

**MODIFICACION PUNTUAL N°. 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 25,
PERTENECIENTE AL P.G.O.U. DE TORREVIEJA.**

DICIEMBRE 2.015

AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

Sección: SERVICIOS TECNICOS

Servicio: URBANISMO

MODIFICACION PUNTUAL Nº. 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 25 PERTENECIENTE AL P.G.O.U. DE TORREVIEJA.

INDICE

1.- DISPOSICIONES GENERALES

- 1.1.- Naturaleza del ámbito.
- 1.2.- Efectos.

2.- MEMORIA

- 2.1.- Encargo.
- 2.2.- Justificación de la procedencia de su redacción.
- 2.3.- Cuadro comparativo de cumplimiento de Estándares.
- 2.4.- Información urbanística.
 - 2.4.1.- Situación.
 - 2.4.2- Planeamiento vigente.
 - 2.4.3.- Tramite de participación en el proceso de la modificación.
- 2.5.- Objetivos y criterios de ordenación.

3.- NORMAS URBANISTICAS.

4.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

5.- ESTUDIO ECONOMICO- FINANCIERO.

6.- TABLAS RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS.

- 6.1.- TABLA RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS VIGENTE.
- 6.2.-TABLA DE APROVECHAMIENTOS SEGÚN LA PRESENTE MODIFICACION.

7.- CONCLUSIÓN.

8.- RELACIÓN DE PLANOS.

- Planos de Información.
- Plano de Ordenación.

MODIFICACION PUNTUAL Nº. 2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR 25, PERTENECIENTE AL P.G.O.U. DE TORREVIEJA.

1.- DISPOSICIONES GENERALES.

1.1.- Naturaleza y ámbito.

El presente proyecto de modificación tiene la consideración de Modificación Puntual Nº. 2 del Plan Parcial del Sector 25, perteneciente al P.G.O.U. de Torrevieja, Alicante. Su contenido es el que se determina en la memoria de este documento y consecuente con lo que se establece en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, por el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana (R.O.G.T.U.), Decreto 67/2006 de 12 de mayo, modificado por el Decreto 36/2007 de 13 abril, y por la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (L.O.T.P.P.) 4/2004 de 30 de junio.

El ámbito se limita a las parcelas nº.- 15 y nº.- 17, situadas contiguas y pertenecientes al Plan Parcial del Sector 25, del P.G.O.U. de Torrevieja.

1.2.- Efectos.

La aprobación definitiva de la presente Modificación le confiere los efectos que se determinan en la Ley 5/2014, y que se enumeran en las Normas Urbanísticas, del P.G.O.U, de Torrevieja.

2.- MEMORIA

2.1.- Encargo.

Por encargo de la mercantil Promociones "ORNA GESTION, S.L.", con C.I.F. nº B53028072 y domicilio en Avda. Habaneras nº. 56 C.P. 03182, de

Torrevieja, Alicante, representada por D. Joaquín José Ortuño Antolín, con D.N.I nº 74.179.217-P, con domicilio en c/ Molins, nº 4 c.p. 03380 de Bigastro, a D. José Francisco Sánchez Cánovas, Arquitecto, en representación de la Sociedad Profesional Tecnipila, S.L.P., con C.I.F. B53196960, se plantea la presente Modificación Puntual Nº. 2 del Plan Parcial del Sector 25, perteneciente al P.G.O.U. de Torrevieja, Alicante.

2.2.- Justificación de la procedencia de su redacción.

Como ya se ha comentado en el punto 1.1. el ámbito de la presente modificación se reduce a las parcelas 15 y 17, pertenecientes al Plan Parcial del Sector 25 de Torrevieja, Alicante.

La Modificación Puntual Nº. 2 del P.P. que se plantea, parte del documento vigente, que fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2007 y que afectaba a las parcelas 15 y 17. El objeto de la presente modificación, revierte la situación a la originaria del Plan Parcial que fue aprobado en junio de 2.003, volviendo a ser ambas parcelas de uso Residencial y con las edificabilidades que tenían originariamente, es decir, 2.688 m² de techo para la parcela 15 y de 2.151 m². de techo para la parcela 17, siendo los nuevos índices de edificabilidad para cada parcela, de 0,400 m²(t)/m²(s), como se indicaba en el Plan Parcial original.

Con la presente Modificación Puntual, no se alteran los parámetros urbanísticos del Plan Parcial vigente y en consecuencia se integra perfectamente como Plan Parcial en el Programa del Sector.

Tal y como se indicaba en el P.P. vigente, la presente Modificación cumple en todos los aspectos con lo previsto en el (R.O.G.T.U.) y en consecuencia desaparece el control sobre el número máximo de viviendas a desarrollar sobre una parcela.

2.3.- Cuadro comparativo de cumplimiento de Estándares.

A continuación se desarrolla el cuadro comparativo de dotaciones públicas y privadas, donde se detallan las dotaciones mínimas de obligado cumplimiento exigidos por la Ley 5/2014 y el R.O.G.T.U. y las existentes realmente conforme a la Modificación Puntual Nº. 2 del Plan Parcial del Sector 25 del P.G.O.U. de Torre Vieja.

Los datos que se reproducen a continuación, están extraídos del P. P. Modificado del Sector 25 del P.G.O.U. de Torre Vieja vigente aprobado en marzo de 2.007.

FICHA URBANISTICA.

1.- DEFINICION DEL AREA.

- Superficie Bruta Total.	557.848 m ² .
- Superficie Z.V. Red Primaria.	9.155 m ² .
- Superficie S.N.U. Especial Protección.	4.907 m ² .
- Superficie con Aprovechamiento.	543.786 m ² .
- Índice y Edificabilidad Máxima. (0,35 m ² /m ²)	190.325 m ² .
- Densidad de Viviendas.	40 viv./Ha.
- Uso Fundamental.	Residencial.
- Usos Incompatibles.	Industrial.

2.- APROVECHAMIENTO.

- Índice de Edificabilidad Total.	0,35 m ² /m ² .
-----------------------------------	---------------------------------------

3.- PROGRAMACION.

- P.A.I.:	Presentado y Tramitado.
- Aprovechamiento Tipo del Sector	0,341 m ² /m ² .

4.- CONDICIONES.

- Tipologías Formales.	AS-AP-AL-BL-BT.
- Elevación Máxima: AS-AP-AL.	Dos Alturas.
BL-BT.	Cuatro Alturas.
-Composición.	Estética Libre.

5.- OBSERVACIONES.

- Sistema de Actuación. P.A.I.
- División Poligonal: 4 Unidades de Ejecución.

6.- ZONIFICACION.

- Zona Social-Asistencial. 46.183 m².
- Zona Residencial. 235.989 m².
- Zona Comercial. 42.243 m².
- Zona Dotacional Privada Docente. 14.757 m².
- Zona Dotacional Público. 14.470 m².
- Zona Verde Red primaria. 9.155 m².
- Zona Verde Red Secundaria. 55.885 m².
- Zona S.N.U. Espacial Protección. 4.907 m².
- Zona Viaria. 134.259 m².

La ficha detallada anteriormente, no sufre alteración alguna con la presente Modificación.

En el Artº. 155 y siguientes del (R.O.G.T.U.), se definen las determinaciones que han de contener los Planes Parciales. Se da cumplimiento a dichas determinaciones, pues se modifica el aprovechamiento urbanístico de las parcelas 15 y 17, con traspaso de edificabilidad de la parcela 17 a la 15, y por modificarse las Normas Urbanísticas de la Parcela 17.

Las determinaciones sustanciales del P.P., que completa y desarrolla el P.G.O.U., no se alteran, no se reclasifica suelo, no se altera la ordenación estructural, no se aumenta el aprovechamiento del Sector, no se modifica el trazado viario ni las alineaciones y rasantes de los mismos.

La Modificación que se recoge en el presente documento, hace referencia, además de al trasvase de edificabilidad comentado, a las Normas Urbanísticas que le serán de aplicación a las parcelas 15 y 17, que vuelven a ser las mismas que tenían en el momento de la redacción del PP. Primitivo.

El Índice de Edificabilidad que se le asigna a ambas parcelas es de 0,4 m²/m².

2.4.- Información Urbanística.

2.4.1.- Situación.

La presente Modificación Puntual Nº. 2 afecta a las parcelas 15 y 17, contenidas en el Plan Parcial del Sector 25 del P.G.O.U. de Torreveja.

2.4.2.- Planeamiento vigente.

Modificación del Sector 25 del P.G.O.U. DE Torreveja.

2.4.3.- Trámite de participación ciudadana en el proceso de elaboración.

Dado el carácter de la presente Modificación, que no varía ninguna determinación sustancial del Plan Parcial, consideramos que el trámite de notificación a los ciudadanos se puede reducir a los titulares directos afectados de las parcelas objeto de la Modificación, porque no se modifica la cuantificación final de los estándares de edificabilidad final que inicialmente recogía el Plan Parcial.

2.5.- Objetivos y criterios de ordenación.

El motivo de la presente Modificación Puntual es, que se trasvase de la parcela 17 (1.882 m². de edificabilidad) a la parcela 15, quedando ambas parcelas con los siguientes parámetros urbanísticos:

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICAB.	OCUPACION	INDIC. EDIFICAB.
15	ZONA RESIDENCIAL	6.721 M ² .	2.688 M ² .	40 %=2.688 M ² .	0,400 M ² /M ² .
17	ZONA RESIDENCIAL	5.377 M ² .	2.151 M ² .	40%=2.151 M ² .	0,400 M ² /M ² .

3. NORMAS URBANISTICAS.

No se modifica ningún aspecto de la Ordenanza que le es de aplicación a la parcela 17, a excepción del ya comentado de trasvase de edificabilidad a la parcela 15.

A continuación, se reproducen, de la Modificación del PP. Del Sector 25, las Normas publicadas en el Boletín Oficial de Alicante Nº 78 de 17/04/2007.

Normativa.

Usos globales admitidos. Como uso global o fundamental se admiten todos los usos residenciales.

Como usos complementarios se admiten los siguientes usos:

1.- Usos comerciales con una asignación máxima de edificabilidad del 7% de la totalidad del Plan Parcial, habiéndose asignado en el presente Plan Parcial 12.100 m²., de techo, cantidad ligeramente inferior al mencionado 7%.

2.- Uso Social-Asistencial privado con una asignación máxima de edificabilidad del 16% de la totalidad del Plan Parcial, habiéndose asignado en el presente Plan Parcial 29.843 m²., de techo.

Los usos comerciales serán en edificio específico. Los usos de oficinas igualmente en edificio específico, salvo los propios de las profesiones liberales que pueden integrarse en el de vivienda y los usos industriales quedan expresamente prohibidos.

La nueva redacción literal y completa de la Ordenanza de la zona comercial es la que se detalla a continuación.

F.- Tipología de la edificación. La tipología edificatoria del uso global residencial que se desarrollará en las parcelas, será la de:

- 1.- Aislada simple o elemental (AS).
 - Parcela mínima de 800 m².
 - Índice de edificabilidad máxima 0,300 m² /m².
 - Retranqueo perimetral mínimo de 3 m.
 - Altura máxima será de 2 plantas, PB+ 1.
 - Ocupación máxima 30%.

2.- Aislada pareada (AP).

- Parcela mínima de 800 m².
- Índice de edificabilidad máxima 0,400 m² /m².
- Retranqueo perimetral mínimo de 3 m.
- Altura máxima será de 2 plantas, PB+ 1.
- Ocupación máxima 40%.

3.- Agrupación libre.

- Parcela mínima de 400 m².
- Índice de edificabilidad máxima 0,700 m²/m².
- Retranqueo perimetral mínimo de 3 m.
- Altura máxima será de 2 plantas, PB+ 1.
- Ocupación máxima 40%.

4.- Bloque lineal y bloque torre.

- Disposiciones según Normas del Plan General, artículo 48.1.
- Índice de edificabilidad máxima 1,800 m²/m².

4.4- Condiciones particulares de cada zona.

4.4.1.- Z. R. Zona Residencial. Es la zona destinada a la edificación lucrativa dominante del Plan Parcial, en ella, se desarrollarán las edificaciones en las tipologías y con las condiciones edificatorias marcadas por el P. G. O. U. de Torreveja, siempre que el presente Plan Parcial no regule condiciones más restrictivas para dichas tipologías.

4.4.1.1.- Zona residencial dos plantas (A. S., A. P. y A. L.). Tipología de la Edificación. Aislada Simple o elemental: Módulo elemental de alojamiento o refugio derivado de la casa rural, que proporciona la máxima intimidad y mínima relación social.

Tipología de edificación. Aislada pareada: Asociación de dos (2) módulos elementales adosados, formando una sola unidad constructiva sobre una misma parcela indivisa.

Tipología de la edificación. Agrupación libre: Agrupación semicompacta de módulos elementales, adosados total o parcialmente, formando unidad de proyecto sobre parcela indivisa. Exige normalmente módulos con patio jardín y resulta adecuada sobre topografías de pendiente suave.

Podrán privatizarse las parcelas individuales hasta un 70% de la superficie vinculada al edificio, mediante separaciones físicas en prolongación de las medianeras o cerramientos en su caso, manteniendo el resto del terreno en común.

La composición urbanística del conjunto deberá prever garajes periféricos y estudiar la circulación peatonal para evitar recorridos máximos de 40 m. lineales desde cada módulo a su aparcamiento.

Las fachadas enfrentadas deberán disponer de una distancia mínima de 6 m. entre sí.

Parcela mínima.

Será para AS y AP de 800 m².

Para AL de 400 m².

Índice de techo.

Según cuadro de edificabilidades del Plan Parcial referido a cada manzana por combinación de las tipologías y por tanto edificabilidades recogidas en el artículo 4.3. E.

Ocupación máxima.

Para AS 30% y para AP y AL 40% de ocupación máxima. Retranqueos. Las edificaciones guardarán unos retranqueos mínimos de 3 m. a fachada y a testeros.

Altura de la edificación. La altura máxima de edificación será de 2 plantas, Planta Baja más una.

4.4.1.2.- Zona Residencial Cuatro Plantas (B. L. y B. T.). Tipología de la Edificación. Aislada Simple, Aislada Pareada, Agrupación Libre, Bloque Lineal y Bloque Torre:

Se permiten las edificaciones propias de la Aislada Simple, Aislada Pareada, Agrupación Libre, reguladas en el artículo anterior, y las que el P. G. O. U. de Torreveja indica para las tipologías de B. L. y B. T.

B. L.- Bloque lineal es aquella tipología en que la edificación se halla exenta por no ocupar toda la superficie de la parcela, constituyendo bloques prismáticos de dominante horizontal o agrupaciones de las mismas, en posición normalmente retranqueada de la alineación oficial y

paralelos a la misma. En todo caso se estará a lo dispuesto para esta tipología edificatoria por el P. G. O. U.

Sus características son:

Parcela mínima. Será de 500 m².

Índice de techo.

Según cuadro de edificabilidades del Plan Parcial referido a cada manzana por combinación de las tipologías y por tanto edificabilidades recogidas en el artículo 4.3. E.

Ocupación máxima. 50% de ocupación máxima.

Retranqueos. Las edificaciones guardarán unos retranqueos mínimos de 5 m. a fachada y a testeros.

Altura de la edificación. La altura máxima de edificación será de 4 plantas, Planta Baja más tres.

Aparcamientos. En los proyectos de cada conjunto de viviendas se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento sobre parcela, por cada unidad de vivienda construida. Si en la manzana se construyen más de 10 unidades de vivienda, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

B. T.- Bloque torre, se permite la tipología propia del B. L., adopta formas prismáticas simples o compuestas de dominante vertical, con reducida cobertura de suelo. En todo caso se estará a lo dispuesto para esta tipología edificatoria por el P. G. O. U.

Sus características son: Parcela mínima. Será de 500 m².

Ocupación máxima. 30% de ocupación máxima. Retranqueos. Las edificaciones guardarán unos retranqueos mínimos de 5 m. a fachada y a testeros.

Altura de la edificación. La altura máxima de edificación será de 4 plantas, Planta Baja más tres.

Aparcamientos. En los proyectos de cada conjunto de viviendas se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento sobre parcela, por cada unidad de vivienda construida. Si en la manzana se construyen más de 10 unidades de vivienda, se reservará una plaza más adicional, por

cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

B. L.- Bloque lineal es aquella tipología en que la edificación se halla exenta por no ocupar toda la superficie de la parcela, constituyendo bloques prismáticos de dominante horizontal o agrupaciones de las mismas, en posición normalmente retranqueada de la alineación oficial y paralelos a la misma. En todo caso se estará a lo dispuesto para esta tipología edificatoria por el P. G. O. U.

Sus características son: Parcela mínima. Será de 500 m². Índice de techo. Según cuadro de edificabilidades del Plan Parcial referido a cada manzana. Ocupación máxima. 50% de ocupación máxima. Retranqueos. Las edificaciones guardarán unos retranqueos mínimos de 5 m. a fachada y a testeros.

Altura de la edificación. La altura máxima de edificación será de 4 plantas, Planta Baja más tres.

Urbanización interior. Dada la gran superficie de la mayoría de las manzanas proyectadas, antes de dar comienzo a la edificación en las mismas se deberá aportar Estudio de Detalle de todas y cada una de las manzanas proyectadas en el presente Plan Parcial, para su conocimiento y aprobación por el Ayuntamiento de Torrevieja.

En dichos Estudios de Detalle, obligatorios para todas las manzanas, se definirá al detalle los índices de techo asignados a cada tipología dentro de su normativa propia y dentro del índice total de techo o edificabilidad asignada por el Plan Parcial a cada manzana.

Aclaración:

No será necesaria la redacción de Estudio de Detalle en aquella manzana cuyo proyecto de edificación, para el que se solicita licencia de obras, tenga por objeto la totalidad de la superficie y de la edificabilidad de la misma.

En las parcelas de uso residencial, que por encontrarse dentro de la línea de Protección de 500 m. del Paraje Natural de las Lagunas de Torrevieja, se limitará la altura máxima de edificación en 2 alturas (PB+ 1).

4.4.2.- Z. C. Zona comercial.

Parcela mínima. Será de 1.000 m².

Edificabilidad máxima.

Según cuadro de edificabilidades del Plan Parcial, siendo el índice de edificabilidad neta máxima de 0,417 m² /m².

Retranqueos. Las edificaciones guardarán unos retranqueos mínimos de 3 m. a fachada, y a testeros.

Ocupación máxima. 40% de ocupación. Altura de la edificación. La altura máxima de edificación será de 4 plantas, incluida la planta baja, con una altura máxima de coronación de 14,00 m. medidos desde el nivel del terreno en el punto medio de la fachada hasta el plano inferior del último forjado.

Aparcamientos. En el Proyecto de cada conjunto de edificación comercial, se preverá una plaza de aparcamiento sobre parcela por cada 100 m² de edificación o según índices marcados por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Usos. En la ordenación inicial del presente Plan Parcial se han destinado a uso comercial las siguientes manzanas:

PARCELA Nº 34 SUP.: 22.392 M² EDIF.: 6.000 M².

PARCELA Nº 36 SUP.: 13.201 M² EDIF.: 5.500 M².

PARCELA Nº 37 SUP.: 6.650 M² EDIF.: 600 M².

Todos estos comerciales fueron aprobados por la C. O. P. U. T. en el año 1990, según resolución que se acompaña como anexo al Plan Parcial.

La parcela número 34 está construida y consumida toda su edificabilidad por un área comercial en funcionamiento (Mercadona), la parcela número 37 está construida la E. S. Repsol, habiéndose consumido 100 m² de su edificabilidad, restando por tanto 500 m² de edificabilidad de esta parcela, más 5.500 m²., de la parcela número 36.

Los usos admitidos para este resto de edificabilidad comercial se limitará a los siguientes:

- Comercio minorista especializado de alimentación (carnicerías, pescaderías, y similares).

- Comercio especializado de muebles, textilhogar y afines.
- Comercio especializado de juguetes y deportes.
- Comercio especializado de vehículos a motor y náuticos.
- Comercio especializado de material de construcción y decoración.
- Comercio especializado de hostelería.

Para el caso de implantación de cualquier instalación comercial, quedará obligada a obtener, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, la autorización de la Conselleria de Ocupación, Industria y Comercio, prevista en el artículo 17 de la Ley 8/86 de la Generalitat Valenciana, de ordenación del comercio y superficies comerciales, desarrollada por Decreto 256/94, de 20 de diciembre del Gobierno Valenciano que requerirá en cada caso la elaboración de un informe técnico específico, en relación con los criterios recogidos en el artículo 6 de la Ley 7/96 de Ordenación del Comercio Minorista y el artículo 10 del Decreto 256/94.

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL

Las Parcelas 15 y 17, objeto de la presente Modificación Puntual Nº. 2 del P.P. Sector 25 del P.G.O.U. de Torrevieja, corresponden a la zona destinada a la edificación lucrativa recogida en el Plan Parcial. Sobre las mismas y según las edificabilidades asignadas, se podrán realizar edificaciones con las tipologías formales previstas en el P.G.O.U. de Torrevieja.

Para la presente Modificación del Plan parcial, las tipologías de edificación, serán las siguientes:

- AS - Aislada Simple.
- AP – Aislada Pareada.
- AL – Agrupación Libre.
- BL – Bloque Lineal.
- BT – Bloque Torre.

La presente Modificación, no presenta inconveniente ninguno, pues es coincidente con el Plan Parcial original del Sector.

La urbanización, posee todos los Servicios de Infraestructura, y además cuenta con supermercados, estación de servicio de carburantes, etc. Indicar que las parcelas dotacionales se han desarrollado, contando con hospital, colegio, rotondas de acceso, etc.

4.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

La presente Modificación Puntual N°. 2 del Plan Parcial del Sector 25 de Torre Vieja, no influye en el Programa de Actuación del Plan Parcial, que ya fue objeto de aprobación definitiva.

5.- ESTUDIO ECONÓMICO –FINANCIERO.

La presente Modificación Puntual N°. 2 del Plan Parcial del Sector 25 de Torre Vieja, no altera el Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial.

6.- TABLAS RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS.

A continuación, se acompañan las tablas resumen de aprovechamientos de cada parcela según el estado vigente y el modificado según el presente proyecto.

6.1.- TABLA RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS VIGENTE.

PARCELA	TIPO DE EDIFICACION	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	OCUPACION MAX. 40 %	Nº.VIV.	IND. EDIFIC.	SUP. MEDIA PARC./VIV.	EDIC.MED. VIVIENDA
1	Z.SOCIAL-ASISTENCIAL	13.930	9.465	5.572	---	0,679	---	---
2	Z.SOCIAL-ASISTENCIAL	29.916	19.066	11.966	---	0,637	---	---
3	Z.SOCIAL-ASISTENCIAL	2.337	1.312	935	---	0,561	---	---
4	Z. VERDE RED SECUND.	11.868	---	---	---	---	---	---
5	Z. VERDE RED SECUND.	5.136	---	---	---	---	---	---
6	Z. VERDE RED SECUND.	1.415	---	---	---	---	---	---
8	Z. VERDE RED SECUND.	6.469	---	---	---	---	---	---
9	ZONA RESIDENCIAL	12.496	4.998	4.998	67	0,400	186,51 M².	74,60 M².
10	ZONA RESIDENCIAL	5.255	2.102	2.102	28	0,400	187,68 M².	75,07 M²
11	Z. VERDE RED SECUND.	9.184	---	---	---	---	---	---
12	ZONA RESIDENCIAL	8.648	4.324	3.459	62	0,500	139,48 M².	69,74 M².
13	ZONA RESIDENCIAL	5.877	2.938	2.351	42	0,500	139,93 M².	69,95 M²
14	Z. VERDE RED SECUND.	5.224	---	---	---	---	---	---
15	ZONA RESIDENCIAL	6.721	806	2.688	11	0,120	611,00 M².	73,27 M².
16	Z. VERDE RED SECUND.	4.426	---	---	---	---	---	---
17	ZONA RESIDENCIAL	5.377	4.033	B.L. 50% 2.688	58	0,750	HOT. Y RES.	HOT. Y RES.
18	Z. VERDE RED SECUND.	2.105	---	---	---	---	---	---
19	ZONA RESIDENCIAL	3.441	1.376	1.376	20	0,400	172,05 M².	68,80 M².
20	ZONA RESIDENCIAL	17.314	6.926	6.926	92	0,400	188,19 M².	75,28 M².
21	ZONA RESIDENCIAL	11.062	6.848	4.425	91	0,619	121,56 M².	75,25 M².
22	ZONA RESIDENCIAL	5.773	3.574	2.309	48	0,619	120,27 M².	74,46 M².
23	Z. VERDE RED SECUND.	4.803	---	---	---	---	---	---
24	ZONA RESIDENCIAL	10.704	4.282	4.282	57	0,400	187,79 M².	75,12 M².
25	ZONA RESIDENCIAL	15.376	9519	6.150	127	0,619	121,07 M².	74,95 M².
26	ZONA RESIDENCIAL	3.866	2.393	1.546	32	0,619	121,43 M².	74,78 M².
27	Z. VERDE RED SECUND.	5.255	---	---	---	---	---	---
28	ZONA RESIDENCIAL	4.259	2.637	1.704	35	0,619	121,69 M².	75,34 M².
29	ZONA RESIDENCIAL	26.328	16.299	10.531	218	0,619	120,77 M².	74,77 M².
30	ZONA RESIDENCIAL	17.574	10.880	7.030	145	0,619	121,20 M².	75,03 M².
31	ZONA RESIDENCIAL	24.195	21.504	9.678	400	0,889	60,49 M².	53,76 M².
32	ZONA DOTACIONEAL	14.470	---	---	---	---	---	---
33	ZONA RESIDENCIAL	4.961	4.409	1.984	82	0,889	60,50 M²	53,77 M².
34	ZONA COMERCIAL	22.392	6.000	---	---	0,268	---	---
35	ZONA RESIDENCIAL	3.858	3.429	1.543	64	0,889	60,28 M².	53,58 M².
36	ZONA COMERCIAL	13.201	5.500	5.280	---	0,417	---	---
37	ZONA COMERCIAL	6.650	600	2.660	---	0,090	---	---
38	DOT. PRIV. DOCENTE	14.757	8.545	5.903	---	0,579	---	---
39	ZONA RESIDENCIAL	24.861	15.390	9.944	268	0,619	92,76 M².	57,43 M².
40	ZONA RESIDENCIAL	18.043	11.170	7.217	195	0,619	92,53 M².	57,28 M².
SUMAS		409.527	190.325		2.142			
PARCELA 7 Z. V. RED PRIMARIA		9.155						
SUPERF. S.N.U. ESP. PROTECC.		4.907						
SUPERFICIE VIALES		134.259						
SUMA TOTAL		557.848						

6.2.- TABLA RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS SEGUN PRESENTE MODIFICACION.

PARCELA	TIPO DE EDIFICACION	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	OCUPACION MAX. 40 %	Nº.VIV.	IND. EDIFIC.	SUP. MEDIA PARC./VIV.	EDIC.MED. VIVIENDA
1	Z.SOCIAL-ASISTENCIAL	13.930	9.465	5.572	---	0,679	---	---
2	Z.SOCIAL-ASISTENCIAL	29.916	19.066	11.966	---	0,637	---	---
3	Z.SOCIAL-ASISTENCIAL	2.337	1.312	935	---	0,561	---	---
4	Z. VERDE RED SECUND.	11.868	---	---	---	---	---	---
5	Z. VERDE RED SECUND.	5.136	---	---	---	---	---	---
6	Z. VERDE RED SECUND.	1.415	---	---	---	---	---	---
8	Z. VERDE RED SECUND.	6.469	---	---	---	---	---	---
9	ZONA RESIDENCIAL	12.496	4.998	4.998	67	0,400	186,51 M².	74,60 M².
10	ZONA RESIDENCIAL	5.255	2.102	2.102	28	0,400	187,68 M².	75,07 M²
11	Z. VERDE RED SECUND.	9.184	---	---	---	---	---	---
12	ZONA RESIDENCIAL	8.648	4.324	3.459	62	0,500	139,48 M².	69,74 M².
13	ZONA RESIDENCIAL	5.877	2.938	2.351	42	0,500	139,93 M².	69,95 M²
14	Z. VERDE RED SECUND.	5.224	---	---	---	---	---	---
15	ZONA RESIDENCIAL	6.721	2.688	2.688	38	0,400	176,87 M².	70,74 M².
16	Z. VERDE RED SECUND.	4.426	---	---	---	---	---	---
17	ZONA RESIDENCIAL	5.377	2.151	2.51	31	0,400	RESIDENC.	RESIDENC.
18	Z. VERDE RED SECUND.	2.105	---	---	---	---	---	---
19	ZONA RESIDENCIAL	3.441	1.376	1.376	20	0,400	172,05 M².	68,80 M².
20	ZONA RESIDENCIAL	17.314	6.926	6.926	92	0,400	188,19 M².	75,28 M².
21	ZONA RESIDENCIAL	11.062	6.848	4.425	91	0,619	121,56 M².	75,25 M².
22	ZONA RESIDENCIAL	5.773	3.574	2.309	48	0,619	120,27 M².	74,46 M².
23	Z. VERDE RED SECUND.	4.803	---	---	---	---	---	---
24	ZONA RESIDENCIAL	10.704	4.282	4.282	57	0,400	187,79 M².	75,12 M².
25	ZONA RESIDENCIAL	15.376	9519	6.150	127	0,619	121,07 M².	74,95 M².
26	ZONA RESIDENCIAL	3.866	2.393	1.546	32	0,619	121,43 M².	74,78 M².
27	Z. VERDE RED SECUND.	5.255	---	---	---	---	---	---
28	ZONA RESIDENCIAL	4.259	2.637	1.704	35	0,619	121,69 M².	75,34 M².
29	ZONA RESIDENCIAL	26.328	16.299	10.531	218	0,619	120,77 M².	74,77 M².
30	ZONA RESIDENCIAL	17.574	10.880	7.030	145	0,619	121,20 M².	75,03 M².
31	ZONA RESIDENCIAL	24.195	21.504	9.678	400	0,889	60,49 M².	53,76 M².
32	ZONA DOTACIONEAL	14.470	---	---	---	---	---	---
33	ZONA RESIDENCIAL	4.961	4.409	1.984	82	0,889	60,50 M²	53,77 M².
34	ZONA COMERCIAL	22.392	6.000	---	---	0,268	---	---
35	ZONA RESIDENCIAL	3.858	3.429	1.543	64	0,889	60,28 M².	53,58 M².
36	ZONA COMERCIAL	13.201	5.500	5.280	---	0,417	---	---
37	ZONA COMERCIAL	6.650	600	2.660	---	0,090	---	---
38	DOT. PRIV. DOCENTE	14.757	8.545	5.903	---	0,579	---	---
39	ZONA RESIDENCIAL	24.861	15.390	9.944	268	0,619	92,76 M².	57,43 M².
40	ZONA RESIDENCIAL	18.043	11.170	7.217	195	0,619	92,53 M².	57,28 M².
SUMAS		409.527	190.325		2.142			
PARCELA 7 Z. V. RED PRIMARIA		9.155						
SUPERF. S.N.U. ESP. PROTECC.		4.907						
SUPERFICIE VIALES		134.259						
SUMA TOTAL		557.848						

7.- CONCLUSIÓN.

Con la presente memoria y la documentación gráfica que se acompaña se da por finalizado la redacción del presente Proyecto de Modificación Puntual Nº. 2 del Plan Parcial del Sector 25 del P.G.O.U. de Torrevieja y da comienzo el trámite administrativo para su aprobación definitiva.

8.- RELACIÓN DE PLANOS

Planos de Información.

- I-1 Situación.
- I-2 Emplazamiento respecto P.G.O.U.
- I-3 Zonificación Según Plan Parcial.

Plano de Ordenación.

O-1 Emplazamiento y Zonificación de las Parcelas 15 y 17 objeto de la Modificación Puntual.

Torrevieja, Agosto de 2.021

POR ORNA GESTION, S.L.

POR TECNIPILA, S.L.P.

FDO: JOAQUIN JOSE ORTUÑO ANTOLIN

FDO: JOSÉ FCO. SÁNCHEZ CÁNOVAS
ARQUITECTO