad. Aunque el indicador cuantitativo es condición indispensable, es el estándar de calidad lo que debe garantizar las ordenaciones urbanísticas, el cual se obtendrá como resultado de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos, pensada en y para la diversidad poblacional, aplicada en:
a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas.
b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.
c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

Anexo XII del TR-LOTUP: *Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género.*

De forma resumida, incluye los puntos siguientes como base para un urbanismo equitativo:

-Urbanismo para las personas. Las ciudades deben responder a las necesidades básicas de las personas teniendo en cuenta su diversidad y deben reflejar y posibilitar las diferentes esferas de la vida.
-Red de espacios comunes. La forma en que se definen y conectan los espacios deben tener en cuenta todas las necesidades cotidianas, atendiendo especialmente a los desplazamientos de la vida reproductiva y cuidados.
-Proximidad de las actividades de la vida cotidiana. Ciudades compactas con un tejido denso definido, favorecerán la proximidad entre las actividades diarias y facilitarán las conexiones con los espacios y equipamientos adyacentes al casco urbano, localizados en la periferia, limitando el crecimiento disperso.
-Combinación de usos y actividades. Evitar la zonificación de usos exclusivos, así como la concentración de viviendas de un mismo perfil familiar y económico, contemplar la presencia de diferentes formas de desplazamiento y transporte, …
-Seguridad en el espacio público. Fomentar los recorridos a pie y la accesibilidad, fortaleciendo la red viaria y garantizando espacios de descanso. Garantizar la seguridad atendiendo a la iluminación y visibilidad y eliminando barreras físicas que la puedan comprometer. Facilitar la apropiación del espacio, con hitos que facilitan identificación y lectura del espacio.
-Habitabilidad del espacio público. Espacios peatonales de calidad, superficies para realizar actividades de relación social, de estar, de reunión y de recreo. Los servicios ubicados en planta baja abrirán al espacio público y establecerán relaciones de continuidad.
-Equipamientos. Reserva de suelo para la edificación de equipamientos, teniendo en cuenta un modelo de usos combinados y próximos. Que los espacios de educación de menores, de asistencia y recreo para personas mayores o diversidad funcional o espacios para la inclusión social formen parte de la red de espacios comunes.
-Vivienda. Fomentar la presencia de diferentes tipos de viviendas para los diferentes núcleos familiares y garantizar la compatibilidad y la combinación de usos y de personas. En los espacios comunes, garantizar la seguridad con la iluminación, visibilidad desde el exterior, supresión de barreras visuales,… tener en cuenta los distintos vehículos de acceso doméstico como bicicletas, carritos de la compra o de criaturas, caminadores,…

-Movilidad. Favorecer el transporte público y la movilidad a pie y en bicicleta, no reduciendo el espacio peatonal de relación, estar, reunión y recreo. Tener en cuenta todas las situaciones de movilidad reducida. Garantizar la seguridad en los itinerarios nocturnos.

- Transversalidad. Desarrollar la perspectiva de género en la construcción y la gestión de la ciudad en todas las escalas políticas, en todos los programas, planes y proyectos urbanísticos, desde la planificación hasta la gestión. Es necesaria la participación interactiva de profesionales de diferentes ciencias, sectores y procedencias y la participación de la ciudadanía.

9.3. Valoración del impacto por razón de género:

La propuesta del PRI para las 4 parcelas colindantes a “El barranco de la Tia Amalia” sigue los criterios presentados para un diseño urbano que favorezca a todos por igual:

-El desarrollo de las cuatro parcelas colindantes a “El Barranc de la Tia Amalia” consolida el tejido urbano existente, evitando la dispersión urbana y manteniendo la cohesión espacial de los usos y actividades, reduciendo la generación de desplazamientos.

-La urbanización del espacio púbico mejorará el acceso al Espacio Libre desde la trama urbana, y conectará los espacios púbicos como son la Plaza Catarra, el barranco y el resto de viales del entorno próximo, peatonales o no.

-Se ejecuta la superficie de espacio público, que en este caso irá destinado a viario, estando este diseñado como una plataforma única con un bajo nivel de tráfico y espacio pensando para el peatón, para realizar actividades de relación social, de estar y de reunión y de relación con el entorno.

-La ordenación del ámbito y el diseño del espacio público tendrán en cuenta los criterios sobre seguridad con líneas limpias que garanticen continuidad espacial, evitando los espacios escondidos. La iluminación, mobiliario urbano y elementos que formen parte del diseño favorecerán la seguridad ciudadana en los términos en que el anexo XII del TR-LOTUP indica.

-Se garantiza la visibilidad del espacio público desde los edificios limítrofes.

-La actuación persigue ser un punto singular en el entorno, que facilitará la orientación y la lectura del espacio.

10. JUSTIFICACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y DEL EQUILIBRIO ENTRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LAS EDIFICACIONES RESULTANTES Y DEL VALOR DE LAS CESIONES A LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

10.1. Informe de sostenibilidad económica

El apartado 4 del artículo 22 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece lo siguiente:

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El PRI se desarrolla para dar cumplimiento a las premisas que dicta el PG, y consolidar el tejido urbano del núcleo de Santa Pola por lo que ejecuta el viario delimitado en el ámbito.

A l tratarse de una nueva actuación de transformación urbanística con una nueva implantación de infraestructuras públicas, que afecta a la economía de la Hacienda local, será necesario elaborar un Informe de Sostenibilidad Económica, de acuerdo al RDL citado.

10.2. Memoria de viabilidad económica

El apartado 5 del artículo 22 del RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece:

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Para asegurar la futura viabilidad económica de los proyectos de edificación se ha procurado una solución mediante un volumen contenedor, tal como se grafía en planos, con la incorporación de espacios libres de carácter privado y espacios de relación de dominio público, que permite la edificación conjunta del ámbito.

Esta ordenación no altera la condición lucrativa del espacio contemplado y tampoco altera los límites del deber legal de conservación.

El PRI requerirá de la elaboración de una Memoria de Viabilidad Económica, debiéndose llevar a cabo en fases posteriores por parte de los oportunos operadores, con ocasión de cada uno de los proyectos concretos de edificación y urbanización.

10.3. Justificación del equilibrio entre el incremento del valor de las edificaciones resultantes y el incremento del valor de las cesiones públicas.

La ordenación propuesta por el presente PRI, la liberación de espacio en PB para conseguir espacio privado libre de edificación y el incremento de alturas, junto con un espacio público de calidad en un entorno donde Espacio Libre – *barranco*- y trama urbana queden perfectamente integrados, supone, previsiblemente, un incremento del valor de las edificaciones resultantes tras su desarrollo, en comparación con lo que se estima desarrollando el suelo siguiendo la ordenación prevista según Plan General. Aunque no se incremente la edificabilidad ni la superficie privada, se prevé un aumento en el valor de las viviendas resultantes. Como compensación a la administración pública, este incremento se retornará en concepto de espacio público:

1. Se destinará a la urbanización del espacio público una parte del presupuesto por encima de la media, con el objetivo de que el diseño y las calidades del paseo supongan un punto excepcional en la ciudad.

2. Se urbanizará una parte del barranco, (Suelo Urbanizable – *Arc*-; No Edificable: Espacio Libre; Parque Red Primaria) que en la actualidad es de titularidad privada. Una superficie de 949 m^2, que se sumará a los 4.030 m2 de superficie de cesiones-viario. Esto no solo supondrá un incremento cuantitativo del espacio público urbanizado, al aumentar la superficie dotacional, si no una mejora visual y funcional, al entrelazarse la trama urbana y el paseo con el Espacio Libre.

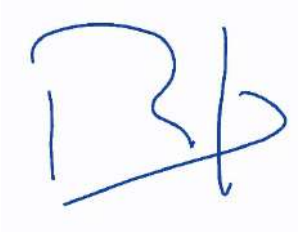
<u>El Proyecto de Reforma Interior definitivo deberá incluir un informe económico que justifique el retorno a la administración del incremento del valor de la nueva edificación.</u>

11. CONCLUSIONES

Con todo lo anterior se da cumplimiento al art. 52.1 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, que fija la necesidad de redactar un Borrador de Planeamiento junto con el Documento Inicial Estratégico como inicio del Procedimiento para la Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

Elche, mayo 2023.

El Arquitecto redactor.
Fdo. Francisco Fuster Selva.



ANEXO I

TEXTO A INCLUIR EN EL ACUERDO APROBATORIO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

La propuesta de ordenación del PRI *Casco urbano del PG de Santa Pola "manzanas comprendidas entre las calles Caridad, Dean López, Francisco Martínez, plaza de Catarra y El Barranc de la Tía Amalia"* incluye el desarrollo de un parquin subterráneo que ocupará el subsuelo de casi la totalidad del ámbito de actuación del PRI. Dicho parquin será de titularidad privada y se desarrollará en el subsuelo de las fincas que resulten de titularidad privada (4 parcelas netas donde se situarán las edificaciones) así como en el subsuelo de la superficie que se cederá como viario, resultando un solo parquin de unos 5.885 m^2 estimados.

El siguiente texto detalla las condiciones con las que el Urbanizador deberá adquirir el derecho de edificación bajo rasante de la superficie que resulte de destino público en planta baja (*cesión-viario*) para la ejecución del aparcamiento subterráneo y se deberá incorporar a la propuesta de acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación.

En la propuesta de acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación deberá incluirse:

> *"Se Reconoce a favor del Urbanizador un derecho de subedificación de titularidad privada con destino a aparcamiento en el espacio delimitado y acotado en el plano subestante de las dotaciones de nueva creación "Viales XX, XX, XX,...". En el subsuelo de tal* ***finca —letra B)****— se configura un derecho a edificar, conforme a las ordenanzas municipales, y previa la oportuna y preceptiva licencia municipal, un aparcamiento con un máximo de XX niveles o plantas bajo rasante, con accesos para personas y vehículos, servicios e instalaciones técnicas de seguridad y ventilación, en el espacio superficial descrito en la* ***Letra A)*** *en la ubicación y condiciones que señale el proyecto técnico a fin de no interferir su uso y funcionalidad. La efectividad y ejercicio de este derecho queda sujeto al cumplimiento de los siguientes requisitos:*
>
> ***a)*** *Servidumbre de paso y acceso constituida a favor de los predios colindantes: Se constituye servidumbre de paso y acceso a nivel del primer sótano para personas y vehículos a favor de los predios colindantes (parcelas resultantes de la Reparcelación RXX, RXX, RXX, ...).*
>
> ***b)*** *Plazo de ejecución: El adjudicatario de este derecho deberá concluir el aparcamiento al tiempo de la finalización de las obras de Urbanización de la Unidad de Ejecución, según las fases establecidas en el Programa de Actuación Integrada.*
>
> ***c)*** *Pago a la Administración de la cantidad que se estipule en concepto de valor del aprovechamiento del plano subestante destinado a aparcamiento.*
>
> *Este derecho se configura al amparo de lo establecido por los artículos 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 16. 2 del Reglamento Hipotecario (Decreto de 14 de febrero de 1947), y conforme al contenido de este precepto tras la incidencia que sobre el mismo tienen las*

Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000 y 31 de julio de 2001, y en los términos que expresa la Dirección General de los Registros y el Notariado en su Resolución de 5 de abril de 2002 (BOE nº 129, de 30 de mayo).

Se acreditará el cumplimiento de las condiciones a que se sujeta el ejercicio de este derecho mediante la oportuna escritura de obra nueva otorgada por su titular, a la que se acompañará el certificado final de obra.

Si cumplido el plazo no se hubieren cumplido las condiciones de ejercicio de este derecho, podrá cancelarse a instancia del Ayuntamiento.

Tercero.- En cuanto a las relaciones entre Ayuntamiento y la titularidad privada del aparcamiento que se reconoce en el ordinal precedente, tales relaciones se articularan de conformidad con los siguientes criterios:

a) *El mantenimiento del forjado del aparcamiento, el paquete de firme, el acabado superficial de la calle, incluida la señalización horizontal y vertical y las aceras corresponderá: al Urbanizador, en primer término, y, ulteriormente, a la comunidad de los titulares de las plazas de garaje que lo sucederá.*

b) *Las operaciones de mantenimiento de los espacios dotacionales y la facilitación de la colocación de instalaciones, en cuanto afecten al forjado se instrumentarán, por tanto, a través de órdenes de ejecución que dirigirá el Ayuntamiento al Urbanizador y a la Comunidad de las plazas de aparcamiento que lo ha de suceder.*

c) *El cumplimiento de tales órdenes se instrumentará, de ser preciso, por vía de ejecución forzosa: apremio sobre el patrimonio y, en su caso, ejecución subsidiaria a costa del Urbanizador y de la Comunidad de los titulares de las plazas de aparcamiento. El Ayuntamiento podrá exigir la constitución de garantía bastante en tal sentido: tanto al Urbanizador, en principio, como a la Comunidad de los titulares de las plazas de aparcamiento.*

d) *Las reclamaciones por daños en vehículos u otros elementos reales o personales que se deriven de elementos cuyo mantenimiento corresponda, según el régimen del conjunto, al Urbanizador o a la Comunidad de los titulares de plazas de parking, (y significadamente del forjado, de las instalaciones, plataformas, mecanismos y accesos) tienen carácter jurídico-civil, correspondiendo su conocimiento a la Jurisdicción Ordinaria. El Ayuntamiento permanecerá en todo caso ajeno a las mismas, quedando exento de toda responsabilidad.*

e) *El Ayuntamiento podrá exigir, si así lo estima oportuno, la suscripción por el Urbanizador y la Comunidad de las plazas de aparcamiento que lo ha de suceder de un seguro de responsabilidad civil por daños a terceros que extienda su cobertura a todos los daños que tengan su origen en elementos cuyo mantenimiento corresponda según el régimen del conjunto al Urbanizador y a la Comunidad de las plazas de aparcamiento que lo ha de suceder.*

f) *La Declaración de Obra nueva del Aparcamiento, que contendrá el régimen del conjunto, deberá ser sometida por el Urbanizador a la previa aprobación de la Administración actuante.*

g) *El Acta de comprobación favorable precisa para la apertura al uso del Parking se somete a la constitución de las garantías y a la presentación de la póliza de responsabilidad civil. Asimismo deberán presentarse periódicamente copias compulsadas de los recibos acreditativos de su pago anual.*

h) *La Comunidad de los propietarios de las plazas del aparcamiento sucederá al Urbanizador, subrogándose en las obligaciones asumidas por este para con terceros (aval y póliza de seguro, etc.) y para con la Administración Actuante".*

PLANOS

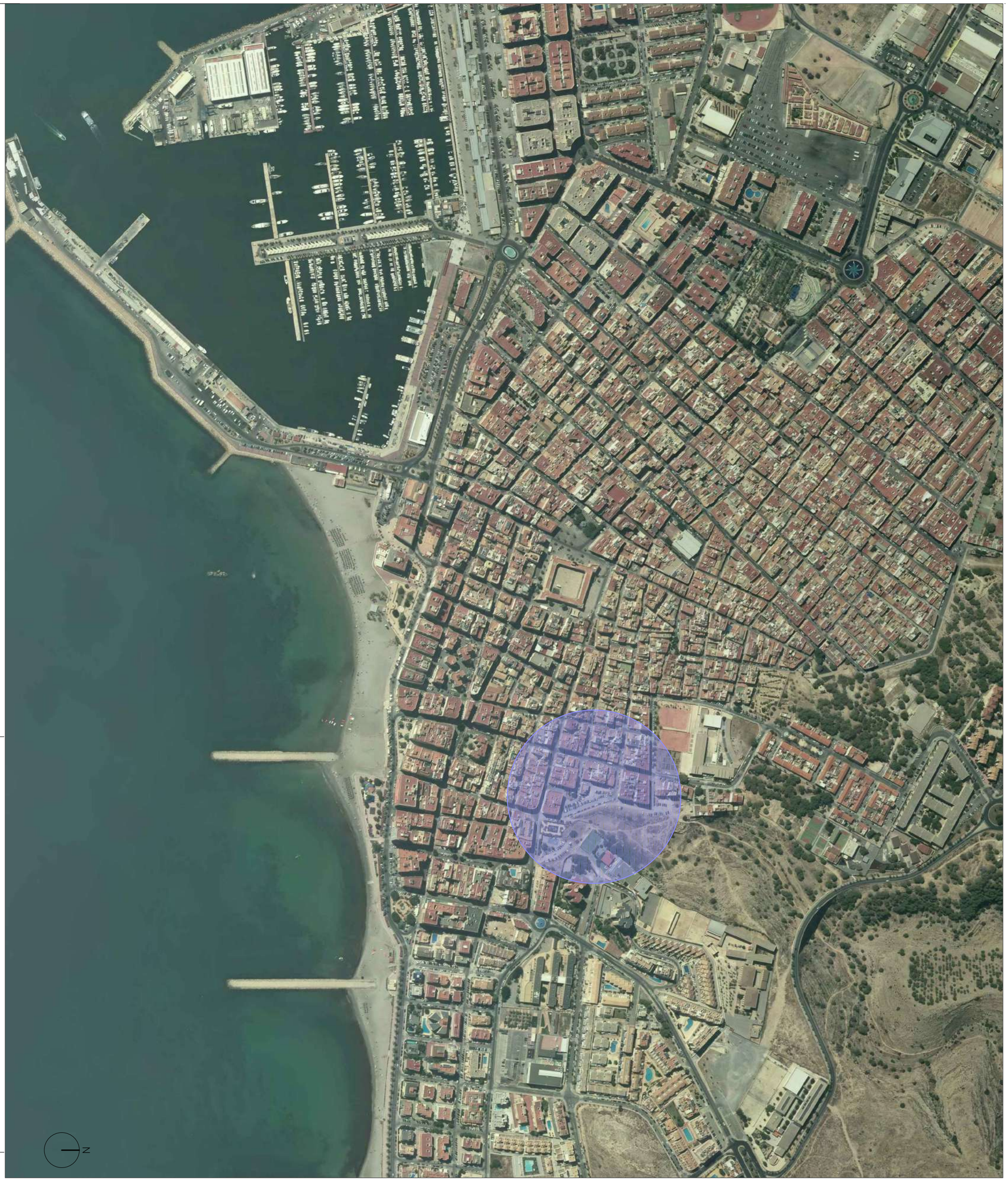
Información

Plano I.01. Situación
Plano I.02. Emplazamiento sobre vuelo _Ortofoto
Plano I.03. Catastro
Plano I.04. Cotas sobre cartografía CV05
Plano I.05. Levantamiento topográfico
Plano I.06. PG _ Clasificación suelo
Plano I.07. Calificación PG _ Ordenación pormenorizada
Plano I.08. PG _ Alturas y Alineaciones
Plano I.09. Servidumbres Aeronáuticas
Plano I.10 Ordenación PG _ Volumetría

Ordenación

Plano O.01. Ordenación pormenorizada PRI_Parcela Neta
Plano O.02. Ordenación pormenorizada PRI _ Edificación – Parcela privada libre de edificación
Plano O.03. Ordenación _ Comparativa PRI -PG
Plano O.04. Ordenación pormenorizada PRI _ Secciones y Alzados
Plano O.05. Ordenación pormenorizada PRI _ Volumetría
Plano O.06. Urbanización Espacio Público
Plano O.07 Secciones Espacio Público
Plano O.08 Aparcamiento subterráneo
Plano O.09 Aparcamiento subterráneo _Distribución

PLANOS DE INFORMACIÓN



PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN :	MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA, ALACANT
PLANO DE :	SITUACIÓN

PROMOTOR:

MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE

ARQUITECTO

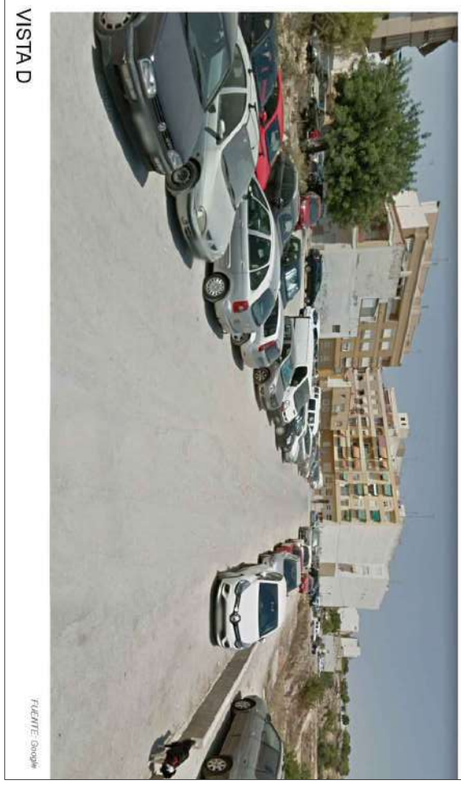
FRANCISCO FUSTER SELVA

FUSTER

EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	
PLANO NÚMERO	I.01

AJF, Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. Gonzálvez Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.



PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN :	MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA, ALACANT
PLANO DE :	EMPLAZAMIENTO

PROMOTOR:
MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE

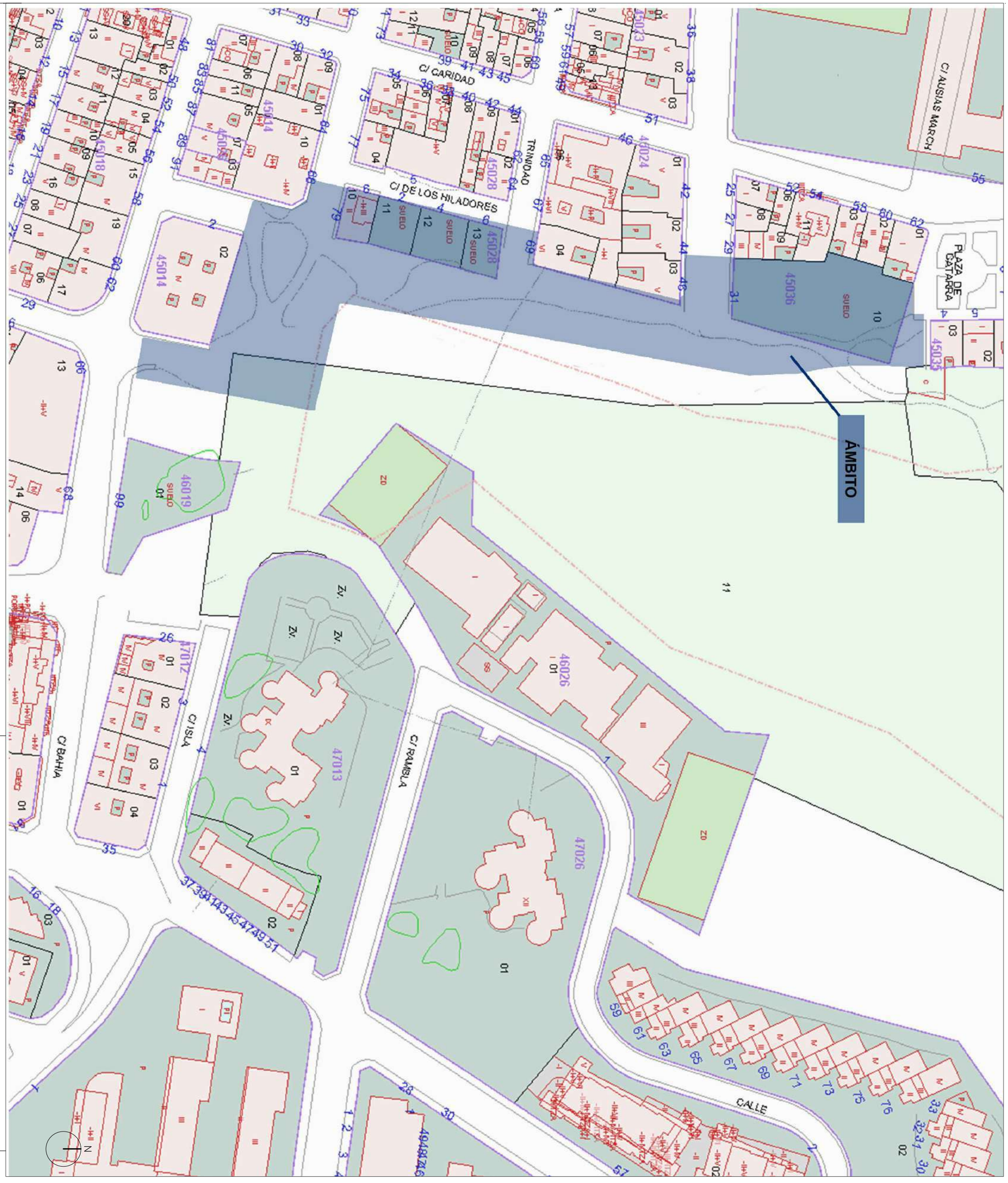
ARQUITECTO
FRANCISCO FUSTER SELVA

FUSTER

EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	1:1.000
PLANO NÚMERO	I.02

AJF, Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. Gonzálvez Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.



PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN :	MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA, ALACANT
PLANO DE :	CATASTRO

PROMOTOR:

MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE

ARQUITECTO

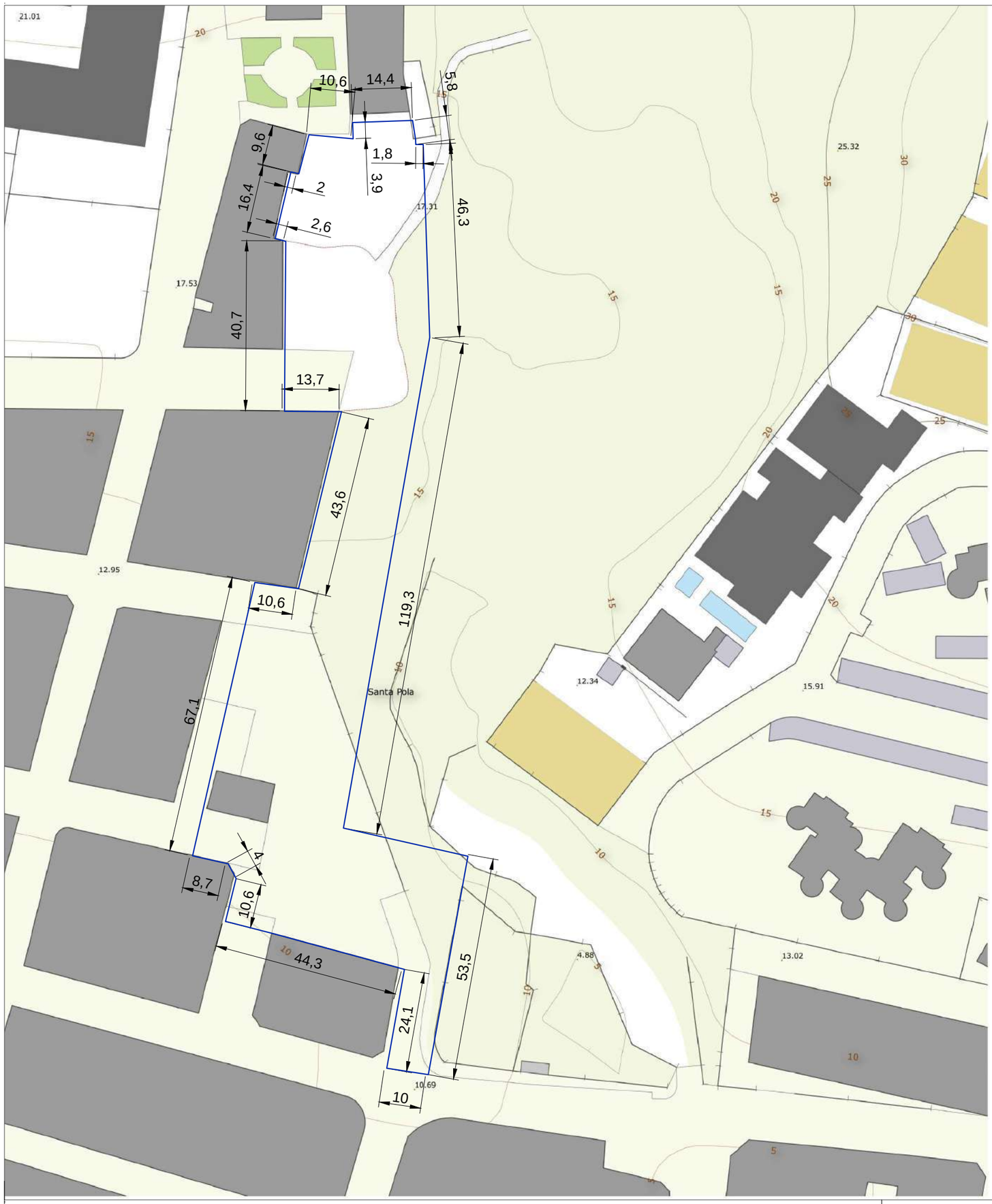
FRANCISCO FUSTER SELVA

FUSTER

EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	1:1.000
PLANO NÚMERO	I.03

AJF, Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. González Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.



Transport

Red de comunicaciones - Xarxa de comunicacions

- VIA DE COMUNICACION NO ASFALTADA
- MURO EN CARRETERA
- LIMITE DE EXPLANADA DE TIERRA

Edificacions i Construccions

Construcciones lineales - Construccions lineals

- ACERA O BORDILLO
- LINEA INTERIOR DE EDIFICACION
- ALAMBRADA
- MURO DE CONTENCION
- MURO O TAPIA
- LIMITE DE PARCELA RUSTICA

Edificaciones - Edificacions

- EDIFICIO SINGULAR
- AGRUPACION DE EDIFICIOS
- CASETA
- EDIFICACION LIGERA

Construcciones - Construccions

- RECINTOS DE AGUA

Hidrografia

Hidrografía lineal - Hidrografia lineal

- CAUCE/BARRANCO/AGUAS NO PERMANENTES

Orografia

Puntos de cota - Punts de cota

- PUNTO DE COTA

Curvas de nivel - Corbes de nivell

- CURVA DE NIVEL
- CURVA DE NIVEL DIRECTORA
- CURVA DE NIVEL DE DEPRESION

Usos del sòl

Infraestructures viàries

- VIA DE COMUNICACION NO ASFALTADA

- Serveis i Instal·lacions

- INSTALACION DEPORTIVA
- INSTALACIONES EDUCATIVAS
- PARQUE O JARDIN
- LIMITE ZONA URBANA

Cultivos - Cultius

- MATORRAL

N

EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	1:1.000
PLANO NÚMERO	I.04

PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN : MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA, ALACANT

PLANO DE : COTAS -Sobre Cartografía CV05

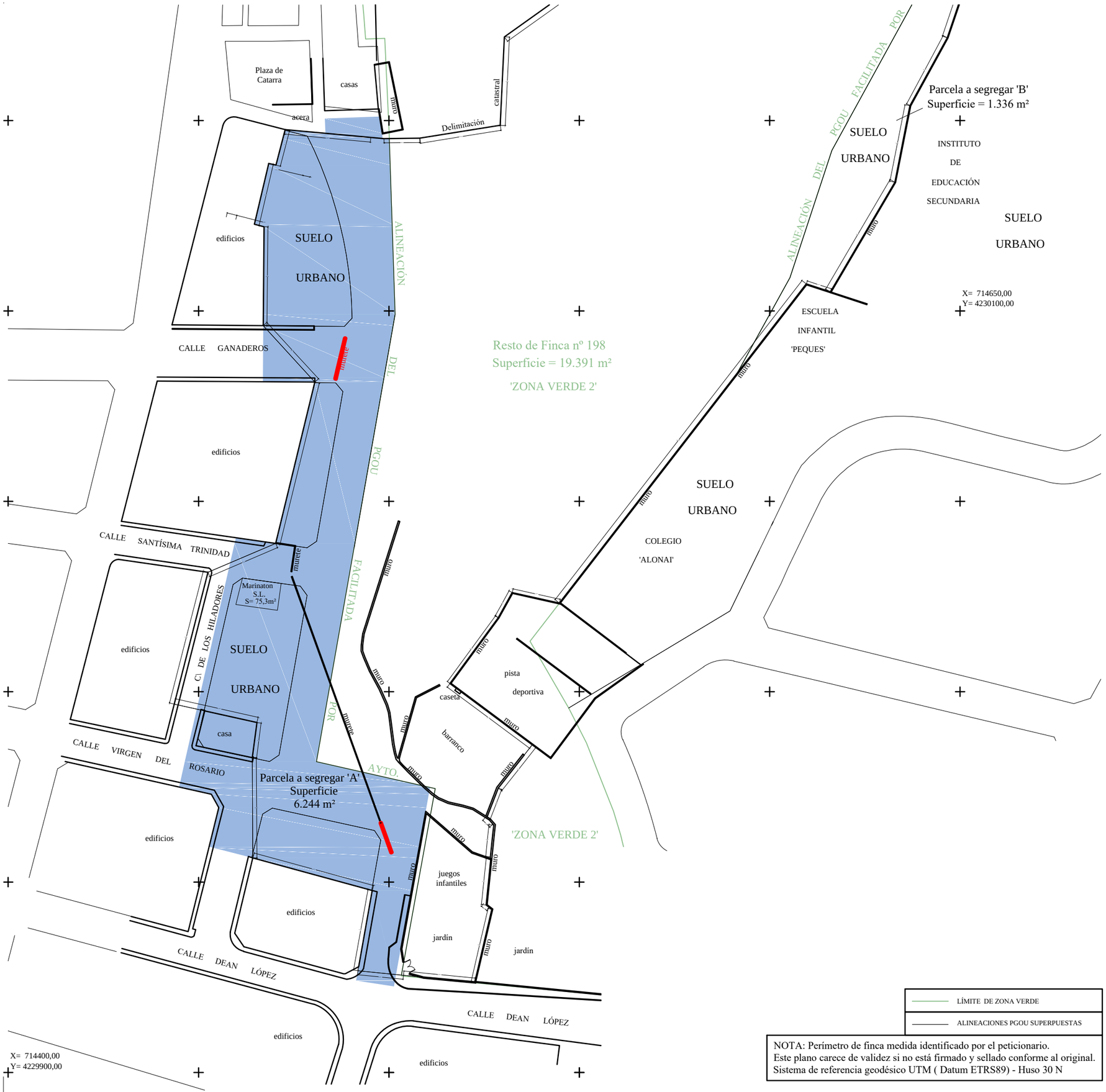
PROMOTOR: MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE

ARQUITECTO
FRANCISCO FUSTER SELVA

FUSTER

AJF, Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. González Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.



EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	1:1.000
PLANO NÚMERO	I.05

PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN : MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA, ALACANT

PLANO DE : LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

PROMOTOR: MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE

ARQUITECTO FRANCISCO FUSTER SELVA

FUSTER

AJF, Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. González Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.

PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN :	MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA, ALACANT
PLANO DE :	PG - CLASIFICACIÓN SUELO

PROMOTOR:
MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE

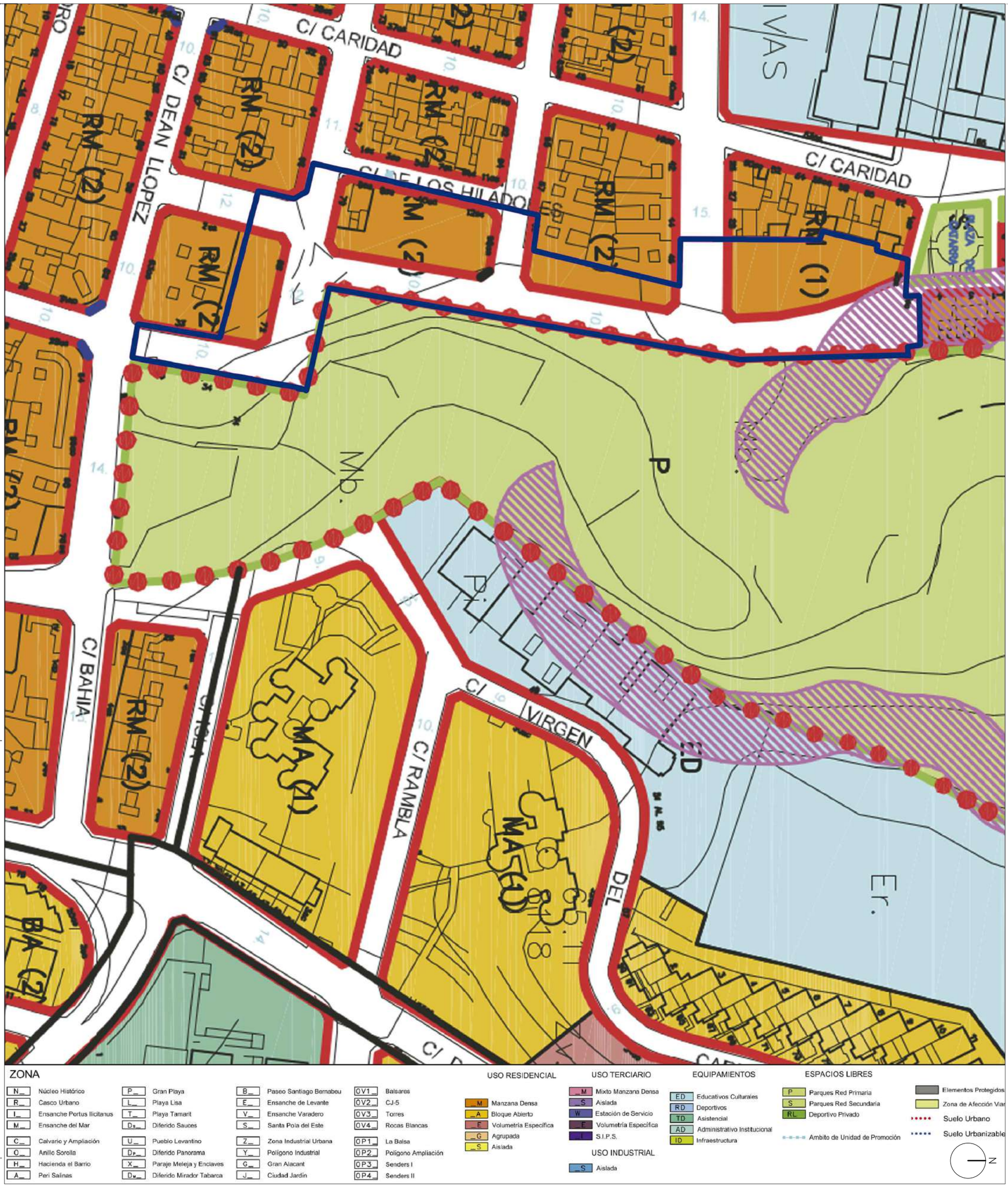
ARQUITECTO
FRANCISCO FUSTER SELVA

FUSTER

EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	1:2.000
PLANO NÚMERO	I.06

AJF, Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. Gonzálvez Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.



ZONA

N_	Núcleo Histórico	P_	Gran Playa	B_	Paseo Santiago Bernabeu	0V1_	Balsares
R_	Casco Urbano	L_	Playa Lisa	E_	Ensanche de Levante	0V2_	CJ-5
I_	Ensanche Portus Ilicitanus	T_	Playa Tamarit	V_	Ensanche Varadero	0V3_	Torres
M_	Ensanche del Mar	Ds_	Diferido Sauces	S_	Santa Pola del Este	0V4_	Rocas Blancas
C_	Calvario y Ampliación	U_	Pueblo Levantino	Z_	Zona Industrial Urbana	0P1_	La Balsa
O_	Anillo Sorolla	Dp_	Diferido Panorama	Y_	Polígono Industrial	0P2_	Polígono Ampliación
H_	Hacienda el Barrio	X_	Paraje Meleja y Enclaves	G_	Gran Alacant	0P3_	Senders I
A_	Peri Salinas	Dv_	Diferido Mirador Tabarca	J_	Ciudad Jardín	0P4_	Senders II

USO RESIDENCIAL

_M	Manzana Densa
_A	Bloque Abierto
_E	Volumetría Específica
_G	Agrupada
_S	Aislada

USO TERCIARIO

_M	Mixto Manzana Densa
_S	Aislada
_W	Estación de Servicio
_E	Volumetría Específica
_I	S.I.P.S.

USO INDUSTRIAL

_S	Aislada

EQUIPAMIENTOS

ED	Educativos Culturales
RD	Deportivos
TD	Asistencial
AD	Administrativo Institucional
ID	Infraestructura

ESPACIOS LIBRES

P	Parques Red Primaria
S	Parques Red Secundaria
RL	Deportivo Privado

Ambito de Unidad de Promoción

Elementos Protegidos
Zona de Afección Via
Suelo Urbano
Suelo Urbanizable

N

PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN : MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA, ALACANT

PLANO DE : CALIFICACIÓN PG - ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PROMOTOR:

MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE

ARQUITECTO

FRANCISCO FUSTER SELVA

FUSTER

EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	1:1.000
PLANO NÚMERO	I.07

AJF, Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. Gonzálvez Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.

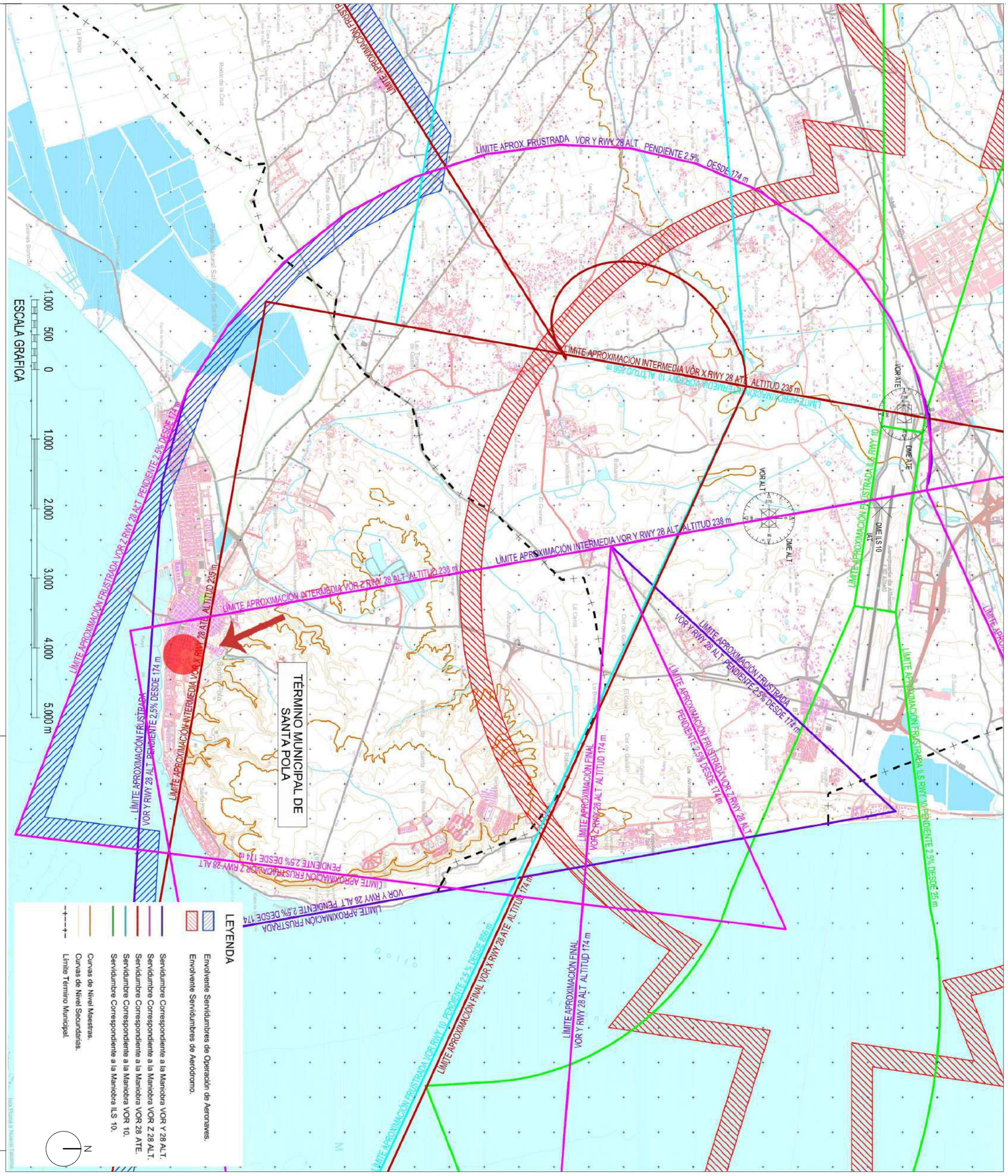
PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN :	MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA, ALACANT
PLANO DE :	PG - ALTURAS Y ALINEACIONES
PROMOTOR:	MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE
ARQUITECTO	FRANCISCO FUSTER SELVA

EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	1:1.000
PLANO NÚMERO	I.08

AJF, Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. Gonzálvez Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.



PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN :	MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA, ALACANT
PLANO DE :	SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS
PROMOTOR:	MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE
ARQUITECTO	FRANCISCO FUSTER SELVA

EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	
PLANO NÚMERO	I.09

AJF, Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. Gonzálvez Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.

PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN : MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA, ALACANT

PLANO DE : VOLUMETRÍA ORDENACIÓN PG

PROMOTOR:

MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE

ARQUITECTO

FRANCISCO FUSTER SELVA

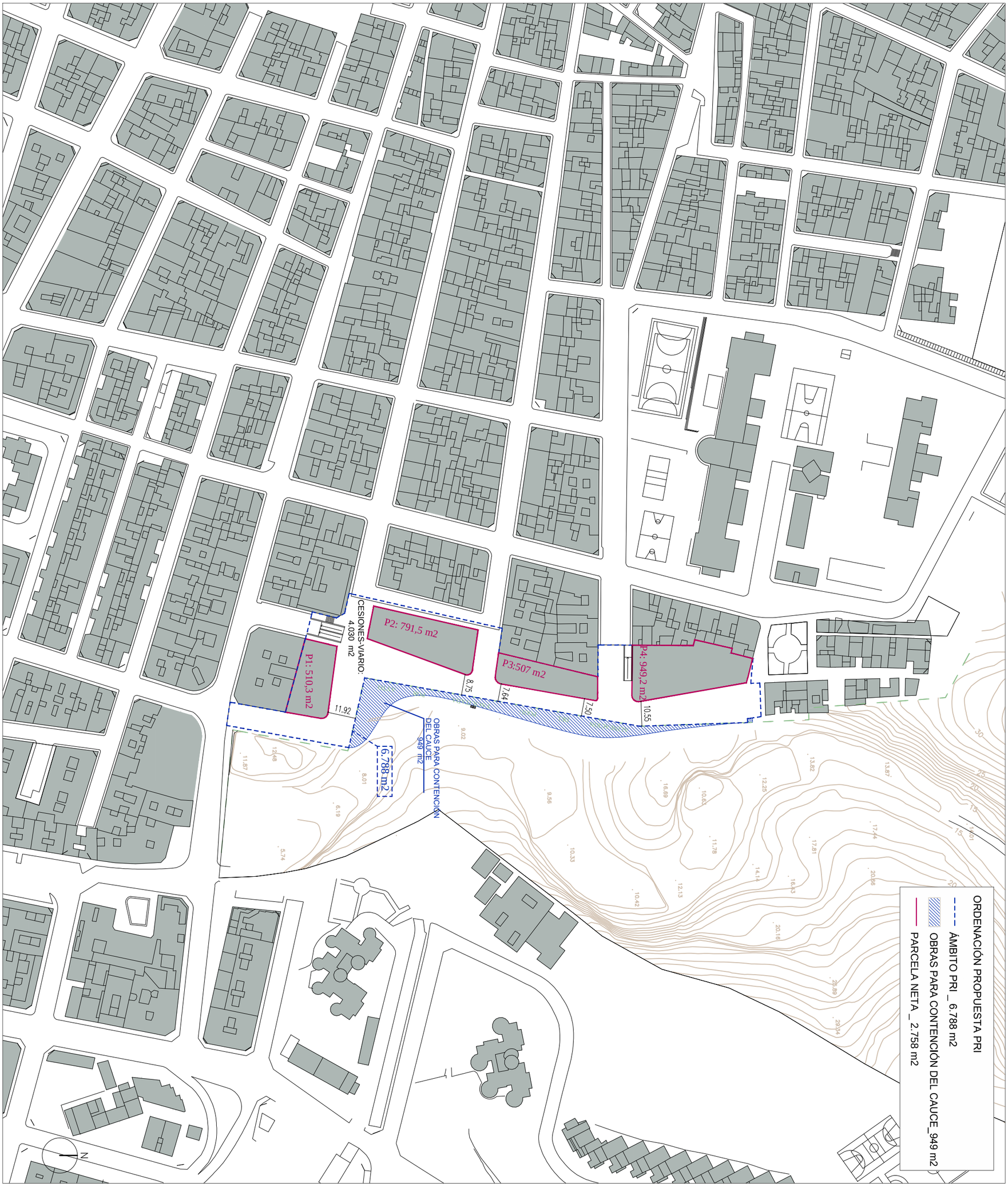
FUSTER

EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	
PLANO NÚMERO	I.10

AJF, Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. Gonzálvez Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.

PLANOS DE ORDENACIÓN



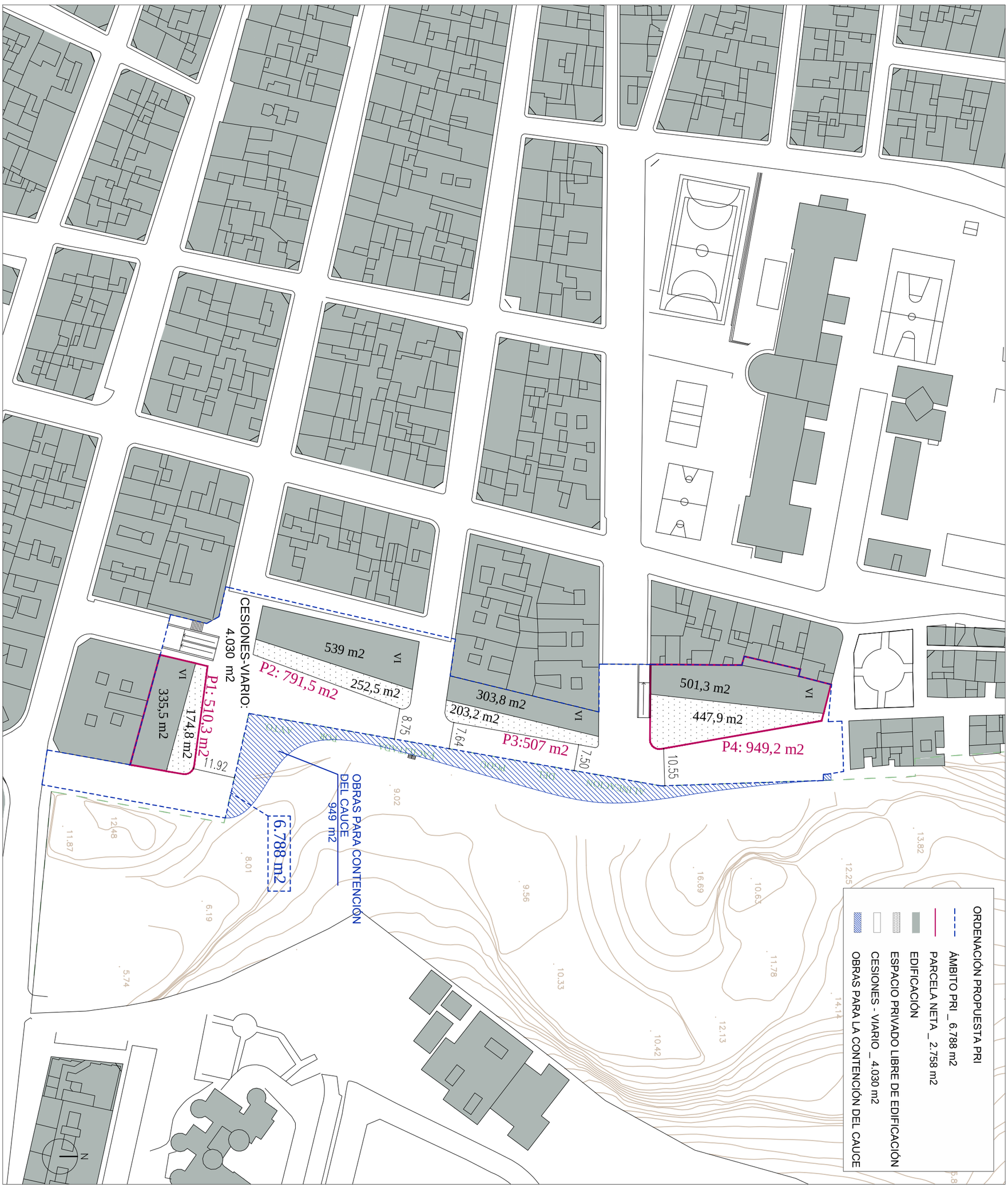
PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN :	MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA, ALACANT
PLANO DE :	ORDENACIÓN PRI_Parcela Neta
PROMOTOR:	MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE
ARQUITECTO	FRANCISCO FUSTER SELVA

EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	1:1.500
PLANO NÚMERO	O.01

AJF, Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. Gonzálvez Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.



PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN :	MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA, ALACANT
PLANO DE :	ORDENACIÓN PRI_ Edificación-Parcela libre de edificación

PROMOTOR:
MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE

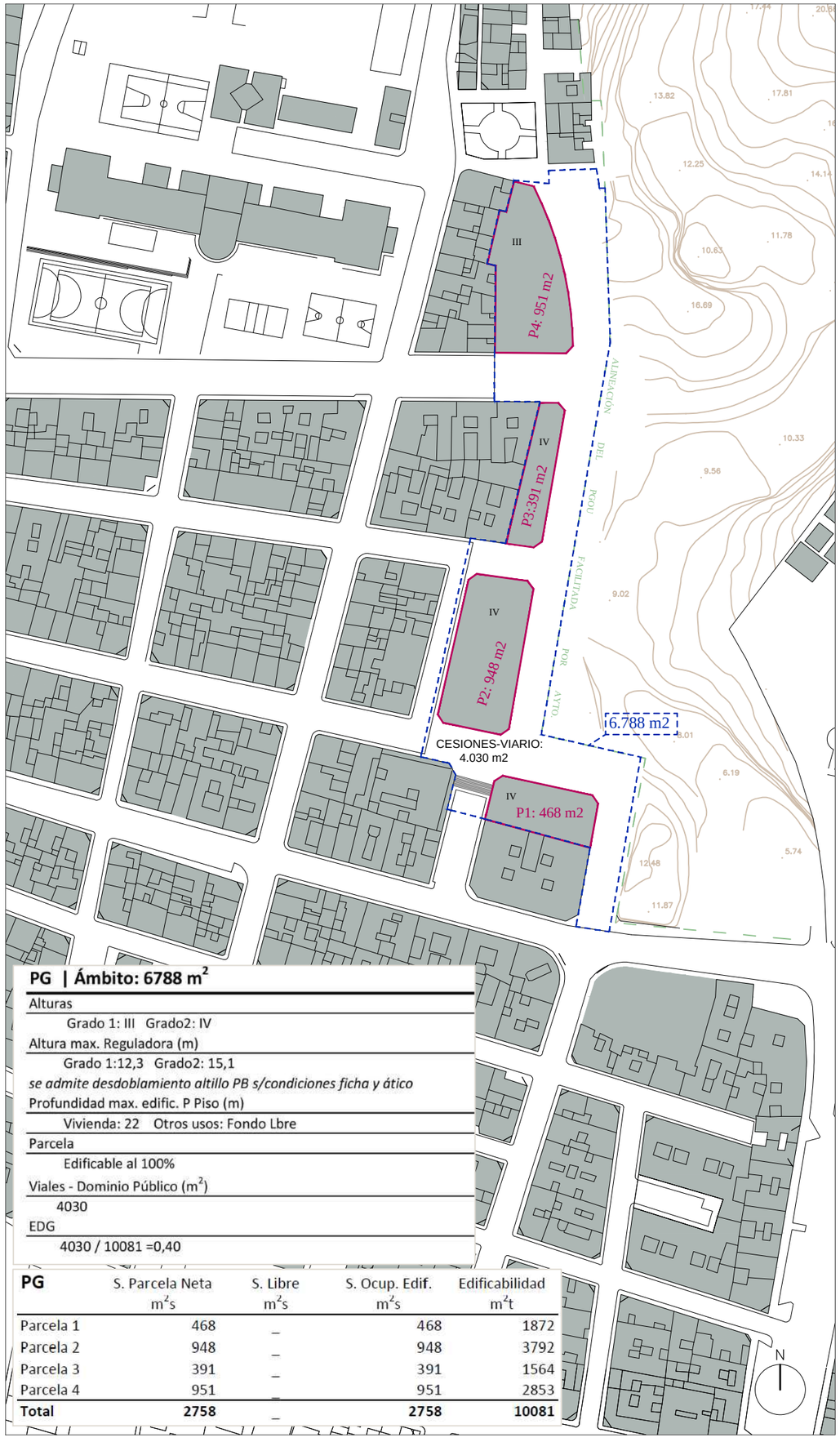
ARQUITECTO
FRANCISCO FUSTER SELVA

FUSTER

EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	1:1.000
PLANO NÚMERO	O.02

AJF, Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. Gonzálvez Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

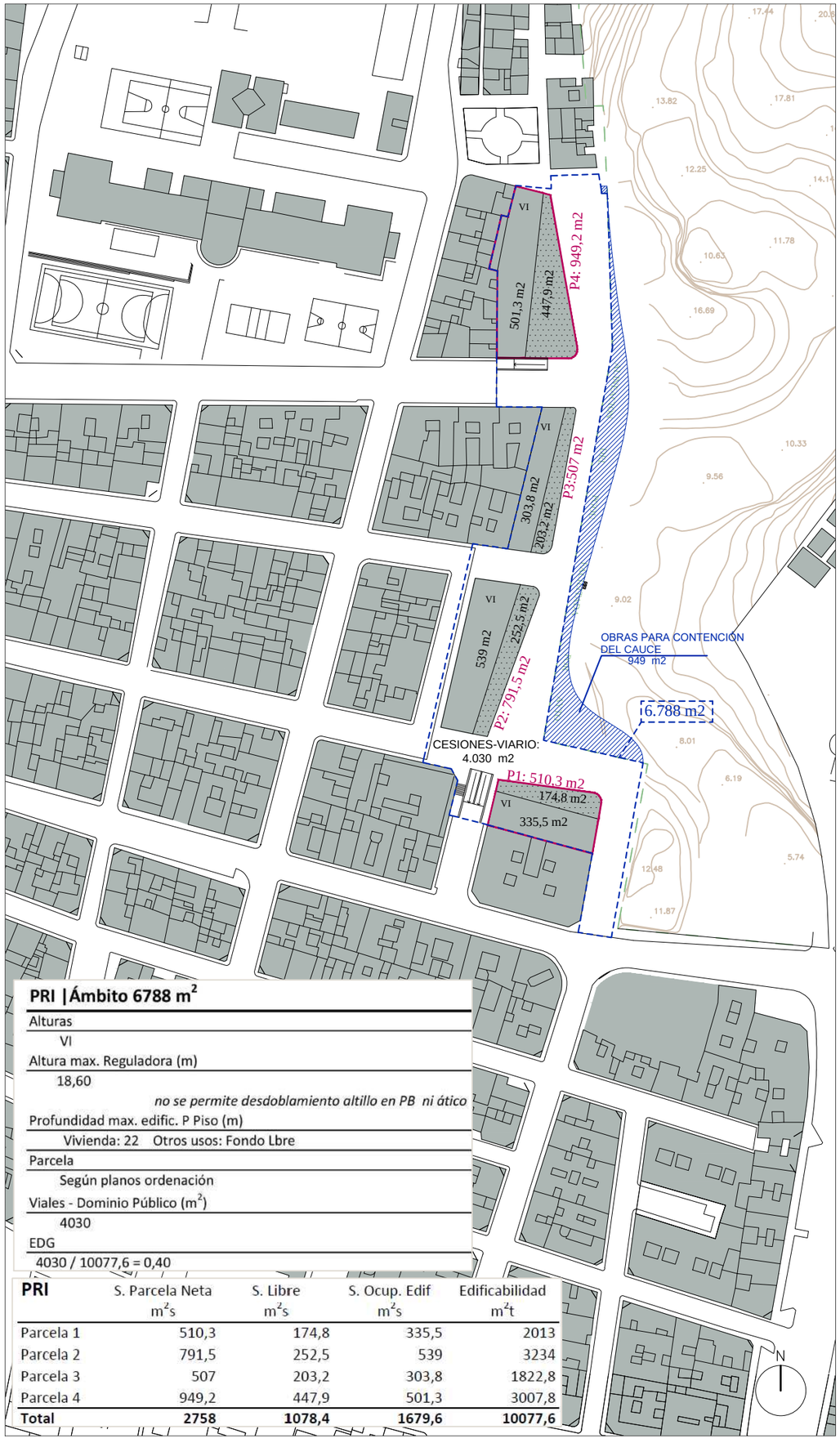
El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.



PG | Ámbito: 6788 m²

Alturas	
Grado 1: III Grado2: IV	
Altura max. Reguladora (m)	
Grado 1:12,3 Grado2: 15,1	
se admite desdoblamiento altillo PB s/condiciones ficha y ático	
Profundidad max. edific. P Piso (m)	
Vivienda: 22 Otros usos: Fondo Lbre	
Parcela	
Edificable al 100%	
Viales - Dominio Público (m^2)	
4030	
EDG	
4030 / 10081 =0,40	

PG	S. Parcela Neta m^2s	S. Libre m^2s	S. Ocup. Edif. m^2s	Edificabilidad m^2t
Parcela 1	468	_	468	1872
Parcela 2	948	_	948	3792
Parcela 3	391	_	391	1564
Parcela 4	951	_	951	2853
Total	**2758**	_	**2758**	**10081**



PRI |Ámbito 6788 m²

Alturas	
VI	
Altura max. Reguladora (m)	
18,60	
no se permite desdoblamiento altillo en PB ni ático	
Profundidad max. edific. P Piso (m)	
Vivienda: 22 Otros usos: Fondo Lbre	
Parcela	
Según planos ordenación	
Viales - Dominio Público (m^2)	
4030	
EDG	
4030 / 10077,6 = 0,40	

PRI	S. Parcela Neta m^2s	S. Libre m^2s	S. Ocup. Edif m^2s	Edificabilidad m^2t
Parcela 1	510,3	174,8	335,5	2013
Parcela 2	791,5	252,5	539	3234
Parcela 3	507	203,2	303,8	1822,8
Parcela 4	949,2	447,9	501,3	3007,8
Total	**2758**	**1078,4**	**1679,6**	**10077,6**

PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN : MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA, ALACANT

PLANO DE : COMPARATIVA: PRI - PG

PROMOTOR: MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE

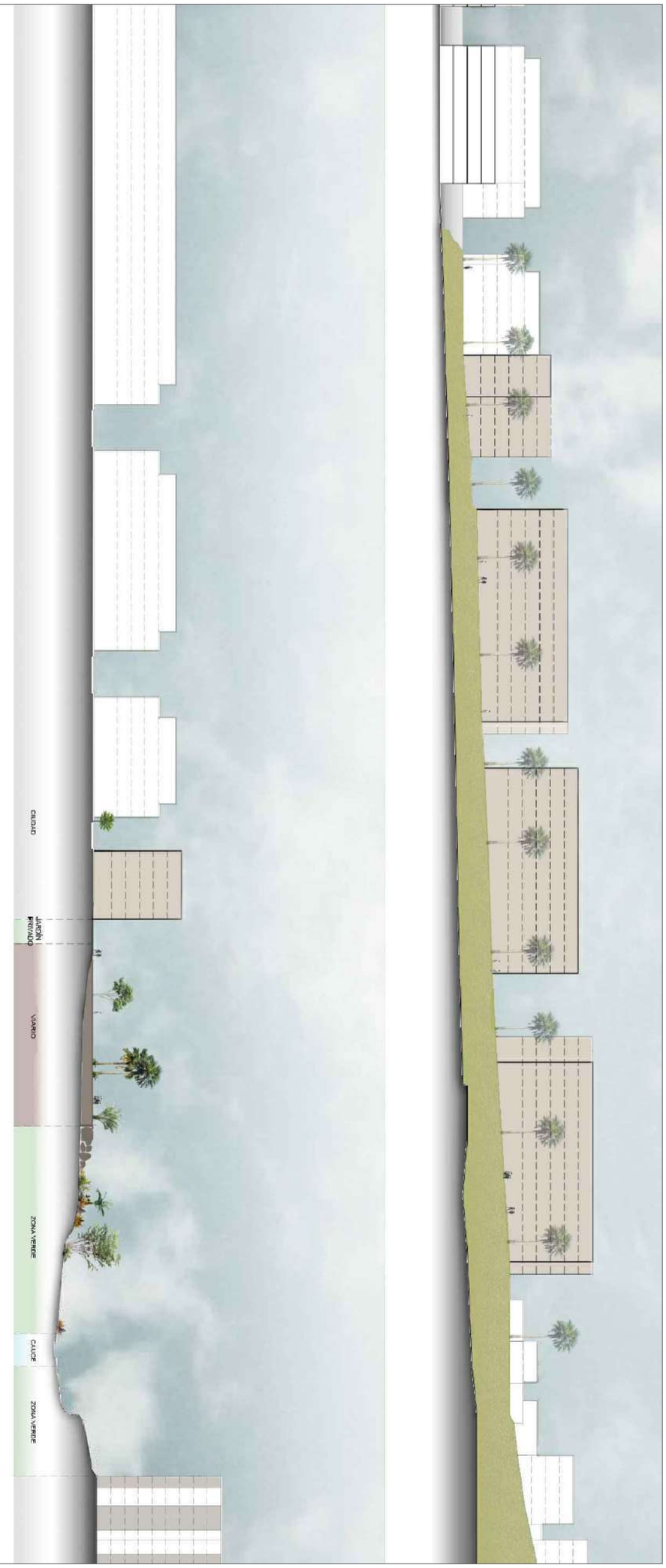
ARQUITECTO: FRANCISCO FUSTER SELVA

FUSTER

EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	1:1.500
PLANO NÚMERO	O.03

AJF. Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. González Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.



PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN : MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA, ALACANT

PLANO DE : ALZADOS Y SECCIONES

PROMOTOR:

MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE

ARQUITECTO

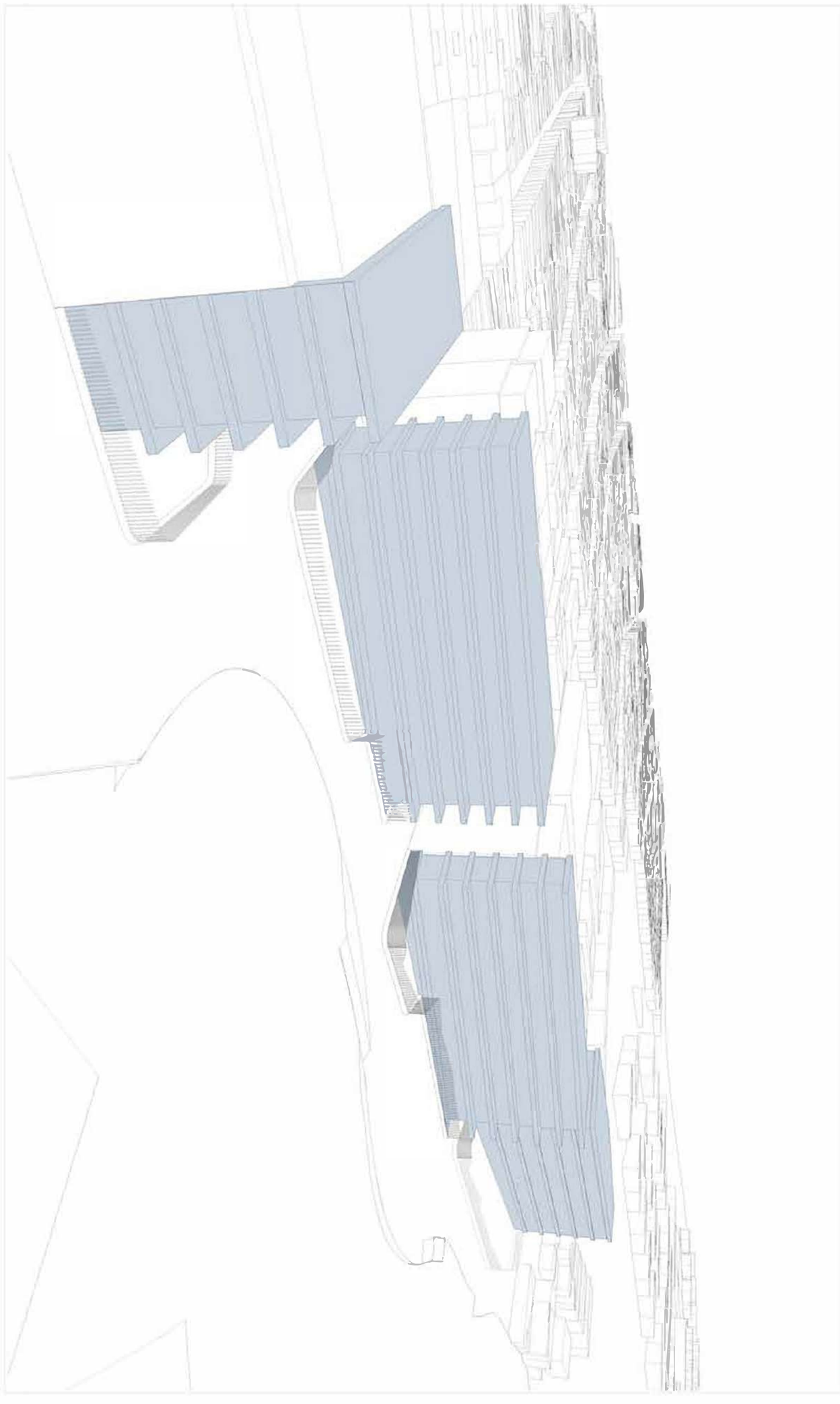
FRANCISCO FUSTER SELVA

FUSTER

EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	1:1.000 | 1:500
PLANO NÚMERO	O.04

AJF, Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. Gonzálvez Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.



PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN : MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA. ALACANT

PLANO DE : VOLUMETRÍA PRI

PROMOTOR:

MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE

ARQUITECTO

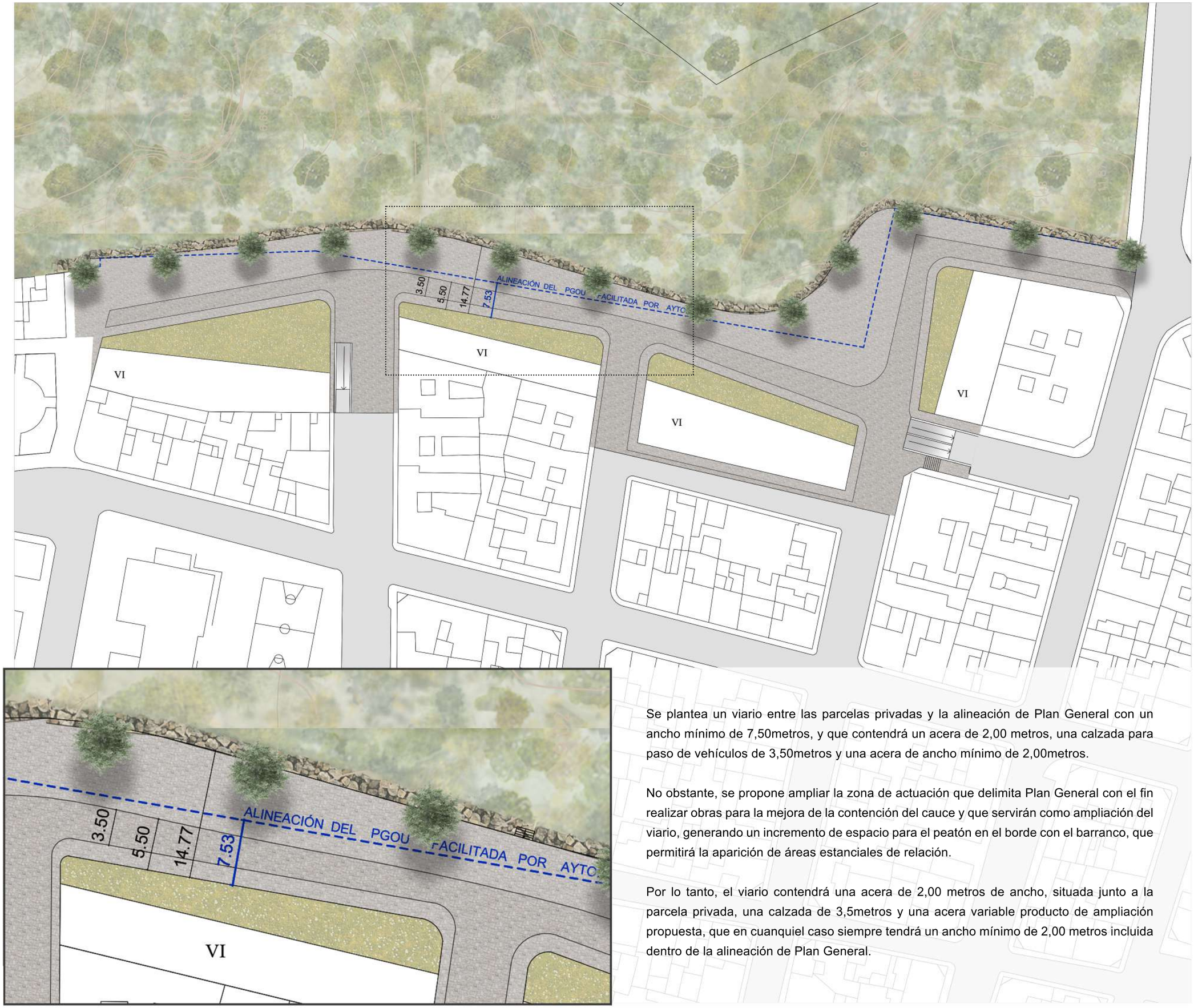
FRANCISCO FUSTER SELVA

FUSTER

EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	
PLANO NÚMERO	O.05

AJF, Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. Gonzálvez Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibido cualquier modificación del mismo.



Se plantea un viario entre las parcelas privadas y la alineación de Plan General con un ancho mínimo de 7,50metros, y que contendrá un acera de 2,00 metros, una calzada para paso de vehículos de 3,50metros y una acera de ancho mínimo de 2,00metros.

No obstante, se propone ampliar la zona de actuación que delimita Plan General con el fin realizar obras para la mejora de la contención del cauce y que servirán como ampliación del viario, generando un incremento de espacio para el peatón en el borde con el barranco, que permitirá la aparición de áreas estanciales de relación.

Por lo tanto, el viario contendrá una acera de 2,00 metros de ancho, situada junto a la parcela privada, una calzada de 3,5metros y una acera variable producto de ampliación propuesta, que en cuanquiel caso siempre tendrá un ancho mínimo de 2,00 metros incluida dentro de la alineación de Plan General.

PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN : MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA, ALACANT

PLANO DE : URBANIZACIÓN ESPACIO PÚBLICO

PROMOTOR:
MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE

EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	1:750
PLANO NÚMERO	O.06

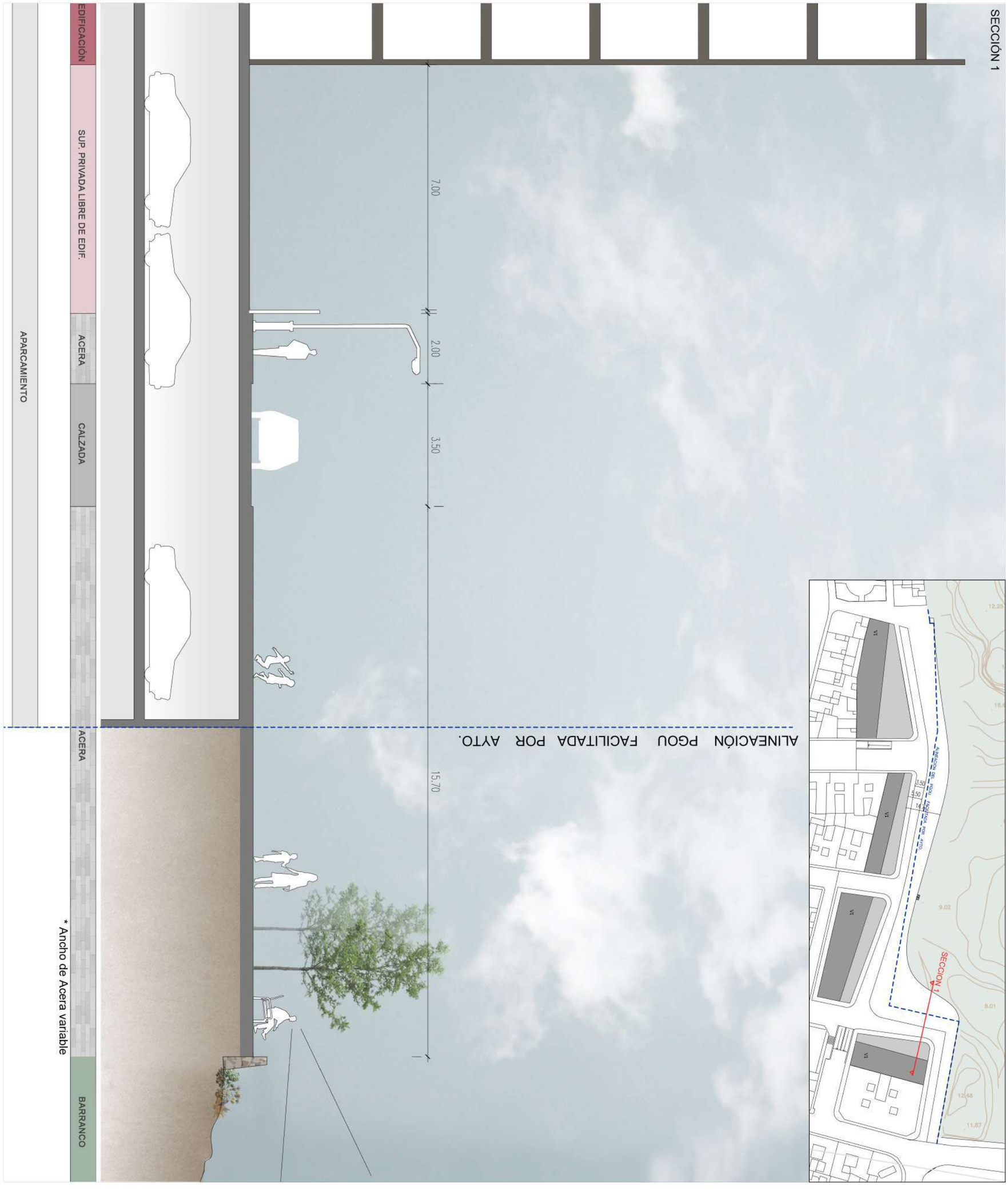
FUSTER

ARQUITECTO
FRANCISCO FUSTER SELVA

AJF, Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. González Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.

SECCIÓN 1



PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN :	MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA, ALACANT
PLANO DE :	ESPACIO PÚBLICO. SECCIÓN 1
PROMOTOR:	MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE
ARQUITECTO	FRANCISCO FUSTER SELVA

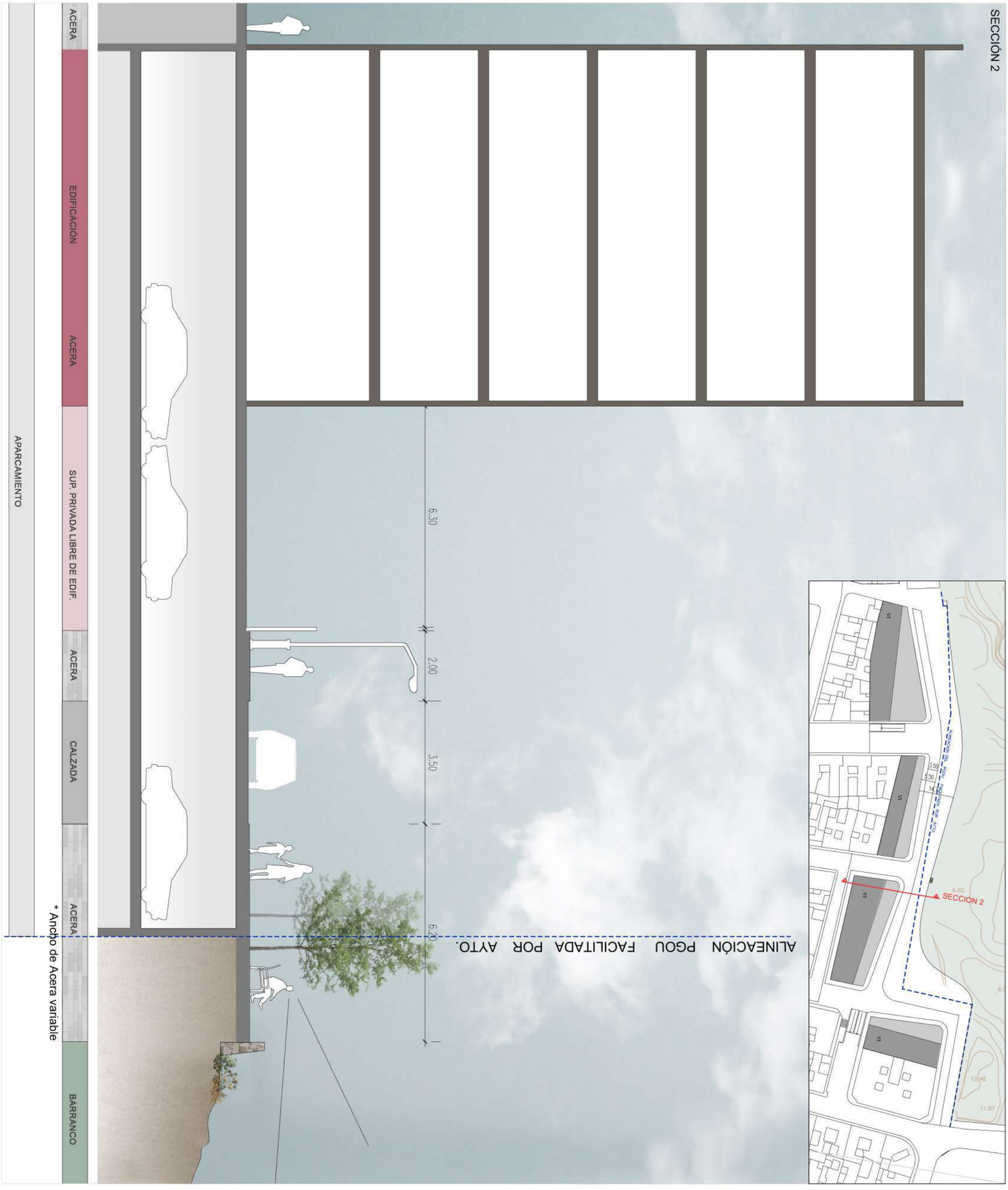
FUSTER

EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	1:100
PLANO NÚMERO	O.07.1

AJF, Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. Gonzálvez Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.

SECCIÓN 2



PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN : MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA, ALACANT

PLANO DE : ESPACIO PÚBLICO. SECCIÓN 2

PROMOTOR:

MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE

ARQUITECTO

FRANCISCO FUSTER SELVA

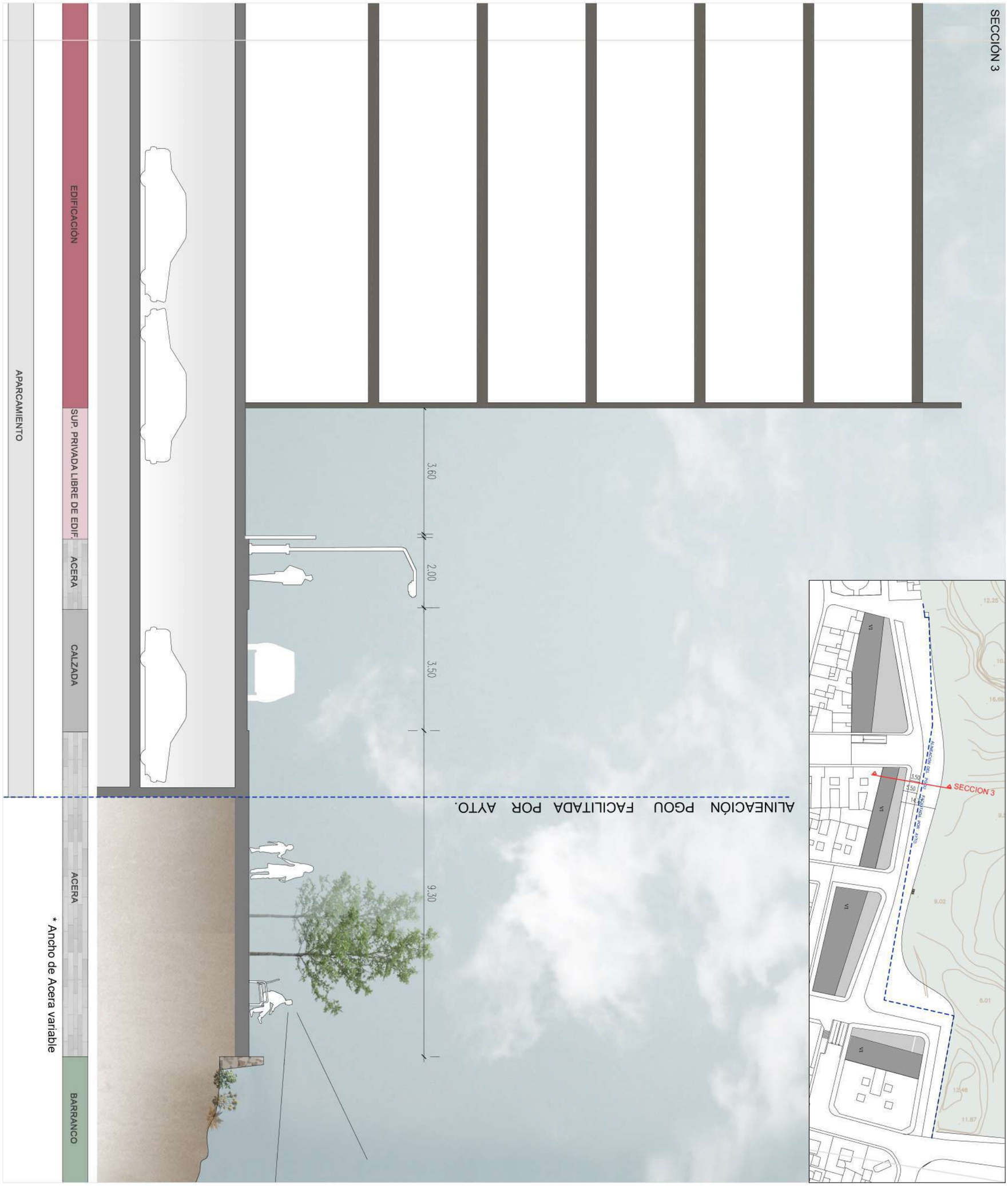
FUSTER

EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	1:100
PLANO NÚMERO	O.07.2

AJF, Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. Gonzálvez Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.

SECCIÓN 3



PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN :	MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA, ALACANT
PLANO DE :	ESPACIO PÚBLICO. SECCIÓN 3
PROMOTOR:	MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE
ARQUITECTO	FRANCISCO FUSTER SELVA

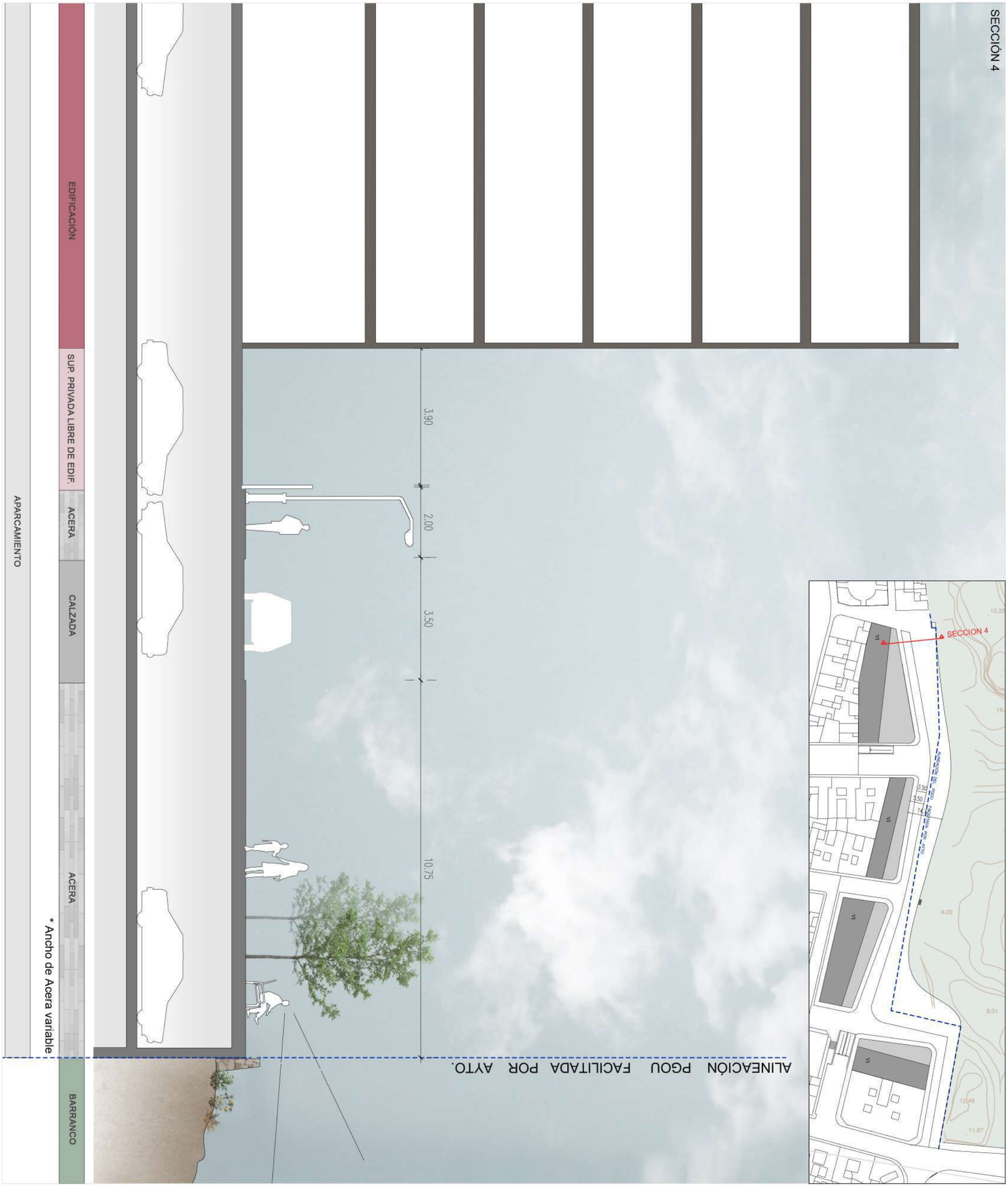
FUSTER

EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	1:100
PLANO NÚMERO	O.07.3

AJF, Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. González Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.

SECCIÓN 4



PLAN DE REFORMA INTERIOR

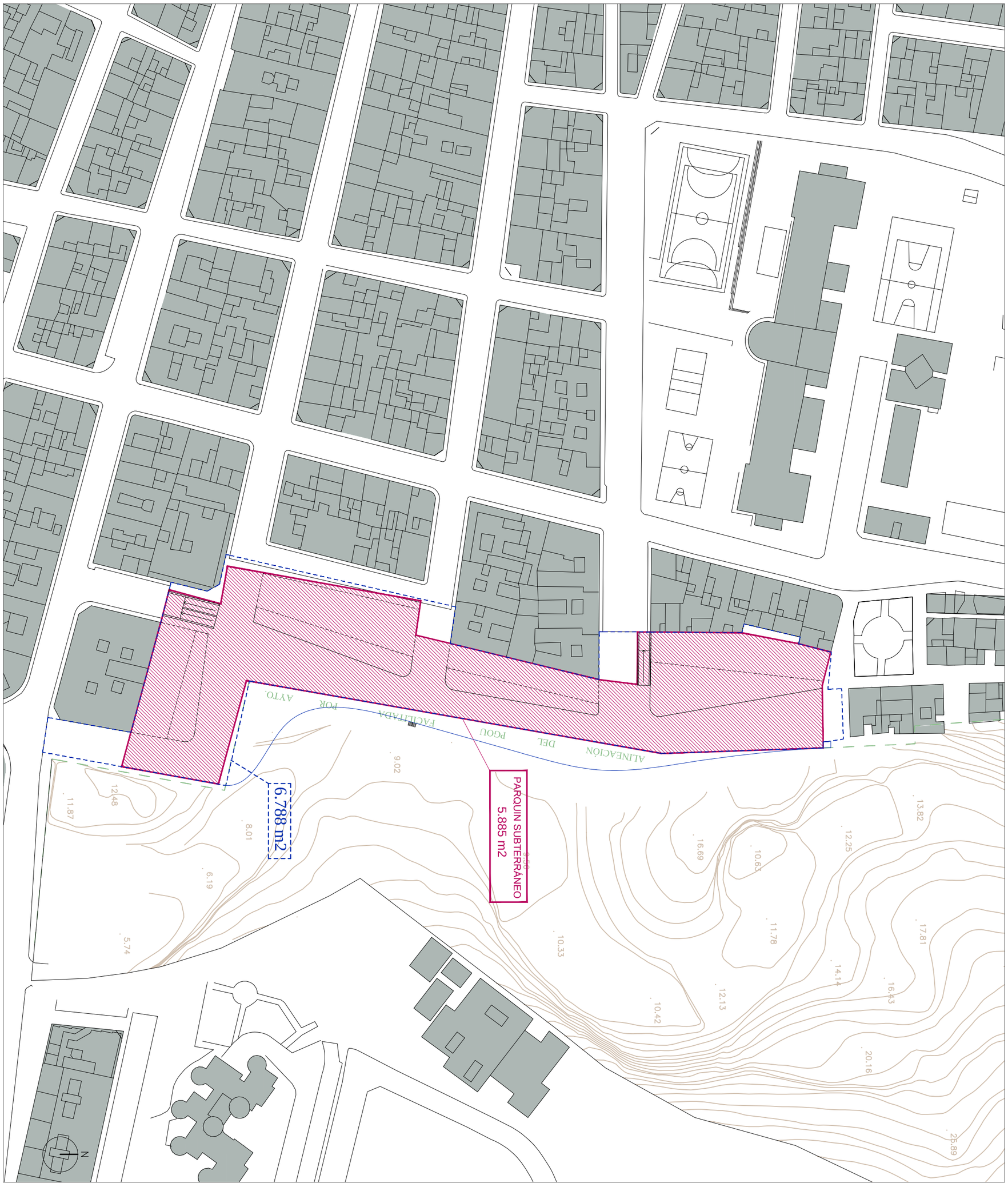
SITUACIÓN :	MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA, ALACANT
PLANO DE :	ESPACIO PÚBLICO. SECCIÓN 4
PROMOTOR:	MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE
ARQUITECTO	FRANCISCO FUSTER SELVA

FUSTER

EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	1:100
PLANO NÚMERO	O.07.4

AJF, Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. Gonzálvez Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.



PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN : MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA, ALACANT

PLANO DE : APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO

PROMOTOR:

MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE

ARQUITECTO

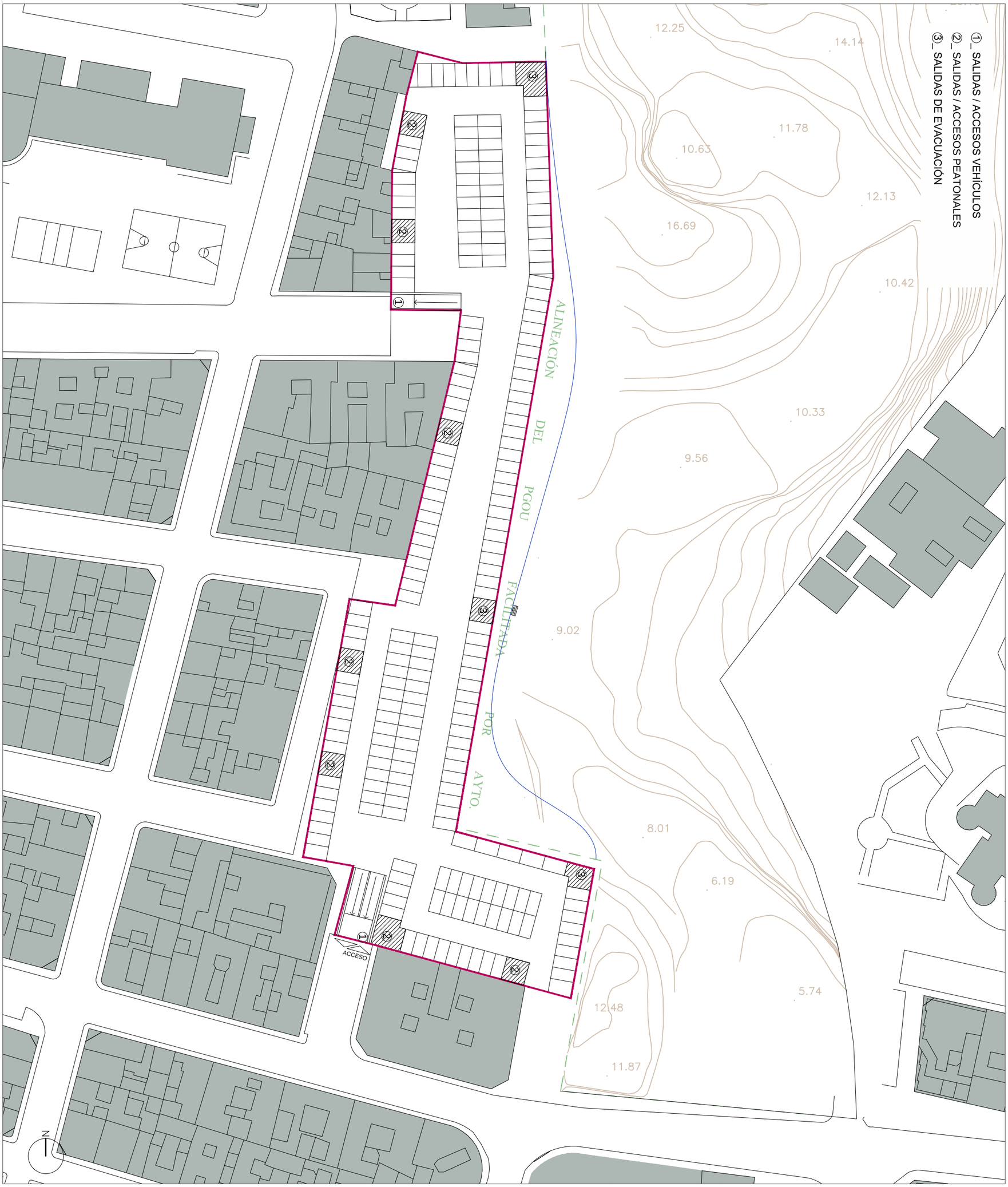
FRANCISCO FUSTER SELVA

FUSTER

EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	1:1.000
PLANO NÚMERO	O.08

AJF, Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. Gonzálvez Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.



PLAN DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN : MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE C/ CARIDAD, C/ DEAN LÓPEZ, C/ FRANCISCO MARTÍNEZ, PLAZA DE CATARRA Y EL "BARRANC DE LA TIA AMALIA", SANTA POLA, ALACANT

PLANO DE : APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO_ DISTRIBUCIÓN

PROMOTOR:

MARÍA DE LA PAZ JOVER ANTÓN ; MARIA AMPARO RAMONA BAYLE SEMPERE

ARQUITECTO

FRANCISCO FUSTER SELVA

FUSTER

EXPEDIENTE	U21013
FECHA	MAYO 2023
EDICIÓN	ED07
MODIFICACIÓN	0
ESCALA	1:750
PLANO NÚMERO	O.09

AJF, Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. Gonzálvez Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.