



**MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA
MANZANA COMPUESTA POR LAS PARCELAS 13 Y 15
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-25 DEL PGOU DE
TORREVIEJA**

Promotor: ORNA GESTION, S.L.

Arquitecto: JOSÉ FRANCISCO SÁNCHEZ CÁNOVAS

Junio 2.022.

ÍNDICE

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.- PROMOTOR Y OBJETO

1.2.- ÁMBITO Y EMPLAZAMIENTO

2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

3.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

4.- REFERENCIAS URBANÍSTICAS

5.- PLANTEAMIENTO GENERAL

6.-DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN UNICA PROPUESTA Y CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.

7.- TRÁMITE ADMINSITRATIVO

8.- CONCLUSIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1 SITUACIÓN EN EL PGOU Y CATASTRAL.
- I-2 EMPLAZAMIENTO SOBRE FOTO AÉREA.
- I-3 SITUACIÓN EN EL SECTOR 25 Y PROPIEDADES.
- I-4 MAGNITUDES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS SEGÚN ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.
- I-5 ORDENACION SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE.

PLANOS DE ODENACIÓN

- O-1 ALTERNATIVA-1.
- O-2 ALTERNATIVA-2, OPCION PROPUESTA.
- O-3 SUPERPOSICIÓN DE FOTO AÉREA Y VISTA TRIDIMENSIONAL DE LA OPCION PROPUESTA.
- O-4 SECCIÓN TIPO POR VIVIENDA. OPCIÓN PROPUESTA.

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1.- PROMOTOR Y OBJETO.

Por encargo de la mercantil **ORNA GESTIÓN, S.L.**, con domicilio fiscal en Avda. Habaneras, nº 56, de Torrevieja, c.p. 03182, Alicante, con C.I.F. nº B53028072 y representada legalmente por D. Joaquín José Ortuño Antolín, con D.N.I. 74.179.217-P como propietaria de la Parcela 15 que forma parte de una manzana que está compuesta por dicha Parcela 15 y por la Parcela 13, pertenecientes al Sector 25 del P.G.O.U. de Torrevieja, que son objeto de la redacción de la presente **Modificación del Estudio de Detalle**, en base al cumplimiento de las determinaciones recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U) de Torrevieja, así como a la Modificación que sufrió el P.P. del Sector 25 en marzo de 2.007, referente a la redacción de Estudios de Detalle sobre manzanas completas.

Indicar que las Parcelas 13 y 15, ya fueron objeto de la redacción de un Estudio de Detalle que se aprobó definitivamente en Pleno el 26 de noviembre de 2.015 y se publicó dicha aprobación en el B.O.P. el 17 de febrero de 2.016. La redacción del E.D. fue promovido por los titulares de la Parcela 13 y además reseñar que, a día de hoy, dicha parcela se encuentra consolidada por la edificación.

Posteriormente se tramitó una Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 25, aprobado definitivamente en Pleno el 30 de diciembre de 2021 y se publicó dicha aprobación en el B.O.P. Nº. 60 el 28 de marzo de 2.022, todo ello, en cumplimiento de la Sentencia nº. 519/19 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, con la intención de revertir la edificabilidad inicial que asignaba el Plan Parcial a la Parcela 15, pasando finalmente a 2.688 m²(t), en lugar de los 806 m²(t) que figuraban en el momento de la redacción del Estudio de Detalle que este documento Modifica.

1.2.- ÁMBITO Y EMPLAZAMIENTO

El ámbito de la presente Modificación del Estudio de Detalle, si bien, hace referencia a la manzana compuesta por las Parcelas identificadas con los ordinales 13 y 15 en el Plan Parcial del Sector S-25, del PGOU de Torrevieja, en el término municipal de Torrevieja (Alicante), se va a centrar exclusivamente sobre la Parcela 15 que es la que se modifica respecto al contenido recogido por el Estudio de Detalle que fue aprobado según lo indicado anteriormente y cuyos límites son:

- Noroeste: Zona verde.
- Sureste: Avda. Asociación Víctimas del Terrorismo.
- Noreste: Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- Suroeste: Prolongación de la Calle Ginés Saura y una Semi-rotonda.

Tal como se muestra en los Planos de Información que acompañan al presente Estudio de Detalle (I-1, I-2, I-3, I-4).

La superficie de la manzana afectada por el Estudio de Detalle es de 12.598 m^{2.}, de suelo.

Dicha manzana esta formada por las Parcelas identificadas con los números 13 y 15 del Plan Parcial, según la modificación aprobada el 30 de marzo de 2007. La manzana es de forma sensiblemente rectangular con una ligera pendiente uniforme descendiente de la Parcela 15 hacia la 13, en la Avenida Asociación Víctimas del Terrorismo de un 3% aproximadamente.

2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

La manzana del Plan Parcial del Sector 25, se compone de dos Parcelas la 13 y la 15, cuyos propietarios catastrales son:

Parcela 13,

Inicialmente, el propietario catastral era: CAGIDA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.

Número de referencia catastral: 4288604YH0048N0001EQ

Domicilio: C/ Ramón Gallud, 72, bajo, 03181, Torrevieja, Alicante.

Actualmente, la Comunidad de Propietarios residentes en el residencial que se ha ejecutado sobre dicha parcela.

Parcela 15,

Propietario catastral: ORNA GESTIÓN, S.L.

Número de referencia catastral: 4288603YH0048N0001 JQ

Domicilio: Avda. Habaneras, 56, 03182, Torrevieja, Alicante.

3.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U) de Torrevieja, en su Título VII: Normas de Edificación, Artículo 55.3.3, referente a las condiciones de composición, establecen la obligatoriedad de realizar el correspondiente Estudio de Detalle para aquellas manzanas que no se hallen consolidadas según la regla de las dos terceras partes, previo a dar comienzo a la edificación de las mismas.

Asimismo, determina que dicho Estudio de Detalle se someterá al conocimiento y aprobación por parte del Ayuntamiento de Torrevieja, previamente a la concesión de cualquier licencia.

Igualmente, el artículo 2.6 del Texto Refundido del Plan Parcial Modificado "SECTOR S-25" dice textualmente:

"2.6.- DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.

Dada la 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 las manzanas que superen los 10.000 m². En la redacción de dichos Estudios de Detalle se estará a lo previsto en los arts. 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. También en el caso de que en una misma manzana vayan a realizarse distintas tipologías edificatorias de las previstas en este Plan Parcial, deberá redactarse con carácter previo Estudio de Detalle para estructurar la ubicación de las distintas tipologías edificatorias sobre la manzana. No será necesaria la redacción de Estudios 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 el momento de la redacción de la presente Modificación del Estudio de Detalle, la Parcela nº. 13 se encuentra consolidada por la edificación. El

presente documento altera las directrices del Estudio de Detalle que se redactó previamente a la obtención de la correspondiente licencia de obras de la que fue objeto la Parcela 13. Para el caso de la Parcela 15, se procede a la redacción de la presente Modificación del Estudio de Detalle, de acuerdo a las directrices recogidas para la redacción de este tipo de documentos, los cuales se ajustarán al artículo 41 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, por la que se aprueba la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana. Que dice textualmente:

“Artículo 41. Estudios de detalle

- 1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*
- 2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*
- 3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.*
- 4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.”*

Como consecuencia del contenido de las Normas Urbanísticas antes citadas y adaptándonos a su tenor literal, queda suficientemente justificada la procedencia de la redacción del presente Estudio de Detalle.

4.- REFERENCIAS URBANÍSTICAS.

Las Normas Urbanísticas de aplicación sobre la Parcela 15, que se han considerado para la redacción de la presente Modificación del Estudio de Detalle, corresponden a las recogidas en el texto refundido del Plan Parcial Modificado “Sector S-25”; aprobado por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Torrevieja de fecha 30 de marzo de 2007.

Así mismo, y complementariamente, se adaptará a lo dictado por el Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja y la Ley 5/2014, de 25 de julio,

por la que se aprueba la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

A continuación, se detalla el texto de aplicación urbanística sobre la Parcela 15 que contiene el Plan Parcial:

La calificación urbanística de la manzana es zona residencial 2 alturas.

Y las condiciones particulares según el artículo 4.4 de la Normativa Urbanística son:

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 Torreveija, 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 (A.S.):

Módulo elemental de alojamiento o refugio derivado de la casa rural, que proporciona la máxima intimidad y mínima relación social.

Tipología de la Edificación. Aislada Pareada (A.P.):

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

Tipología de la Edificación. Agrupación Libre(A.L.):

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 8 m. entre sí.

PARCELA MÍNIMA.

Será para A.S. y A.P. de 800 m².

Para A.L. de 400 m².

INDICE 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 A.S. 30 % y para A.P. y A.L. 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.

A continuación, se detalla también el texto de aplicación urbanística sobre la citada Parcela 15, en el apartado del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) que establece la obligación de redactar la figura de planeamiento del Estudio de detalle:

“Artículo 55. Condiciones de composición.

55.3. Composición estética.

55.3.3. Estética libre.

b) Composición urbanística.

La composición del conjunto, en caso de ordenación abierta, tendrá en cuenta la disposición de los volúmenes edificados a efectos de proporción y soleamiento, así como la liberación de circulaciones peatonales que establezcan secuencias de perspectivas itinerantes hacia el espacio interior de la manzana para contrastar el efecto que produce el nuevo edificio en el conjunto, así como hacia el exterior, creando corredores de vistas para integrar los efectos panorámicos del paisaje. Estas circunstancias se materializarán a través de Estudio de Detalle cuando la manzana no se halle consolidada según la regla de las dos terceras partes, o bien sea oportuna su renovación.”

El artículo 47.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Torrevieja dice:

Las fachadas enfrentadas deberán disponer de una distancia mínima de 8 m. entre sí.

5.- PLANTEAMIENTO GENERAL.

La manzana compuesta por las Parcelas 13 y 15 del Plan Parcial Sector S-25, del PGOU de Torrevieja corresponde a la manzana que se considerará como ámbito de actuación de la presente Modificación del Estudio de Detalle, pero con afección exclusivamente sobre la Parcela 15.

La manzana está constituida por dos parcelas las identificadas con los números 13 y 15, ambas son de calificación residencial.

Pero las magnitudes o parámetros urbanísticos de cada una de ellas son distintos en función de que así lo estableció la modificación realizada en el Plan Parcial del Sector 25 antes referida y en el Texto Refundido de dicho Plan Parcial.

Así pues, las magnitudes urbanísticas de la Parcela 15, objeto de la presente Modificación son:

PARCELA 15:

Tipo de edificación:	Zona Residencial.
Superficie de la parcela:	6.721 m ² (s).
Edificabilidad:	2.688 m ² (t).
Ocupación máxima 40%:	2.688 m ² (s).
Índice de edificabilidad:	0,400 m ² (t)/m ² (s).
Superficie Media Parcela Privada/Vivienda:	180,95 m ² (s).
Edificabilidad Media por Vivienda:	103,40 m ² (t).

Nota: Las magnitudes referentes al número de viviendas y superficie media de la parcela por vivienda y superficie media de cada vivienda son solo orientativas, ya que se pueden modificar sin más. Es decir, no está limitado el número de viviendas a construir en cada parcela ni la superficie media de ellas.

El uso previsto para la presente manzana en el citado Plan Parcial es **Residencial**, limitándose el número de plantas permitidas a dos (baja más una). La tipología edificatoria que de acuerdo al P.G.O.U. de Torrevieja permitida para cada una de estas zonas es la siguiente:

- Aislada Simple o Elemental (A.S.).
- Aislada Pareada (A.P.).
- Agrupación Libre (A.L.).

La tipología de edificación que se pretende establecer sobre la totalidad de la Parcela será la de Agrupación Libre (A.L.) en Dos Plantas, la cual está permitida en la totalidad del ámbito objeto de la presente Modificación del Estudio de Detalle.

Tal y como se recoge en los Planos de Ordenación O-1, O-2 y O-3, la solución adoptada incluirá la ordenación de la Parcela 15 objeto de la presente Modificación del Estudio de Detalle referente a una única parcela y sobre las que se distribuirán las edificaciones de acuerdo a las ocupaciones y edificabilidades recogidas en el cuadro resumen del plano O-1, sin sobrepasar en ningún momento los límites establecidos por el Plan Parcial que se acaban de definir.

6.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA Y CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.

Alternativa Propuesta:

Como alternativa única se propone:

En la Parcela 13, la alternativa es la vigente derivada del anterior Estudio de Detalle que fue objeto de aprobación definitiva.

En la Parcela 15 y conforme a la Modificación Puntual Nº. 2 del Plan Parcial del Sector "S-25" del P.G.O.U. de Torreveja, que se produjo por aprobación en Pleno celebrado el 30 de diciembre de 2.021 y aprobado definitivamente en Pleno el 30 de diciembre de 2021 y se publicó dicha aprobación en el B.O.P. Nº. 60 el 28 de marzo de 2.022. La edificabilidad que ahora posee esta parcela ha pasado de 806 m²(t). a 2.688 m² (t). Esta nueva situación y por similitud con la ordenación de la Parcela 13, la Parcela 15, se va a desarrollar en pequeñas unidades individuales adosadas entre sí por los porches y en dos plantas. Cada unidad de vivienda posee una parcela propia y para evitar los vados en acera de la Avda. Asociación Víctimas del Terrorismo se genera un sótano-garaje con acceso directo a cada vivienda que resuelve con un solo vado el acceso rodado de vehículos a las viviendas que totalizan las 26 que se ordenan. Además 3 de ellas, que justifican el exceso de 1 plaza de aparcamiento por cada 10 viviendas o fracción, se ubican en superficie de planta baja y en zona comunitaria, estando adaptados a minusválidos. El resultado del nº. de viviendas, se obtiene de dividir la edificabilidad permitida entre la correspondiente a cada vivienda, según decisiones de la promotora por condiciones de mercado.

ALTERNATIVA PROPUESTA.

Para el caso de la Parcela 13, no se plantea alternativa alguna.

En el caso de la Parcela 15, se opta por dejar el máximo espacio libre para uso comunitario, que por normativa es obligatorio, de tal forma que es preferible la concentración de la edificación en el perímetro de la zona comunitaria, resolviendo las situaciones de accesos citadas anteriormente.

Además, se ha ponderado la caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.

Se trata de una actuación en una zona donde no existe estudio de paisaje aprobado; por tanto, se procederá a la caracterización del paisaje circundante de la actuación, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran.

El ámbito de estudio se define conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del Anexo I, y abarca las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación. Es decir, el ámbito del estudio se va a definir a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales y será independiente del plan o proyecto al que se refiera, e incluirá unidades de paisaje completas, con independencia de cualquier límite de naturaleza administrativa.

Se entiende como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares. Para su determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c del Anexo I.

Un análisis visual del ámbito de estudio con el objeto de determinar la visibilidad del paisaje como uno de los factores determinantes de su valoración, así como el de identificar y valorar los posibles impactos visuales de las actuaciones derivadas del plan sobre el mismo.

En el plano **O-1** se recoge la ordenación pormenorizada propuesta de la Parcela 15 que contempla el actual Plan Parcial de desarrollo del Sector S-25, donde va ubicada la parcela objeto del presente Modificado del Estudio de Detalle y en el que se indican los parámetros urbanísticos básicos para su desarrollo.

Dicho plano recoge la ordenación pormenorizada propuesta por la presente Modificación del Estudio de Detalle, donde puede comprobarse el cumplimiento de los distintos parámetros exigidos, que para esta tipología edificatoria establece el Plan Parcial y que se recogen a continuación:

La tipología adoptada para las parcelas son las siguientes:

PARCELA 15:

Tipología:	A.L. (Agrupación libre).
Parcela mínima:	400 m ² .
Retranqueos:	3 m.
Fachadas enfrentadas:	8 m.
Altura máxima:	2 Plantas
Ocupación máxima:	40 %
Tipo de edificación:	Zona Residencial.
Superficie de la parcela:	6.721 m ² (s).
Edificabilidad:	2.688 m ² (t).
Ocupación máxima 40%:	2.688 m ² (s).
Índice de edificabilidad:	0,400 m ² (t)/m ² (s).
Superficie media Parcela/vivienda:	180,95m ² (s).
Edificabilidad media de cada vivienda:	103,40 m ² (t).
Superficie máxima privativa de las viviendas	70 %
Superficie máxima privativa de las viviendas	4.704,70 m ² (s).
Superficie máxima privativa de las viviendas	2.016,30 m ² (s).

Asimismo, en la tabla siguiente se establece un estudio comparativo de la ordenación inicial y la ordenación propuesta respecto a la totalidad de parámetros exigidos por las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 25.

MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPUESTA POR LAS PARCELAS 13 Y 15 DEL SECTOR S-25 DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

PARCELA	PARCELA 13 SEGUN P.P.			PARCELA 13 SEGUN E.D.	PARCELA 15 SEGUN P.P.			PARCELA 15 SEGUN E.D.
TIPOLOGIA DE EDIFICACION	(A.S.)	(A.P.)	(A.L.)	AGRUPACION LIBRE (A.L.)	(A.S.)	(A.P.)	(A.L.)	AGRUPACION LIBRE (A.L.)
PARCELA MINIMA	800 M ² .	800 M ² .	400 M ² .	400 M ² .	800 M ² .	800 M ² .	400 M ² .	400 M ² .
RETRANQUEOS	3 M.			3 M.	3 M.			3 M.
FACHADAS ENFRENTADAS	8 M.			8,20 M.	8 M.			12,08 M.
ALTURA MAXIMA	2 PLANTAS			2 PLANTAS	2 PLANTAS			2 PLANTAS
OCUPACION MAXIMA %	30 %	40 %	40 %	40 %	30 %	40 %	40 %	40 %
SUPERFICIES DE OCUPACION	2.351,00 M ² (s).			1.467,40 M ² (s).	2.688,40 M ² (s).			1.663,22 M ² (s).
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,50 M ² (t)/M ² (s).			0,50 M ² (t)/M ² (s).	0,40 M ² (t)/M ² (s).			0,40 M ² (t)/M ² (s).
EDIFICABILIDAD	2.938,00 M ² (t).			2.938,00 M ² (t).	2.688,40 M ² (t).			2.688,40 M ² (t).
PARCELAS PRIVATIVAS	MAXIMO 70 %.			3.605,00 M ² (s).	MAXIMO 70 %.			4.704,70 M ² (s).
PARCELA COMUNITARIA	MINIMO 30 %.			2.272,00 M ² (s).	MINIMO 30 %.			2.016,30 M ² (s).
PARCELAS PRIVATIVAS %	MAXIMO 70 %.			61,34 %.	MAXIMO 70 %.			70 %.
SUPERFICIE DE PARCELAS	5.877,00 M ² (s).			5.877,00 M ² (s).	6.721,00 M ² (s).			6.721,00 M ² (s).

Con este cuadro se justifica el cumplimiento de la normativa del Plan Parcial y del PGOU, en concreto de la ocupación en planta, del índice de edificabilidad y de que la zona privativa de las viviendas no supera el 70% de la superficie de la parcela.

7.- TRÁMITE ADMINISTRATIVO

Con el fin de dar cumplimiento a lo regulado por el Plan Parcial del Sector S-25, así como a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, por la que se aprueba la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, se redacta el presente Estudio de Detalle.

Con la totalidad del contenido recogido en la presente Memoria y en la Documentación Gráfica que la acompaña, se da por concluida la redacción de la presente Modificación del Estudio de Detalle de la Manzana compuesta por las Parcelas 13 y 15 del Sector S-25, elevándose al Excelentísimo Ayuntamiento de Torreveja para su tramitación y aprobación.

8.- CONCLUSIÓN

Con la presente memoria y planos que la acompañan se da por concluida la redacción del presente Estudio de Detalle, de conformidad con lo dispuesto en cuanto al contenido y documentación exigible respecto de la legislación aplicable enumerada en este documento.

Torrevieja, Junio de 2.022

Por TECNIPILA, S.L.P.U.

El Arquitecto

Fdo.: José Francisco Sánchez Cánovas.

Colegiado 3.450

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1 SITUACIÓN EN EL PGOU Y CATASTRAL
- I-2 EMPLAZAMIENTO SOBRE FOTO AÉREA
- I-3 SITUACIÓN EN EL SECTOR Y PROPIEDADES
- I-4 MAGNITUDES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS SEGÚN ORDENANZAS DEL
PLAN PARCIAL

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-1 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS. ALTERNATIVA 1, OPCIÓN PROPUESTA.
- O-2 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS. ALTERNATIVA 2.
- O-3 ORDENACIÓN SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE, VISTA TRIDIMENSIONAL DE LA
OPCIÓN PROPUESTA
- O-4 SUPERPOSICIÓN DE FOTO AÉREA Y VISTA TRIDIMENSIONAL DE LA
PROPUESTA.
- O-5 SECCIÓN TIPO POR VIVIENDA. OPCIÓN PROPUESTA.