

26/95



UAE

**MODIFICACION PUNTUAL NUM. 19 DEL
P.G.M.O.U. DE ORIHUELA**

Aprob. definitiva Barcelonés -> 3-1-97.

LOMAS DE CAMPOAMOR S.A.

DECLARACION:
 En los efectos del Artº 130 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación provisional por acuerdo del Consejo de

Fecha 26 JUL 1996

EL SECRETARIO GENERAL



[Handwritten signature]



MODIFICACION PUNTUAL Nº 19 DEL P.G.M.O.U. DE ORIHUELA.-

LOMAS DE CAMPOAMOR S.A.



MODIFICACION PUNTUAL Nº 19 DEL P.G.M.O.U. DE ORIHUELA.-

M E M O R I A

1 .- ANTECEDENTES

Lomas de Campoamor S.A. es propietaria de unos terrenos situados en el termino municipal de Orihuela, zona de Campoamor, procedentes de la antigua hacienda Dehesa de Campoamor, calificados urbanisticamente como Urbanizables No Programados, P.A.U. nº 5, en los que existe la instalación de un Campo de Golf de 18 hoyos, un almacén para la maquinaria propia del mismo y un edificio que hace las funciones, provisionalmente, de Casa-Club, con vestuarios, aseos, Cuarto de Palos y pequeña Cantina, donde desarrolla su actividad el Real Club de Golf Campoamor desde el año 1.988, habiendose celebrado importantísimos Torneos nacionales e internacionales y contando con la visita de destacadas figuras y personalidades.

2 .- OBJETIVO

El objetivo a alcanzar con esta actuación es conseguir el cambio de calificación de unos terrenos, actualmente parte del P.A.U. nº 5 del P.G.M.O.U. de Orihuela, para una vez declarados como SUELO NO URBANIZABLE COMUN (CLAVE 1.5), obtener, según procedimiento que determina el Artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, 4/1.992 de 5 de Junio, autorización para efectuar una Actuación sobre los mismos, que permita, en función de la legislación vigente mencionada, dar cobertura legal a las instalaciones referidas en el apartado anterior, así como a las que además se consideren necesarias para el uso y funcionamiento del Club de Golf.



3 .- SITUACION

Los terrenos objeto del presente Expediente se hallan ubicados en el P.A.U. nº 5 del Suelo Urbanizable No Programado del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Orihuela, con los siguientes límites:

- Al Norte, con Urbanización Las Filipinas, parte del resto del P.A.U. nº 5, de la misma propiedad, por medio.

- Al Este, con carretera que une el km. 48 de la N-332 con el km. 19-20 de la A-350, (La Regia-San Miguel de Salinas), Sector Q-1 de la misma propiedad por medio.

- Al Sur, con el Canal del Traslase Tajo-Segura, también denominado del Campo de Cartagena.

- Al Oeste, con la carretera A-350, Orihuela-San Pedro del Pinatar, tramo que une San Miguel de Salinas con la N-332, resto del P.A.U. nº 5, de la misma propiedad, por medio.

4 .- SUPERFICIE

Las superficies a tener en cuenta son las siguientes:

P.A.U. nº 5 de S.U. No Programado	1.977.800 m2.
Superficie a desclasificar	501.675 m2.
Queda como S.U. No Programado	1.475.925 m2.

Que indican las superficies del P.A.U. antes y después de la desclasificación.



5 .- JUSTIFICACION

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Orihuela, en su Artículo 117, impide el desarrollo de los P.A.U. si no se cumplen simultaneamente estas dos condiciones.

a) Que se encuentre ejecutada la urbanización de todo el Suelo Urbanizable Programado del 1er. cuatrienio o, al menos, el 50 % de todos y cada uno de los Sectores.

b) Que circunstancias socio-económicas y urbanísticas debidamente justificadas así lo aconsejen.

En la actualidad no se cumple la condición a) y tardará mucho tiempo en quedar resuelta, a la vista del desarrollo del Plan General vigente.

Por otra parte, la nueva Ley 6/1.994 de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, establece la clasificación del terreno apto para urbanizar en Urbano y Urbanizable, sin hacer distinciones en éste último si es Programado o No Programado.

La citada Ley 6/1.994, establece como diferencias entre ellos que el Suelo Urbano está constituido por los terrenos que el Plan decida incorporar al proceso urbanístico, permitiendo que éste se desenvuelva mediante Actuaciones Aisladas, y el Suelo Urbanizable está constituido por los terrenos que el Plan decida incorporar al proceso urbanístico, permitiendo que éste se desenvuelva mediante Actuaciones Integradas.

Aparecen dos conceptos nuevos, Actuaciones Aisladas y Actuaciones Integradas, que son lo siguiente:

- Actuaciones Aisladas: Son las que tienden a edificar y, en su caso urbanizar, simultaneamente una sólo parcela urbana concreta, por el propietario o por quien éste prefiera.



- Actuaciones Integradas: Son las que van dirigidas a producir simultaneamente infraestructuras para más de un solar, o para uno sólo de dimensiones excepcionales, en el seno de Unidades de Ejecución, con sujeción a un Programa del que es responsable un Urbannizador.

Al amparo de esta Ley 6/1.994, y puesto que no hace distinciones entre terreno Urbanizable Programado ó No Programado, se podría, teóricamente y prescindiendo de la previa homologación que establece la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 6/1.994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, presentar ante el Ayuntamiento, según el Artículo 45 de la misma, un Programa para el desarrollo de una Actuación Integral sobre todo el terreno comprendido en el P.A.U. nº 5, y al desarrollarlo definitivamente habría que construir un Campo de Golf, (el ya construido), y sus instalaciones complementarias, tal y como previene el desarrollo de dicho P.A.U., amén de continuar también con el Planeamiento del resto de dicho P.A.U.

Esto entraría en colisión con el Artículo 117 del Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela, antes citado, que debe respetarse dentro del ámbito de dicho Plan General, pero aún suponiendo que se aceptara, sería un contrasentido enorme dado que, las circunstancias socio-económicas del momento actual no permiten poner en marcha tal cantidad de metros cuadrados, teniendo en cuenta el desarrollo que está teniendo el Suelo Urbanizable Programado del P.G.M.O.U. de Orihuela, actualmente.

Independientemente de lo anterior, el desarrollo del P.A.U. nº 5 del P.G.M.O.U. de Orihuela requiere, como se ha dicho anteriormente, la previa homologación, conforme establece la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 6/1.994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, cuestión dudosa si considerámos el Artículo 117 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U. de Orihuela ya mencionado.

Aún en el caso de que fuera posible, como ya se ha dicho antes, las circunstancias socio-económicas actuales desaconsejan poner en funcionamiento tal cantidad de terreno a la vista del desarrollo del Suelo Urbanizable Programado vigente en la actualidad.



De otro modo, una de las maneras más efectivas de potenciar el desarrollo urbanístico y turístico de la zona es la de dotar al entorno de instalaciones deportivas y de ocio, que lo hagan atractivo a la demanda, y entre estas se encuentra, la primera por la atracción que ejerce, la actividad relacionada con el Golf, con una gran demanda actualmente.

En el caso presente tenemos un Campo de Golf ya realizado desde el año 1.988, con sus instalaciones provisionales como almacén, vestuario, aseos, cuarto de palos y pequeña cantina, y que figura como de obligada construcción en el desarrollo del P.A.U. nº 5 del P.G.M.O.U. de Orihuela.

Pero, este tipo de suelo no permite, con la L.R.A.U. vigente, dar cobertura legal a las instalaciones y edificaciones complementarias, definitivas y adecuadas, necesarias en todo Campo de Golf que quiera prestar el servicio que le corresponde y que le confieran la calidad que debe poseer para cumplir su finalidad

Al no poder desarrollarse el P.A.U. nº 5 por lo antes referido, la única solución posible, una vez consultada la Administración Municipal y Autonómica, es la de proceder al cambio de calificación de los terrenos que abarcan el Campo de Golf y sus futuras instalaciones complementarias, pasando a clasificarlos como SUELO NO URBANIZABLE COMUN, (CLAVE 1.5), realizando una compensación de edificabilidad en el resto del P.A.U. nº 5, añadiéndole a dicho P.A.U. la que se pierde con la desclasificación de los terrenos que corresponden a las instalaciones del Golf, Campo e instalaciones propiamente dichas, y anulando a dicho nuevo P.A.U. nº 5 la obligación de construir un Campo de Golf de 18 hoyos al desarrollarlo, que establece el Artículo 117. 5. a). del P.G.M.O.U. de Orihuela.

Una vez obtenida la calificación de estos terrenos como SUELO NO URBANIZABLE COMUN, (CLAVE 1.5), se solicitará de la Conselleria correspondiente una declaración de Interés Comunitario para la Actuación sobre los mismos, al amparo de lo establecido en la Sección 1ª del Capítulo IV de la Ley 4/1.992 de 5 de Junio, del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat Valenciana.



6 .- DATOS DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ORIHUELA. QUE SE SOLICITA

El P.A.U. nº 5 tiene una superficie de 1.977.800 m². y una edificabilidad de 0'17 m²/m²., lo que supone un total de 336.226 m². de edificación.

El terreno que se solicita desclasificar y pasar a Suelo No Urbanizable Común, (Clave 1.5), con acumulación de la edificabilidad perdida por la desclasificación, en el resto del P.A.U. nº 5, es de 501.875 m².

Como, una vez conseguida la presente desclasificación de terrenos tenemos previsto solicitar de la Generalitat, al amparo de la Sección 1ª del Capítulo IV de la Ley 4/1.992 de 5 de Junio, relativa al Suelo No Urbanizable, una Actuación que permita dotar de cobertura legal a todas las instalaciones del Campo de Golf, y en esta Actuación reservámos 6.000 m². de edificación para el desarrollo de la misma, quedará para el resto del P.A.U. nº 5, después de la desclasificación de los 501.875 m²., una edificación de 6.000 m². menos de la que teníamos en un principio, esto es, 330.226 m². que, respecto a la nueva superficie del P.A.U. nº 5 de 1.475.925 m²., supone una edificabilidad de 0'2237 m²/m².

El terreno del que solicitámos su desclasificación para pasar a ser Suelo No Urbanizable Común, (Clave 1.5), pasará a tener una edificabilidad máxima total de 6.000 m².

6.1 .- SUPERFICIES Y CONDICIONES DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M.O.U. DE ORIHUELA

- Superficie que pasa a No Urbanizable..... 501.875.-
- Total m². construídos, reservados para la futura actuación, según la Sección 1ª del capítulo IV de, la Ley / 4/1.992, de 5 de Junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo no Urbanizable..... 6.000.-



6.2. - DATOS QUE HAN DE SUSTITUIR A LOS ACTUALES EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

- Superficie nuevo P.A.U. no 5..... 1.475.925.- m2.
- Edificación total sobre los mismos.... 330.226.- m2.
- Edificabilidad bruta máxima nuevo
P.A.U. no 5..... 0'2237 m2/m2.
- Uso Predominante Residencial.
- Se anula la obligación de este PAU de desarrollar un Campo de Golf de 18 hoyos.

Hay que modificar la hoja no 192 del P.G.M.O.U. de Orihuela en el sentido de que el Suelo Urbanizable No Programado tiene 50'1875 Ha. menos, con disminución de su porcentaje sobre el total al 3'09 %; y el Suelo No Urbanizable aumenta en 50'1875 Ha., con aumento también de su porcentaje sobre el total a un 68'74 %.

La hoja no 201, debe de modificarse en cuanto al PAU no 5 LAS MOJADAS que pasa de 197'78 Ha. a 147'5925 Ha.

Así mismo, la hoja no 207-208-209-210 deberá modificarse en el sentido de que en el punto 5.a) cambia la edificabilidad que pasa a 0'2237 m2/m2. y desaparece la condición de desarrollar un Campo de Golf de 18 hoyos.

La hoja no 229, deberá de modificarse en el sentido de añadir al Artículo 128 el punto 5, referente a la ubicación del terreno, construcciones a permitir en el mismo y condiciones a cumplir.

En el Anexo no 1 se incluyen las nuevas hojas no 192, no 201, no 207-208-209-210 y no 229, para sustituir en el P.G.M.O.U. a las actuales.



7 .- ARQUITECTOS REDACTORES

La presente modificación puntual nº 19 del P.G.M.O.U. de Orihuela ha sido redactada por los Arquitectos Don Rafael Goicoechea Echaide y Don Juan Liques Creus. 3.327

8 .- PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

Los terrenos contemplados son propiedad de Lomas de Campoamor S.A. al 100 %, tanto los del P.A.U. nº 5 como los del Campo de Golf.

LOS ARQUITECTOS

LA PROPIEDAD

Ra 25
[Signature]

[Signature] *[Signature]*

MODIFICACION PUNTUAL N° 19 DEL P.G.M.O.U. DE ORIHUELA



MODIFICACION PUNTUAL N° 19 DEL P.G.M.O.U. DE ORIHUELA.-

A N E X O N ° 1

HOJAS A SUSTITUIR EN EL P.G.M.O.U.



7.4.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES POR CLASIFICACIONES DE SUELOS.

A la hora de resumir en cifras totales las determinaciones de clasificación de suelos que se acaban de exponer, para ayudas a una composición de lugar, necesaria ante un Municipio tan extenso, descompondremos en primer lugar dichas cifras por los grandes ámbitos en que se han venido dividiendo el Termino Municipal (Ciudad, Costa, Pedanías y Resto del Termino), para después totalizar las superficies por clases de suelos, sin más distinción.

Todas las superficies, parciales y globales, expresadas en este capítulo 7 para los diversos ámbitos, son susceptibles de concreción y variación, en su caso, como consecuencia de una medición a escalas más amplias que la de 1/5.000, ó 1/2.000 si se trata de Suelo Urbano.

RESUMEN TOTAL DE SUPERFICIES POR CLASIFICACION DE SUELO.

- Superficies del T°.Mpal.	36.554 Ha.
- Suelo Urbano	1.118'0800 Ha.(3'05 %)
- Suelo Urbanizable Prog.	1.073'1400 Ha.(2'94 %)
- Suelo Urb.No Prog.	1.132'1325 Ha.(3'09 %)
- Suelo No Urb.Proteg.	8.104'2500 Ha.(22'17 %)
- Suelo No Urb. (resto) y S.G.	25.128'3975 Ha.(68'74 %)

MODIFICACION PUNTUAL N° 19 DEL P.G.M.O.U. DE ORIHUELA.

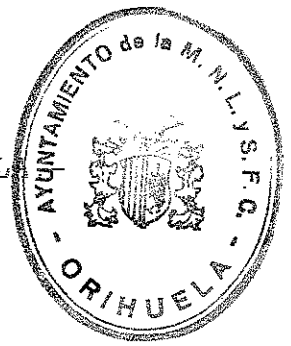


MODIFICACION PUNTUAL N° 19 DEL P.G.M.O.U. DE ORIHUELA.-

PAGINA 201

ZONA	DENOMINACION	SUPERFICIE EN HA.	
		RESIDENCIAL	INDUSTRIAL
PAU 1	MARGEN DERECHA CANAL	18'09	
PAU 2	CTRA.VILLAMARTIN SUR	16'35	
PAU 3	CTRA.VILLAMARTIN NORTE	18'90	
PAU 4	MARGEN IZQUIERDA CANAL	66'87	
PAU 5	LAS MOJADAS	147'5825	
PAU 7	VILLAMRTIN NORTE	59'30	
PAU 8	CANAL NORTE	75'47	
PAU 9	EL GARBANZUELO	175'00	
PAU 10	ALCOLEA	22'83	
PAU 11	ORIHUELA OESTE	10'30	
PAU 12	ORIHUELA SUR	18'75	
PAU 13	INDUSTRIAL LA SEAT		14'83
PAU 14	INDUSTRIAL LA MURADA		11'42
PAU 15	LA APARECIDA	9'05	
PAU 16	INDUSTRIAL PUENTE ALTO ESTE		14'05
PAU 17	INDUSTRIAL PUENTE ALTO OESTE		17'93
PAU 18	AZAHAR-2	43'30	
PAU 19	AZAHAR-3	26'45	
PAU 20	VILLA ROSA	54'56	
PAU 21	LA PEÑA DEL AGUILA	333'00	
PAU 22	INDUSTRIAL ESCORRATTEL		8'75
PAU 24	INDUSTRIAL LA APARECIDA		16'00
PAU 25	CASTILLO DE DON JUAN	15'62	
PAU 26	LOS ALMENDROS	34'30	
PAU 27	FILIPINAS (NORTE)	19'40	
		1.132'1325	82'98

MODIFICACION PUNTUAL Nº 19 DEL P.G.M.O.U. DE ORIHUELA



MODIFICACION PUNTUAL Nº 19 AL P.G.M.O.U. DE ORIHUELA. -

PAGINAS 207-208-209-210

en el 50 % de todos y cada uno de los Sectores.

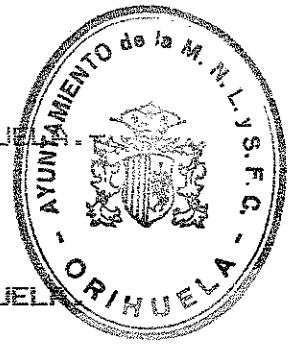
b) Que circunstancias socio-económicas y urbanísticas debidamente justificadas así lo aconsejen.

5. Los principales parámetros y condiciones de desarrollo para determinados P.A.U. son:

a) PAU 5.- El uso predominante será el residencial y la edificabilidad bruta máxima de 0'2237 m²/m².

b) PAU 9.- El uso predominante será el residencial y la edificabilidad bruta máxima de 0'24 m²/m². Deberá desarrollar un campo de golf de 36 hoyos.

c) PAU 21.- El uso predominante será el residencial y la edificabilidad bruta máxima de 0'17 m²/m². Deberá desarrollar un campo de golf de 18 hoyos.



ARTICULO 128. SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

1. Comprende el resto del suelo no urbanizable.
2. Actividades incompatibles: vivienda plurifamiliar, industria insalubre y nociva.
3. Actividades admitidas: las mismas relacionadas en el artículo 125 de estas Normas para el Suelo No Urbanizable de Explotación, con los mismos parámetros, a excepción de la parcela mínima, que será de 5.000 m².
4. En el margen Norte de la Carretera Nacional 340, guardando las distancias establecidas en la legislación vigente, podrán permitirse, si se autorizan por la Comisión Territorial de Urbanismo siguiendo el trámite previsto en el artículo 44.2 del reglamento de Gestión Urbanística, talleres que por sus dimensiones o actividad pudiesen causar molestias si se implantasen en medio urbano, instalaciones de servicio a la carretera y grandes superficies comerciales.
5. En el suelo comprendido en la parte Este y Sur del P.A.U. nº 5, delimitado:
 - Al Norte, con Urbanización Las Filipinas, vial asfaltado de acceso a este suelo y parte del P.A.U. nº 5, por medio.
 - Al Este, con carretera de La Regia a San Miguel de Salinas por Las Filipinas, Sector Q-1 del Suelo Urbanizable por medio.
 - Al Sur, con el Canal del Tránsito Tajo-Segura.
 - Al Oeste, con Carretera A-350, P.A.U. nº 5 por medio.

Además de las señaladas en el presente Artículo, se permitirá la construcción de un Campo de Golf de 18 hoyos, Zona dedicada a otros deportes, Pequeño establecimiento tipo Hotelero y demás instalaciones complementarias que se consideren necesarias en un Complejo Deportivo, estando sometidos a las siguientes condiciones:

- * La edificabilidad máxima total para estas construcciones a ubicar fuera del suelo ocupado por el Campo de Golf, será de 6.000 m².
En el Expediente de Declaración de Interés Comunitario que se tramite a tal efecto, se determinará la superficie de suelo a afectar a dicho aprovechamiento, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 19.1.a) de la Ley 4/1.992 ya citada.
- * Resto de condiciones: Las que determina el P.G.M.O.U. para este tipo de suelo.

La autorización se tramitará con arreglo a lo dispuesto en la Sección 1ª del Capítulo IV de la Ley 4/1.992, de 5 de Junio, de la Generalitat Valenciana, sobre el Suelo No Urbanizable.



PLANOS