


7/96.

DILIGENCIA:

A los efectos del Artº 120 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación provisional por acuerdo plenario de

Fecha 12 SET. 1996

EL SECRETARIO GRAL.

[Handwritten signature]


VALE

PROPUESTA DE SUBSANACION DE ERROR MATERIAL DEL P.G.O.U.
DE ORIHUELA. SECTOR URBANO "LOS BALCONES".

Nº 21

Aprobación definitiva -> 23-1-97
DOG U -> 28-7-97



CAPITULO 1.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

En la Revisión del P.G.M.O.U. de Orihuela se incorporan, en base a una realidad existente, como núcleos urbanos, sectores consolidados por la edificación y que no aparecían recogidos en el hasta entonces planeamiento en vigor.

Uno de estos sectores a los que nos referimos es el núcleo Urbano de Los Balcones. Este núcleo se desarrolló al amparo de un planeamiento parcial, tramitado por el Ayuntamiento de Torrevieja, y aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en 1.964, con un ámbito que excedía el estrictamente municipal.

Se trata de un núcleo urbano en término municipal de Orihuela y desarrollado, como ya se ha referido, al amparo de un planeamiento parcial de Torrevieja. Sin entrar en el tema de competencias municipales y en base a una realidad existente, como solución menos gravosa para los propietarios-residentes en el sector, se adoptó la solución de incorporar dicho sector como Urbano, con el mismo tipo de ordenación establecida por el Ayuntamiento de Torrevieja.



1.2.- OBJETO

El objeto de la presente propuesta de subsanación de error, es el referido sector Los Balcones de Orihuela. En la revisión al P.G.O.U., se delimita como un sector de suelo urbano, en el plano a escala 1/5.000, con una delimitación acorde con los límites reales del terreno, y sirviendo de base planimétrica la catastral.

A escala 1/2.000, se incorpora en el propio P.G.O.U., el sector con su ordenación pormenorizada, pero este plano se ha realizado sin ninguna base planimétrica de referencia (catastral, topográfica,..), dándose una contradicción en la delimitación del sector entre los dos planos referidos, y aunque al ser de mayor detalle el plano a escala 1/2.000, resulta que el mas acorde con la realidad y con el paneamiento anterior es el de escala 1/5.000.

En la memoria del P.G.O.U. se recoge la ordenación inicialmente establecida por el Ayuntamiento de Torrevieja, con los mismos aprovechamientos que se establecieron en la revisión del P.G.O.U. de Torrevieja (incluso figura la fotocopia de la ordenación definida por Torrevieja).

La corrección de este error supone el respeto de la parcelación y edificaciones existentes, no supone disminución de

zonas verdes y se ajusta al criterio del P.G.M.O.U. de Orihuela de mantener con sus actuales características del citado sector.

Existe por otra parte, grafiados en el plano de clasificación del suelo, unos viales que componen el sistema general viario del territorio, que no fueron grafiados en cambio en los planos de ordenación, y siendo objeto de rectificación esta documentación, se aprovecha la circunstancia para ser recogidos.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA EMPLEADA

La presente propuesta trata de subsanar un error material padecido en la redacción de la Revisión al P.G.O.U. de Orihuela.



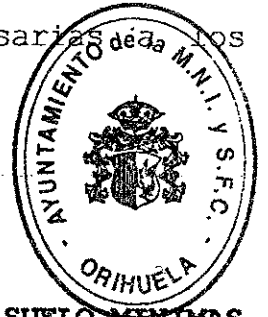
3.- JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA PRESENTE PROPUESTA.

Al tratarse de un error material del P.G.O.U., la oportunidad de la formulación de esta corrección, viene dada por el momento en que por los propios Servicios Técnicos Municipales se ha apreciado la misma.

La conveniencia de la subsanación es evidente, una vez detectado el error, se ha apreciado que la zona de espacios libres se ha desplazado en el plano E:1/2.000, de su ubicación inicial, grafiándose sobre unas parcelas prácticamente consolidadas por la edificación y relegando su ubicación original a un espacio residual no ordenado.

La ejecución de esta determinación, tal como se ha fijado,

conllevaría aparejada unas indemnizaciones innecesarias a los propietarios de parcelas y chalets construidos.



4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO MINIMAS FIJADAS POR LA LEY DEL SUELO Y SUS REGLAMENTOS.

Tal como se aprecia en los planos a escala 1/2.000, aprobado por el P.G.O.U. de 1.991 y el propuesto o corregido, las reservas de espacios públicos aumentan, manteniendose la densidad y demás condiciones edificatorias.

Los espacios libres previstos inicialmente en la Rev. al P.G.M.O.U. son 4.698,-m², estando ocupados por edificación 1.698,-m² y por una parcela anteriormente edificable de 600,-m², restando como zona de espacios libres reales 2.400,-m².

En la presente subsanación se recuperan los espacios libres realmente reservados por el planeamiento anterior y que ascienden a 10.420,-m² (por tanto superior a la superficie inicialmente prevista), a la vez que se recupera como superficie residencial la superficie consolidada por las referidas viviendas y cuya superficie total asciende a 5.328,-m² (correspondiente a los 1.698m² ocupados por edificación, los 600 m² de parcela libre y 3.030m² de superficie residencial edificada, que se dejó fuera en



el plano a E:1/2.000 y que figuraba incluida en el E:1/5.000).

Los espacio libres, tras esta subsanación, aumentan de 4.698m² a 10.420m², es decir 5.722m²

Si bien el número de viviendas de nueva construcción que se podrán realizar con esta modificación es de una vivienda, para justificar las reservas de espacios libres consideraremos además las ya construidas pero que quedaron fuera en la zonificación a E: 1/2.000.

Así pues tenemos que la zona residencial, tras esta subsanación a aumentado en 5.328,- m², que considerando una parcela mínima de 800 m² y una tipología de adosados, según la normativa en vigor, y una densidad de 4 hab./viv. resulta:

$$5.328\text{m}^2 / 800\text{m}^2/\text{parc.} \times 2\text{viv}/\text{parc.} \times 4\text{hab.}/\text{viv} = 53 \text{ hab.}$$

En cumplimiento del art.17 de la L.R.A.U. y en función del aumento de población previsto, deberían aumentarse las reservas de parque público en:

$$53 \text{ hab.} \times 5\text{m}^2/\text{hab} = 266,4 \text{ m}^2 < 5.722,-\text{m}^2 \text{ reservados.}$$

5.- NORMAS URBANISTICAS

Las Normas Urbanísticas son las que figuran en la documentación del Plan General, no modificandose ninguna de ellas,

ORIHUELA, a 19 de febrero de 1.996.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL.

