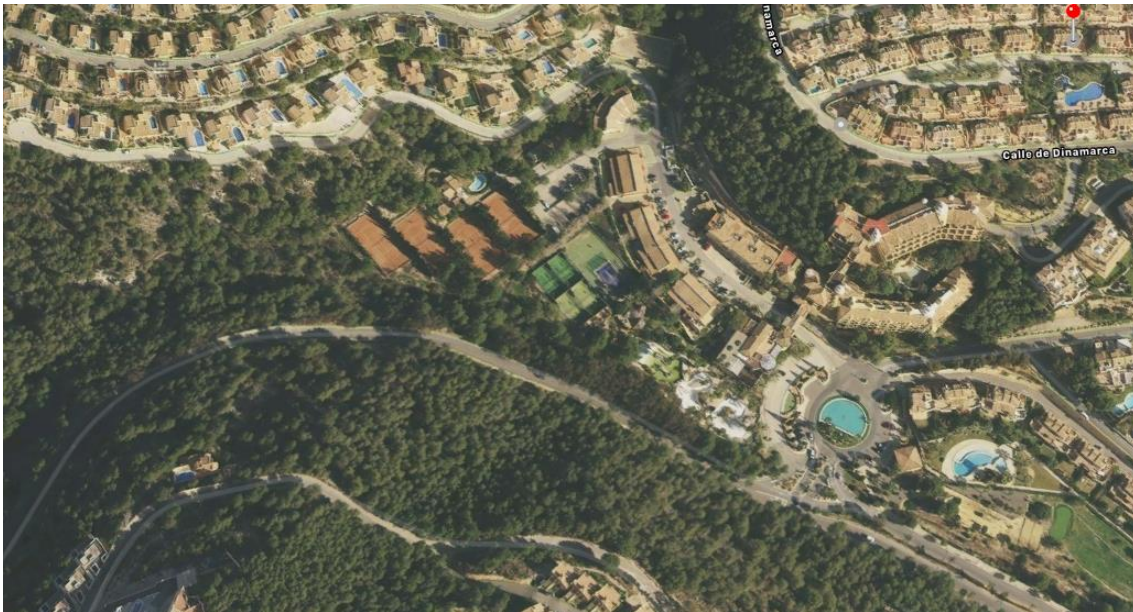




PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA DELIMITACIÓN DE UN ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (URBANIZACIÓN ALTEA HILLS)



PROMOTOR:

ORBITA SOLAR, S.L.

Noviembre 2019



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

NOTA PREVIA

La tramitación del presente documento se inició en fecha 13 de marzo de 2018, mediante la presentación de la documentación necesaria -solicitud de inicio de evaluación ambiental y territorial estratégica, junto con borrador del Plan de Reforma Interior, Documento Inicial Estratégico y Estudio de Integración Paisajística- por la mercantil ORBITA SOLAR, S.L., con la finalidad de iniciar el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del Plan de Reforma Interior en el ámbito del sector El Áramo, polígono La Malla. Todo ello, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 50 de la vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP).

Mediante Decreto de Alcaldía nº 1.045, de 28 de mayo de 2018, el Ayuntamiento de Altea resolvió asumir la condición de órgano promotor del “Documento inicial estratégico para EATE simplificada para Plan especial de reforma interior en el ámbito del sector El Áramo, polígono La Mallà” y solicitar al órgano sustantivo el inicio de la tramitación de la EATE.

De conformidad con lo anterior, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 29 de mayo de 2018, acordó remitir a la Comisión de evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas del Ayuntamiento de Altea, la solicitud de inicio de la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica del “Documento inicial estratégico para EATE simplificada para Plan especial de reforma interior en el ámbito del sector El Áramo, polígono La Mallà, del Plan General de Altea”.

Habiéndose emitido por el órgano ambiental informe sobre el contenido de la documentación presentada, en el que se indicaba la necesidad de que el documento inicial estratégico considerase distintas alternativas con un mínimo grado de desarrollo, para la posterior selección de aquella más idónea.

En fecha 12 de Junio de 2018 se celebró sesión de Comisión de evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas, que acordó recabar los informes de los departamentos de infraestructuras y medio ambiente y notificar las deficiencias expuestas en el informe técnico.

Posteriormente, en fecha 31 de julio de 2018 y NRE electrónico 2018-E-RE-1410, mercantil ORBITA SOLAR, S.L. presenta nueva versión de la documentación incorporando el correspondiente estudio de alternativas más desarrollado, con la finalidad de proseguir el procedimiento de evaluación territorial y ambiental estratégica simplificada del PRI, dando respuesta a la Comisión de evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas.

Finalmente, en fecha 11 de septiembre de 2018 y con NRE electrónico 2018-E-RE-1689, se presentó documento complementario de la representación gráfica y modelización de la alternativa 0, para adjuntar a la documentación presentada el 31 de julio, denominado ALTERNATIVA DE OCUPACIÓN 0.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

La documentación presentada consistió en:

- Documento Inicial Estratégico.
- Avance del Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del sector El Áramo, polígono La Mallà, del Plan General de Altea.
- Estudio de Integración Paisajística.
- Alternativa de Ocupación 0.

Esta versión del documento inicial estratégico, junto con el documento de Alternativa de ocupación 0, proponía cinco alternativas posibles urbanísticamente para conseguir el objetivo propuesto.

De todas las alternativas descritas, el documento sugería como más idónea la alternativa 1, que no implicaba aumentos en la altura de la edificación, sino crecimiento en profundidad de la edificación existente. Por ello desde el punto de vista ambiental y de la visión del conjunto parecía ser la más adecuada,

De conformidad con lo establecido en el artículo 51.7 de la LOTUP, la Comisión de evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas del Ayuntamiento de Altea, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2018, acordó por unanimidad emitir informe ambiental y territorial estratégico **favorable** en el procedimiento de EATE simplificada del Plan de Reforma Interior El Áramo, polígono La Mallà.

Habiéndose publicado en el DOCV nº 8480, de fecha 6 de febrero de 2019, la Información Pública de la aprobación del Informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento de EATE simplificada del Plan de Reforma Interior El Áramo, polígono La Mallà, del Plan General de Altea.

De igual modo, se adjuntaron los siguientes informes emitidos en la fase de consultas durante el citado trámite ambiental:

- Informe del departamento de tráfico.
- Informe del departamento de infraestructuras.
- Informe del técnico de medio ambiente.
- Informe del departamento de urbanismo.

Las determinaciones contenidas y requeridas en los referidos Informes -los cuales se adjuntan como Anexo- se han incorporado al presente documento, relacionándose brevemente las mismas en el apartado I.2.6 de esta Memoria.

Como resultado de estos trámites, se ha elaborado el presente documento de Plan de Reforma Interior que incluye las rectificaciones efectuadas, para su tramitación conforme a lo previsto en el artículo 57 de la LOTUP.

Recientemente se ha emitido informe técnico en el que se han señalado varios aspectos a subsanar, a saber:

- “1.- Que el índice de edificabilidad neta que se propone para la parte de la parcela HS, identificada como 1, no es acorde con la superficie de techo propuesta para dicha porción.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

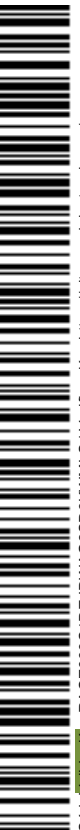


Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

2.- Por otro lado, de la documentación justificativa se deduce que se asigna nuevo aprovechamiento a la HS 2, con uso de residencial extensiva, es decir de vivienda unifamiliar. En concreto una superficie edificable de 533,12 m². Sin embargo, la propuesta que ha sido analizada con motivo de la evaluación ambiental no recoge esta posibilidad. En consecuencia el PRI se deberá de adaptar a las determinaciones de la alternativa 1, evaluada favorablemente en el procedimiento ambiental."

En el presente documento se analizan y subsanan estas cuestiones, rectificándose el IEN de la parcela HS 1.

En cuanto a la parcela HS 2 se ha observado que su calificación en la propuesta de modificación es la misma (residencial extensivo) que tiene hoy en el planeamiento vigente, que es la que se consideró en el avance sometido a evaluación ambiental. No obstante, tal y como el documento de modificación de planeamiento reconoce, la edificabilidad de dicha parcela está agotada, consumida por la edificación existente en la parcela HS 1, por lo que técnicamente sólo puede considerarse nueva edificabilidad la que en este documento se vincula, por transferencia de aprovechamiento, a dicha parcela HS 1, procedente de la parcela AH-410.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

INDICE

I. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

I.1. MEMORIA NORMATIVA.

I.1.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

I.1.1.1.- PROMOTOR.

I.1.1.2.- ANTECEDENTES Y CONTEXTO.

I.1.2. OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

I.1.2.1.- OBJETO.

I.1.2.2.- ÁMBITO.

I.1.2.3.- ALCANCE.

I.1.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

I.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

I.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

I.2.2.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.

I.2.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS RELATIVAS A LA MODIFICACION DE LOS PLANES.

I.2.4. JUSTIFICACION DEL ALCANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR EXCLUSIVAMENTE A LA ORDENACION PORMENORIZADA.

I.2.5. TRAMITACION Y ORGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

I.2.6.- DETERMINACIONES A INCORPORAR TRAS CONSULTA AL ÓRGANO AMBIENTAL.

I.2.7.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

I.2.8.- INFORME DE GÉNERO.

I.3. PLANOS.

II. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

II.1. NORMAS URBANÍSTICAS.

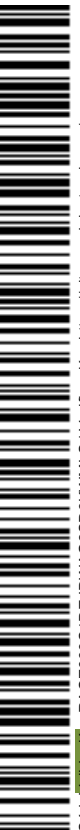
PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

I. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA



Cód. Validación: RAQZ669C4DEJDWAG2SD6KVMML5 | Verificación: <https://altea.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 24

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

1.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

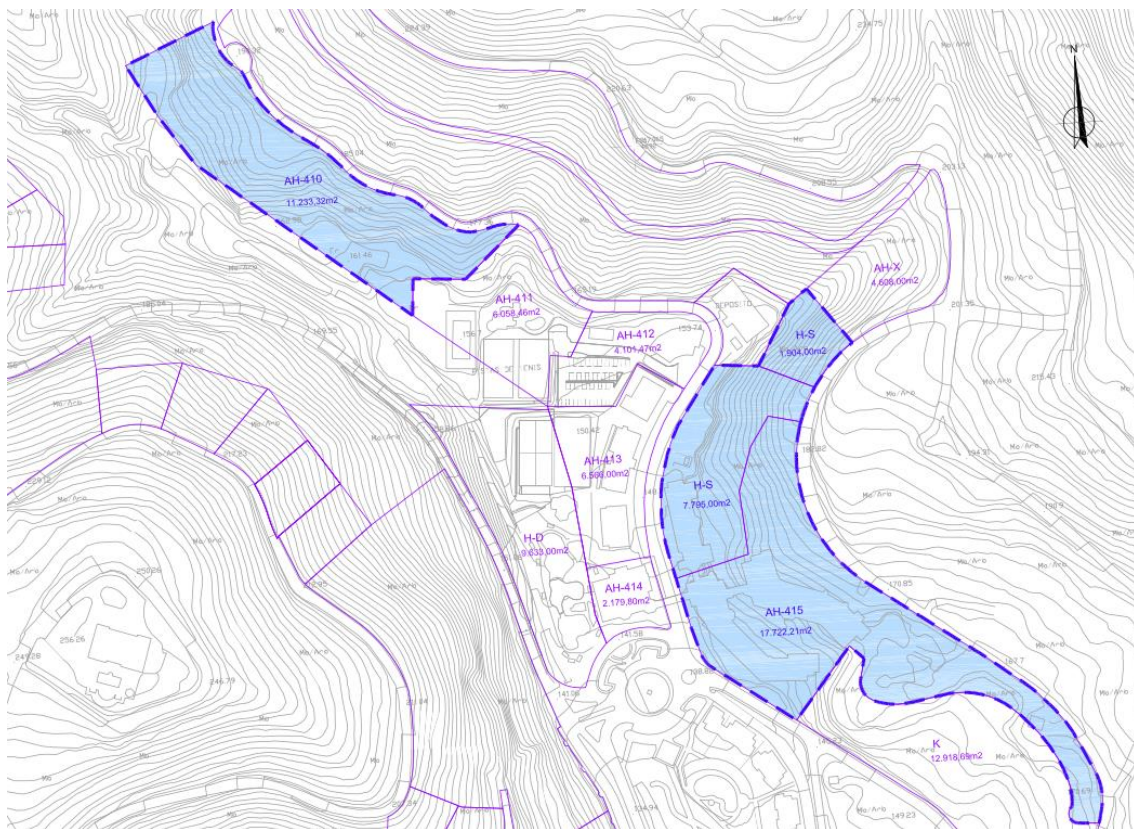
1.1.1.- Promotor.

El presente Plan de Reforma Interior es promovido por D. Domingo Nualart Bayo, con N.I.F. 77.526.411-N, en nombre y representación de la mercantil ORBITA SOLAR, S.L., con C.I.F. B-82671389 con domicilio en Madrid, Calle Pedro de Valdivia, 31.

1.1.2.- Antecedentes y contexto.

El proponente es titular de varias parcelas en el ámbito del Plan Parcial LA MALLA, de Altea, afectas algunas de ellas a la actividad hotelera vinculada al antiguamente denominado Hotel Altea Hills, hoy en desuso (se acompaña plano identificativo de las parcelas).

Figura 1.- Localización de las parcelas objeto de modificación de planeamiento



Como puede verse en la cartografía aportada, la actividad hotelera y de servicios complementarios se está prestando actualmente en las parcelas siguientes:

- AH-415: Hotel.
- HS: Servicios complementarios (Spa y Salud).

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

Asimismo, la propiedad es titular de la parcela AH-410, con uso de Servicios Privados según el Plan Parcial, pero que hasta la fecha no ha sido objeto de edificación alguna, disponiendo de un volumen edificable potencial de 6.224,42 m³, equivalentes a 2.178,51 m²t (6.224,42 x 0,35) de acuerdo con las normas urbanísticas del Plan Parcial.

Con el objeto de **relanzar la actividad hotelera existente y su mejora desde un punto de vista cualitativo y funcional**, la propiedad tiene interés en realizar unas modificaciones en la zonificación de estas parcelas y, en parte, su calificación urbanística.

Sintéticamente, la propiedad pretende reforzar el área de servicios complementarios del Hotel, proponiendo a tal efecto la redelimitación de las parcelas HS y AH-415. Esta redelimitación de la parcela HS tiene como finalidad **la creación de un nuevo módulo constructivo vinculado a la salud y bienestar**. Como la edificabilidad de la parcela HS se encuentra agotada por la edificación existente, se propone cambiar la calificación de la parcela AH-410, que pasaría a ser Zona Verde Pública (sin edificabilidad), de modo que la edificabilidad pendiente de edificar en dicha parcela AH-410 se trasladaría a la parcela HS.

Esta operación constituye una actuación de dotación, que se concreta en un incremento de edificabilidad de una parcela (HS) y una extinción de edificabilidad en otra (AH-410, que pasa a ser zona verde pública), que deberá ser objeto de gestión mediante transferencias de aprovechamiento, tal como más adelante se justifica.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

1.2. OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

1.2.1.- Objeto.

El presente documento propone, en coherencia con los antecedentes expuestos, dos actuaciones vinculadas:

- a) De un lado, la modificación de la calificación y zonificación de determinadas parcelas incluidas en el Polígono LA MALLÁ (Urbanización Altea Hills), con la finalidad de que el mismo ofrezca la suficiente cobertura urbanística para atender la **remodelación cualitativa del conjunto hotelero existente**, sin que ello suponga alteración del uso predominante (terciario).
- b) De otro lado, el incremento de edificabilidad de la parcela HS, delimitando a tal efecto una actuación de dotación que será soporte de gestión mediante técnicas de transferencias de aprovechamiento.

1.2.2.- Ámbito.

El Plan de Reforma Interior tiene como ámbito las siguientes parcelas:

- HS, con la calificación urbanística de Servicios Existentes (Predominantemente Públicos) en una superficie de 7.795 m² y Uso Residencial Extensivo en una superficie de 1.904 m².
- AH-415, con la calificación urbanística de Uso Residencial Intensivo en una superficie de 17.722,21 m².
- AH-410, con la calificación urbanística de Servicios Privados, y una superficie de 11.233,32 m².

Todas ellas incluidas en el Polígono LA MALLÁ de Altea, con la consideración de suelo urbanizado.

1.2.3.- Alcance.

El alcance del Plan de Reforma Interior, en parte modificativo, gráfico y normativo, afectando exclusivamente a aspectos de la ordenación pormenorizada del planeamiento.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

1.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El Plan Parcial EL ARAMO, Polígono LA MALLÁ fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión de 1 de febrero de 1989, habiendo sido sus normas objeto de refundición mediante acuerdos plenarios de fecha 30 de marzo de 2012 y 7 de febrero de 2013.

Este planeamiento vigente determina los siguientes usos y magnitudes para las parcelas objeto de modificación puntual:

- Parcela HS: Servicios Existentes (predominantemente públicos) y Extensivo.
- Parcela AH-415: Intensivo.
- Parcela AH-410: Servicios Privados.

El suelo tiene, actualmente, la condición de urbano consolidado por la urbanización.



AMBITO PRI ACTUACIÓN DOTACIÓN				
ORDENACIÓN INICIAL Y MAGNITUDES URBANÍSTICAS				
PARCELA	SUPERFICIE	USO	IEN (M2T/M2S)	EDIFICABILIDAD (M2T)
HS	7.795,00	SERVICIOS EXISTENTES PREDOMINANTEMENTE PÚBLICOS	0,2800	2.182,60
	1.904,00	RESIDENCIAL EXTENSIVO	0,2800	533,12
AH-415	17.722,21	RESIDENCIAL INTENSIVO - HOTELERO	0,5300	9.392,77
AH-410	11.233,32	SERVICIOS PRIVADOS	ACUERDO PLENO 28/03/1996	2.178,51
TOTALES	38.654,53			14.287,00

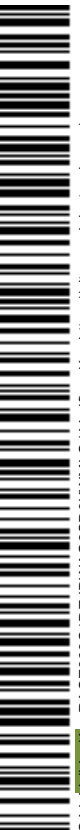
PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

II. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA



Cód. Validación: RAQZ669C4DEJDWAG2SD6KMMLS | Verificación: <https://altea.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 24

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

2.1. JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Como se ha explicado en la memoria informativa, el Plan de Reforma Interior trae causa del interés de la propiedad del Hotel en **reforzar y cualificar el uso existente**, tanto desde un punto de vista cualitativo como funcional.

En este sentido, el plan, con la cobertura del artículo 63, apartado 2, de la LOTUP, y considerando que el suelo tiene la condición de urbanizado, y por tanto la figura de planeamiento es el Plan de Reforma Interior, **se pretende redelimitar la zona de servicios complementarios vinculada al Hotel** (actual parcela HS, de Servicios Existentes y Residencial Intensivo), e incrementar su edificabilidad para dar cabida a la **ampliación del área de salud y bienestar**.

Para compensar dicho incremento, se propone cambiar la calificación de la parcela AH-410, que pasaría de su uso actual, Servicios Privados, al de Zona Verde Pública. Con ello se consigue no sólo “amortiguar” el incremento de edificabilidad de la parcela HS (posibilitando así la ampliación del área de salud y bienestar) sin que produzca una alteración de estándares de aprovechamiento urbanístico en el conjunto del sector, sino **concentrar la edificabilidad** inicialmente prevista en el planeamiento en un espacio más reducido, **evitando así el consumo y transformación artificial de suelo, lo que redundará positivamente en el entorno paisajístico**.

Técnicamente nos encontramos ante una **actuación de dotación**, que será objeto de gestión mediante transferencias de aprovechamiento (artículo 76, apartados 3 y 4, de la LOTUP, hoy artículo 78 según la Ley 1/2019 de modificación de la LOTUP), tal como más adelante justificaremos.

Desde una perspectiva privada, la modificación permite una **mejora del funcionamiento del equipamiento hotelero** (único destino del incremento de edificabilidad que se propone en la parcela HS), reforzando su viabilidad para consolidarse en un recurso al servicio de la imagen de Altea como **destino turístico de calidad**.

Desde una perspectiva pública, podemos concretar las siguientes **mejoras para el interés público**:

- (a) Se obtiene una **parcela dotacional pública para zona verde**, con una superficie de 11.233,32 m²s, evitando su transformación urbanística, con los siguientes efectos:
 - Incremento de suelo dotacional público en una zona carente de este tipo de espacios.
 - Mejora de la calidad paisajística del entorno, al evitar la transformación urbanística de una parcela que dispone de una masa arbolada de cierta relevancia.
- (b) La reducción de suelo lucrativo y la concentración de la edificabilidad en una superficie reducida supone una **menor ocupación de suelo**, que ya de por sí

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

es una mejora ambiental y redunda positivamente en el plano paisajístico del entorno.

Para ello se usará la edificabilidad que se reduce con el cambio de calificación de la parcela AH-410, por lo que el plan no implica, globalmente, incremento de edificabilidad, pero en cambio sí incrementa notablemente el Estándar Dotacional Global (EDG), que pasar a ser positivo.

Además, la configuración de esta operación como actuación de dotación implicará la gestión mediante transferencia de aprovechamiento, lo que requerirá la aplicación de coeficientes correctores para garantizar la equidistribución de cargas y beneficios y la efectiva participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento.

- (c) En el plano socioeconómico, este instrumento de planeamiento forma parte de una iniciativa empresarial orientada a **poner en valor el conjunto de edificaciones existentes hoy abandonadas y en desuso**, acometiendo una importante inversión en la rehabilitación de los edificios hoteleros y sus instalaciones complementarias, adoptando **estándares edificatorios de excelencia ambiental y energética** (LEED, Leadership in Energy and Environmental Design), en la línea de la política turística seguida por la Corporación.

Esta iniciativa supondrá, por tanto, un importante **input económico** en el municipio de Altea, tanto durante la fase de ejecución de la restauración del conjunto hotelero, como durante la fase de explotación del mismo, lo que se traducirá en la **creación de numerosos puestos de trabajo** (directos e indirectos). A estos efectos, la propiedad promotora someterá a consideración de la Corporación la creación de plataformas de colaboración para la formación de trabajadores cualificados que puedan ser empleados en un futuro en el complejo proyectado.

- (d) Finalmente, como mejora propuesta relacionada con las relaciones de vecindad, y teniendo en cuenta que se ha conocido de las peticiones de asociaciones de vecinos de la zona sobre la **necesidad de plazas de aparcamiento**, el promotor de la presente iniciativa se compromete a suscribir acuerdos globales con dichas asociaciones para posibilitar el acceso al parking del complejo hotelero a los residentes de la zona, **colaborando con el Ayuntamiento en la satisfacción de las demandas vecinales**.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

2.2.- DESCRIPCION.

De acuerdo con lo que se ha expuesto en los apartados anteriores, el Plan de Reforma Interior, cuyo objeto es principalmente la delimitación de una actuación de dotación y la modificación (con la cobertura del artículo 63, apartado 2, de la LOTUP, que permite que mediante planes de reforma interior se puedan alterar determinaciones de ordenación pormenorizada prevista en el planeamiento general), de algunos parámetros de la ordenación de las parcelas afectadas, tiene varios fines:

2.2.1.- Modificación de calificación urbanística de la parcela inicialmente considerada como AH-410.

Esta parcela, con una superficie de 11.233,32 m², se califica como **zona verde pública**, garantizando así el mantenimiento del área arbolada existente y con ello la minimización del impacto territorial y paisajístico que se produciría de ejecutarse el planeamiento actualmente previsto.

La edificabilidad de esta parcela AH-410, que según el Proyecto de Parcelación aprobado por el acuerdo plenario de 28 de marzo de 1996 es de 6.224,42 m³, equivalentes a 2.178,51 m²t, se suprime, y el aprovechamiento subjetivo del propietario (edificabilidad debidamente ponderada), será objeto de traslado (gestión mediante transferencia de aprovechamiento de la actuación de dotación) a la parcela HS, en la parte calificada como Servicios Existentes, tal como más adelante se describe.

2.2.2.- Modificación de la zonificación de las parcelas AH-415 y HS.

Se pretende **ampliar el conjunto edificado destinado a zona de spa y salud** vinculada al hotel. Para ello se propone redelimitar la parcela HS de Servicios Existentes y Residencial Extensivo (si bien la redelimitación únicamente afecta a la parte de Servicios Existentes).

Para ello se propone ampliar la profundidad de la zona de la parcela HS donde ya se incorporan las instalaciones actuales relacionadas con el área de salud, incorporando una superficie de 790 m², en la que se ubicará su ampliación. Esta ampliación se hace a costa de la parcela AH-415, que pasa en dicha porción a considerarse como suelo de uso de Servicios Existentes (no se afecta a la porción de la parcela HS calificada como Residencial de Uso Extensivo).

Para compensar esta ampliación de la parcela HS en dicha zona, la parcela colindante AH-415 de uso Residencial Intensivo (donde se ubica el hotel) se redelimita también, en su zona oeste, incorporando otros 790 m² de la parcela HS, que pasan a ser ahora de uso Residencial Intensivo, para garantizar así que ambas parcelas mantienen como resultado sus superficies iniciales¹, pese a que su delimitación sufra una pequeña alteración.

¹ Con este se consigue no tener que modificar los parámetros edificatorios de la zona de Uso Residencial Intensivo, ni dejar fuera de ordenación la edificabilidad existente en la parcela AH-415, que actualmente podría encontrarse agotada conforme a su delimitación vigente.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

2.2.3.- Incremento de la edificabilidad de la parcela HS. Configuración de la actuación de dotación.

Para posibilitar la **ampliación del área de salud en la parcela HS**, y comoquiera que su edificabilidad, conforme al planeamiento vigente, se encuentra actualmente agotada, se propone aumentar su edificabilidad, lo que constituye una **actuación de dotación**.

Seguidamente justificamos los cálculos realizados para determinar la nueva edificabilidad que se ubicará en la parcela HS, concretamente en la parte de la misma que se califica como Servicios Existentes.

- Magnitudes actuales de la parcela HS:
 - Superficie: 9.699 m²
 - IEN: 0,28 m²t/m²s (común para la parte de Servicios Existentes y la de Residencial Extensivo).
 - Edificabilidad máxima: 2.715,72 m²t.
 - Edificabilidad consumida con la construcción existente: toda.
 - Edificabilidad pendiente de materialización: 0.
- Edificabilidad que no se materializa en la parcela AH-410, que pasa a ser zona verde pública:
 - Superficie: 11.233,33 m²
 - Edificabilidad máxima según acuerdo municipal segregación 28/03/1996: 2.178,51 m²t.
- Incremento de la edificabilidad de la parcela HS a través de este PRI: 2.178,51 m²t.
- Edificabilidad resultante parcela HS = 2.715,72 m²t + 2.178,51 m²t = 4.894,23 m²t

De este modo, la actuación de dotación se compone, modificada la ordenación, de un ámbito discontinuo, a saber:

- Parcela HS: con una superficie de 9.699 m², un aprovechamiento subjetivo de 2.715,72 m²t y un excedente de aprovechamiento de 2.178,51 m², totalizando un aprovechamiento objetivo de 4.894,23 m²t.
- Parcela AH-410 que pasa a ser zona verde pública: con una superficie de 11.233,33 m², un aprovechamiento subjetivo de 2.178,51 m² y un aprovechamiento objetivo de 0.

La gestión de esta actuación de dotación, mediante la técnica de transferencias de aprovechamiento, implica las siguientes acciones:



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

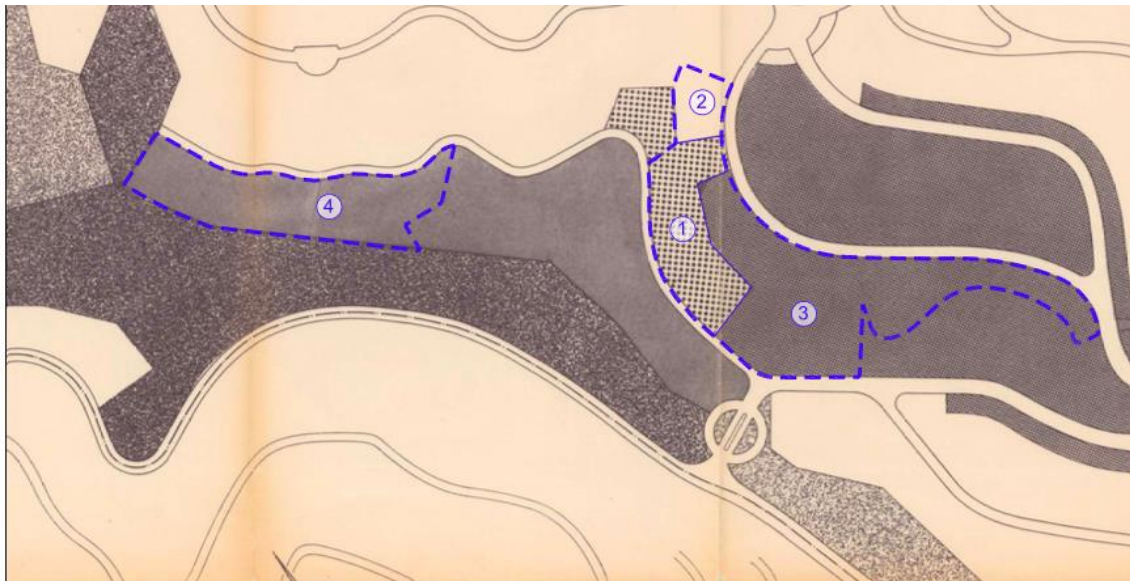
- (a) El titular de la parcela HS debe adquirir el exceso de aprovechamiento que se genera con la actuación de dotación, lo que se verificará mediante la técnica de transferencia de aprovechamiento (artículo 77, apartado 2, LOTUP, hoy 78 según la Ley 1/2019).
- (b) La gestión mediante transferencia de aprovechamiento permite que parte del excedente de aprovechamiento se compense cediendo al Ayuntamiento otros suelos calificados como dotacionales, transfiriendo su aprovechamiento a la parcela excedentaria.
- (c) El excedente de la parcela HS se compensaría con el aprovechamiento subjetivo de la parcela AH-410, coincidiendo en ambos casos la propiedad del suelo.
- (d) Para verificar la equidad de los aprovechamientos que serían objeto de transferencia, se impone la aplicación de coeficientes correctores, para compensar la diferencia de rendimiento económico que pudiera tener el aprovechamiento según su origen y destino.
- (e) En el presente caso, para garantizar la objetividad, se ha contratado una tasación (TINSA) tanto del suelo de la parcela AH-410 como de la HS, con el fin de verificar el valor del m²t de cada una de estas parcelas. Se acompaña como anexo nº 1 dicha tasación. Conforme a la misma, se puede comprobar que:
 - a. El m²t de la parcela HS tiene un valor de 492 euros.
 - b. El m²t de la parcela AH-410 tiene un valor de 401 euros.
- (f) Esto implica los siguientes coeficientes correctores:
 - a. HS: 1 (se adopta como característico el de mayor valor).
 - b. AH-410: 0,8150
- (g) Traducido a unidades de aprovechamiento (UDAS), implica que:
 - a. La edificabilidad nueva que se genera en la parcela HS, 2.178,51 m²t, multiplicada por su coeficiente corrector (1), es igual a 2.178,51 UDAS.
 - b. La edificabilidad que no se puede materializar en la parcela AH-410, 2.178,51 m²t, multiplicada por su coeficiente corrector (0,8150), es igual a 1.775,58 UDAS.
- (h) Si gestionamos la transferencia de aprovechamiento, tenemos entonces que:
 - a. Cediendo al Ayuntamiento la parcela AH-410 (zona verde pública), y transfiriendo a la parcela HS que presenta excedente, nos llevamos a la misma 1.775,58 UDAS.
 - b. Esto no consume la totalidad del excedente que presenta la parcela HS, pues sigue pendiente de compensación la diferencia entre 2.178,50 y 1.775,58, esto es, 402,94 UDAS.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

- c. Toda vez que no cabe la posibilidad de realizar más cesiones en el ámbito que nos ocupa, esas 402,94 UDAS sólo pueden ser objeto de compensación económica sustitutiva, y se haría tomando como referencia el valor de la UDA de la parcela HS, esto es, a razón de 492 euros la unidad, dando lugar a una compensación de 198.245 euros.

En las siguientes figuras vemos gráficamente los cambios de calificación y zonificación, siendo que la actuación de dotación estaría constituida por las parcelas HS y SJL4.



Ordenación actual

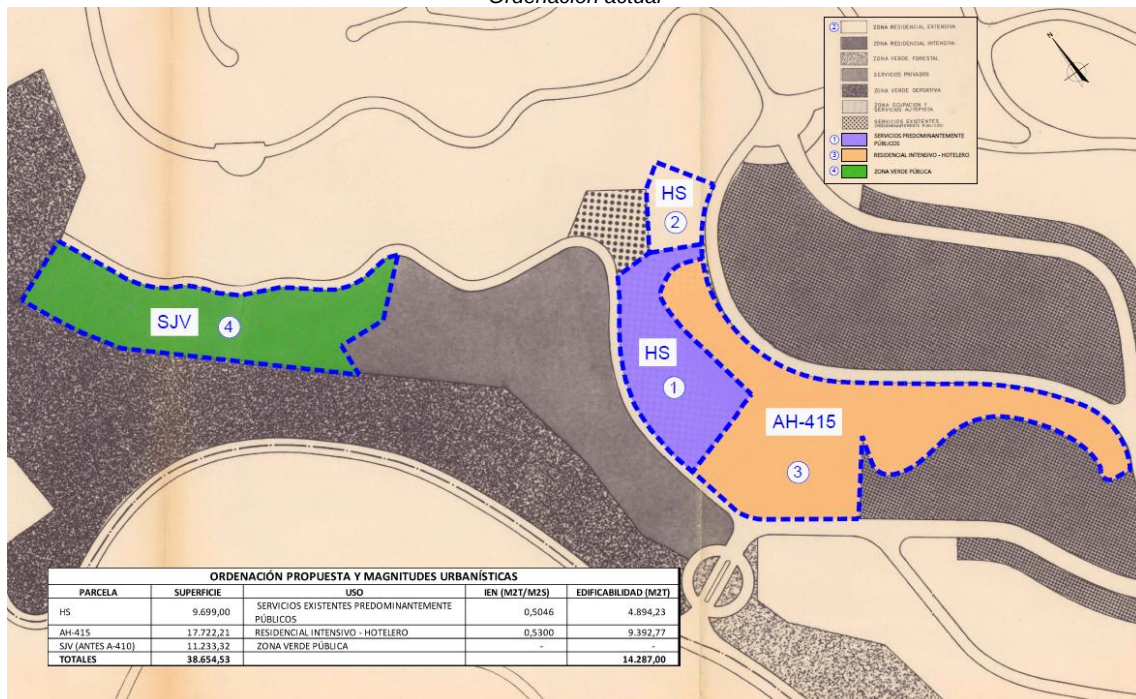


Ilustración gráfica de la modificación propuesta

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

Y en el siguiente cuadro se reproducen los cálculos a los que hemos hecho referencia, de forma sintética y resumida, que puede considerarse, a estos efectos, como **Ficha de Gestión de la Actuación de Dotación:**

		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD ACTUAL	CC	UDAS PROPIEDAD	AS PROPIEDAD	AT	UEVA EDIFICABILIDAD M	AO	EA
área de reparto 1	AH-410 ZV SERVICIOS PRIVADOS (COMPATIBLE PUBLICOS)	11.233,32	2.178,51	0,82	1.775,58	1.775,58	0,1581	-	-	-
área de reparto 2	HS (SERVICIOS PREDOMINANTEMENTE PUBLICOS)	9.699,00	2.715,72	1,00	2.715,72	2.715,72	0,2800	2.178,51	4.894,23	2.178,51
COEFICIENTES CORRECT		VALOR UNITARIO MRE	COEF HOMOG							
VALOR M2T USO AH		401,00 €	0,8150							
VALOR M2T USO HS		492,00 €	1,00							
SIMULACIÓN GESTIÓN ÁREA DE REPARTO										
el propietario tiene derecho como aprovechamiento subjetivo (AS) el actual			2.715,72							
y tiene que adquirir el excedente aprovechamiento (EA) que propone el PRI			2.178,51							
la parcela AH-410 que pasa a ZV tiene el siguiente AS (en UDAS, ya corregido)			1.775,58	se cede zv pero no es suficiente						
Por tanto, tiene que compensar económicamente			402,94							
Que hemos valorado en			492,00 €							
Por lo que la compensación económica total sería			198.244,59 €							

2.2.4.- Modificación de la redacción del artículo 2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

Para clarificar el reparto de edificabilidades resultante de este plan, y evitar dudas en el proceso de otorgamiento de las licencias urbanísticas, se propone modificar el índice de edificabilidad de la zona de Servicios Existentes propuesta en este documento de Modificación Puntual, que se integra como determinaciones específicas en el ámbito de su respectiva zona.

Así, se crea:

- Una Subzona de Servicios Existentes con Clave 2*, uso HS, con una edificabilidad máxima de 4.894,23 m²t, y un IEN de 0,5046 m²t/m²s, aplicando el resto de las determinaciones de la Zona Servicios Existentes.

2.2.5.- Cuadro comparativo de magnitudes antes y después del PRI.

En el siguiente cuadro se observan las magnitudes de superficie y edificabilidad de las parcelas afectadas por el PRI, verificándose que no se produce incremento alguno de aprovechamiento.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

AMBITO PRI ACTUACIÓN DOTACIÓN				
ORDENACIÓN INICIAL Y MAGNITUDES URBANÍSTICAS				
PARCELA	SUPERFICIE	USO	IEN (M2T/M2S)	EDIFICABILIDAD (M2T)
HS	7.795,00	SERVICIOS EXISTENTES PREDOMINANTEMENTE PÚBLICOS	0,2800	2.182,60
	1.904,00	RESIDENCIAL EXTENSIVO	0,2800	533,12
AH-415	17.722,21	RESIDENCIAL INTENSIVO - HOTELERO	0,5300	9.392,77
AH-410	11.233,32	SERVICIOS PRIVADOS	ACUERDO PLENO 28/03/1996	2.178,51
TOTALES	38.654,53			14.287,00
ORDENACIÓN PROPUESTA Y MAGNITUDES URBANÍSTICAS				
PARCELA	SUPERFICIE	USO	IEN (M2T/M2S)	EDIFICABILIDAD (M2T)
HS	9.699,00	SERVICIOS EXISTENTES PREDOMINANTEMENTE PÚBLICOS	0,5046	4.894,23
AH-415	17.722,21	RESIDENCIAL INTENSIVO - HOTELERO	0,5300	9.392,77
SIV (ANTES A-410)	11.233,32	ZONA VERDE PÚBLICA	-	-
TOTALES	38.654,53			14.287,00

En el cuadro se evidencia por tanto que la nueva parcela HS tiene una edificabilidad que en ningún caso supera la asignada por el planeamiento a las parcelas de las que proviene (HS y Residencial extensivo). Para ajustar el planeamiento a la realidad, lo que se realiza en esta modificación es la armonización de los usos previstos a partir de ahora, que serán los relativos a Servicios Existentes Predominantemente Públicos, asignándose un único y específico Índice de Edificabilidad Neta, que pasa a ser ahora de 0,5046 m²t/m²s, con un techo de 4.894,23 m²t.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



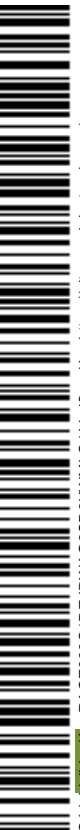
Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS RELATIVAS A LA MODIFICACION DE LOS PLANES.

Esta propuesta de Plan de Reforma Interior modificativo no implica ni ampliación del suelo edificable lucrativo ni incremento de su edificabilidad a nivel global (el incremento de la edificabilidad de la parcela HS se neutraliza con la eliminación de la edificabilidad de la parcela AH-410, compensándose), y tampoco reduce (al revés, la aumenta) la superficie de dotaciones públicas inicialmente prevista por el planeamiento afectado, por lo que no resulta de aplicación lo dispuesto en el apartado 8 del Anejo IV de la LOTUP, en relación con su artículo 63.

Asimismo, toda vez que el Plan de Reforma Interior no implica un incremento neto de edificabilidad, ni por tanto de consumo de agua, tampoco es preciso el informe de suficiencia de recursos hídricos.

Tampoco afecta a zonas verdes dotacionales públicas, por lo que no se requiere dictamen del Consejo Jurídico Consultivo.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

2.4. JUSTIFICACION DEL ALCANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR EXCLUSIVAMENTE A LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL.

El Plan de Reforma Interior proyectado únicamente afecta exclusivamente a las condiciones de ordenación pormenorizada del Plan Parcial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35, apartado 1, de la LOTUP (hoy 36 en la nueva redacción según Ley 1/2019).



Cód. Validación: RAQZ669C4DEJDWAG2SD6KVMML5 | Verificación: <https://altea.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 24

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

2.5. TRAMITACION Y ORGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

La tramitación del Plan de Reforma Interior se ajustará a los términos del artículo 57 de la LOTUP, habiéndose superado la fase de evaluación ambiental estratégica, que ha determinado la prosecución del expediente mediante procedimiento abreviado.

El Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable ha sido publicado en el DOCV nº 8480, de fecha 6 de febrero de 2019.

De los informes emitidos por los distintos departamentos municipales se sigue que no existen administraciones públicas que resulten afectadas en sus competencias sectoriales, y no se puede extraer del expediente que haya personas interesadas distintas de las solicitantes, por lo que debe darse por cumplimentado el trámite.

De acuerdo con el artículo 44, apartado 5, de la LOTUP, la competencia para aprobar las decisiones que afecten a la ordenación pormenorizada corresponde a los Ayuntamientos.

“5. Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores.”

En consecuencia, toda vez que queda plenamente justificado que el plan únicamente afecta a parámetros de ordenación pormenorizada del Plan Parcial, la aprobación corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento de Altea.

De conformidad con el artículo 57.2 de la LOTUP, el acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Debiéndose remitir, antes de su publicación, una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

2.6.- DETERMINACIONES A INCORPORAR TRAS CONSULTA AL ÓRGANO AMBIENTAL.

Como ya se ha apuntado, la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas del Ayuntamiento de Altea, emitió, en fecha 20 de diciembre de 2018, Informe Ambiental y Territorial Estratégico determinado la procedencia de acudir al procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica simplificado, si bien condicionando dicho pronunciamiento favorable al cumplimiento de ciertas determinaciones pautadas en los informes emitidos por los distintos departamentos técnicos municipales.

Seguidamente, se relacionan los antedichos informes y el modo en que se ha dado cumplimiento a los mismos en el presente documento.

- **Informe del departamento de tráfico** concluye que la actuación prevista no conlleva nuevas afecciones medioambientales relacionadas con las competencias del departamento de tráfico.
- **Informe del departamento de infraestructuras** considera que no existe ningún inconveniente desde el punto de vista de las competencias del departamento, pero que será imperativo prever los medios necesarios para acometer el mantenimiento de la zona verde.
- **Informe del técnico de medio ambiente** considera que la propuesta de plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.
- **Informe del departamento de urbanismo** concluye que: *“De todas las alternativas descritas el documento propone como más idónea la alternativa 1, y en consecuencia el documento de avance del Plan de reforma Interior se realiza tomando como base esta propuesta. La alternativa que se propone no implica aumentos en altura de la edificación, sino crecimiento en profundidad de la edificación existente. Por ello, desde el punto de vista ambiental y de la visión del conjunto parece ser la más adecuada. No obstante es necesario precisar que cualquier desarrollo de edificación deberá de respetar las ordenanzas vigentes del polígono, en concreto las que afectan a movimientos de tierras y altura máxima de los muros de contención, ya que la configuración actual de la parcela, con un acusado desnivel condicionará a la edificación que se proponga. Además es necesario añadir que no será posible la modificación de las ordenanzas de la edificación en lo que tiene que ver con las determinaciones que afectan a la disposición de la edificación en la parcela, la manera de computar la edificabilidad y ocupación así como el control de las alturas de las construcciones principales y auxiliares, en ningún caso, para dar cobertura a la nueva edificación. Las ordenanzas actuales han servido y sirven para regular el conjunto de las edificaciones del polígono con carácter general”.*

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo

2.7. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El presente plan no implica la ejecución de actuación de urbanización ni la transformación urbanística del suelo, ya que estamos ante suelo que tiene la situación jurídica de urbanizado. De ahí que no sea necesaria la elaboración de memoria de sostenibilidad económica pública ni de estudio de viabilidad económico-financiera privada.

A tal efecto, el plan sí implica la creación de suelo dotacional público, que será objeto de cesión al Ayuntamiento por la propiedad, que coincide con la promotora de la presente iniciativa de planeamiento. Sin embargo, no se prevé inversión alguna con cargo a esta administración, ya que el promotor propondrá la suscripción de un convenio de conservación y mantenimiento de dichas instalaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 de la LOTUP.

No obstante ello, se acompaña, en la presente versión Memoria de Sostenibilidad Económica pública con la finalidad de analizar la viabilidad económica de la unidad contemplada, a efectos de justificar la capacidad económica del municipio de Altea, en el momento de la puesta en marcha en relación con la conservación y mantenimiento de los servicios, dotaciones e infraestructuras necesarias.

Así mismo se acompaña Memoria de Viabilidad Económica privada, en la que se pone de manifiesto la viabilidad económica del nuevo Plan de Reforma Interior, resultado del análisis realizado, que se obtiene al evaluar el saldo resultante de los ingresos previstos que genera la actividad menos los gastos y cargas totales de la actuación.

2.8. INFORME DE GÉNERO.

Se acompaña al presente documento Informe de Género en el que se analiza la posible influencia que pudiera tener el Plan de Reforma Interior para la delimitación de un área discontinua de actuación de Dotación en suelo urbano consolidado en la Urbanización Altea Hills del Plan General de Altea, en la búsqueda del equilibrio social y, en el que se evalúa el posible impacto sobre el género de la propuesta recogida en el presente PRI.

En Altea, noviembre de 2019

Por el equipo redactor



Fdo.- Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista



Fdo.- José Ramón García Pastor
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos