

22-4-97.
Registro 4108



6/96

PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL Nº 26

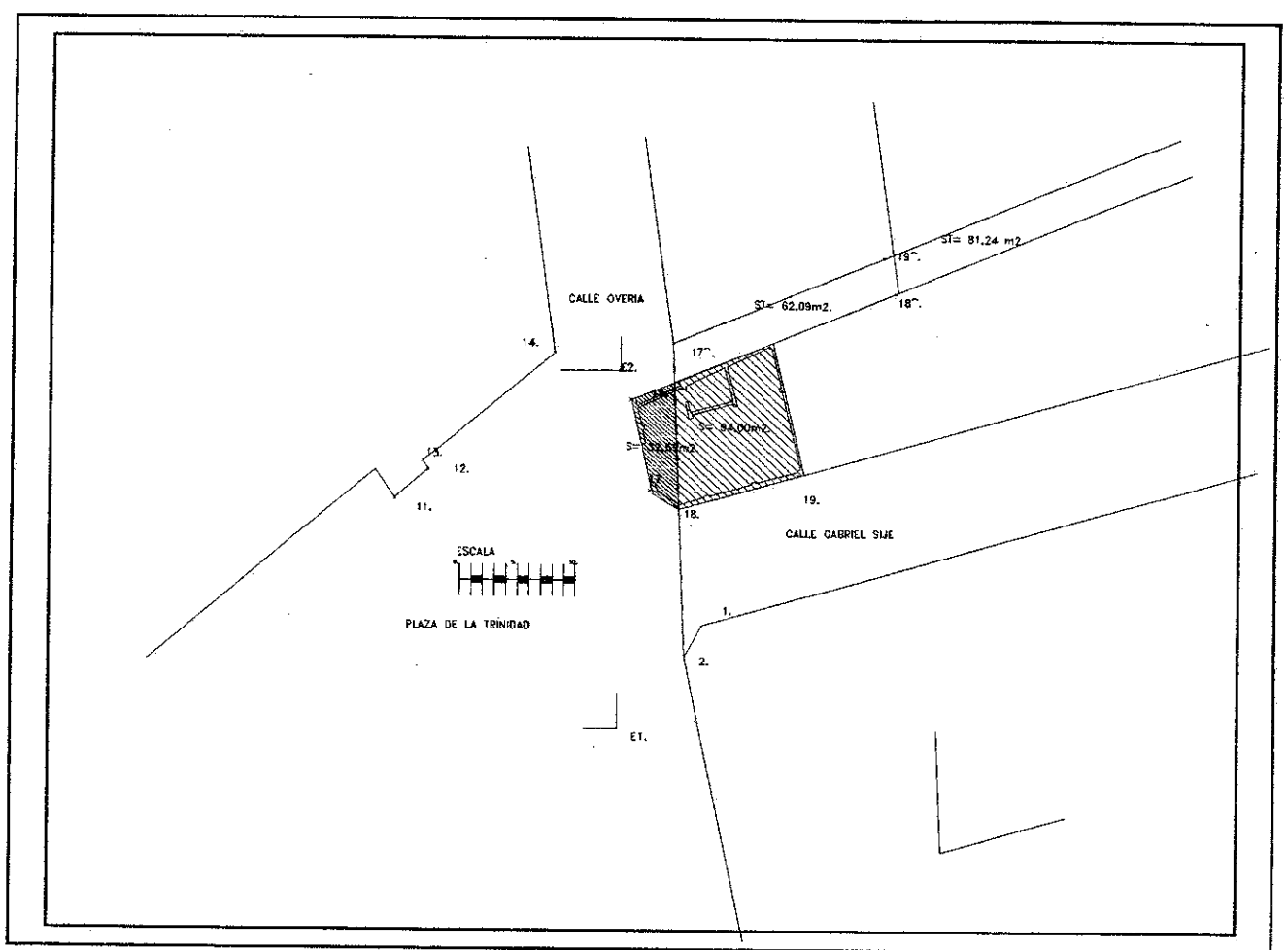
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DEL TERMINO DE ORIHUELA.

VALE

Plaza de la Trinidad nº7.

Nº 26



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA

DILIGENCIA:

Para hacer constar, que este documento modifica al correspondiente aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de

04 DIC. 1996
EL SECRETARIO GENERAL

EMOR
21/5/97



INDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA: OBJETO. | 3 |
| 2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. | 4 |
| 3. JUSTIFICACION LEGAL. | 5 |
| 3.1 Procedimiento: | 6 |
| 3.2 Jerarquía de planeamiento: | 7 |
| 3.3 Competencia: | 7 |
| 3.4 Aspectos discrecionales. | 9 |
| 4. OBJETO Y PROPUESTA. | 10 |
| 4.1 MODIFICACIÓN ALINEACIÓN SOLAR SITO EN PLAZA TRINIDAD-7. | 10 |
| 4.2 DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ALINEACIÓN PROPUESTA | 10 |
| 4.2.1 Planta Baja: | 10 |
| 4.2.2 Planta de Piso: | 11 |
| 5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. | 12 |
| 5.1 VUELO AEREO, ESTADO ACTUAL . E: 1/500 | 12 |
| 5.2 MEDICION IN-SITU. E: 1/250 | 12 |
| 5.3 ESTADO ACTUAL P.G. VIGENTE. E: 1/2.000 | 12 |
| 5.4 MODIFICACION PUNTUAL N°26 P.G.O.U. E: 1/2.000 | 12 |



1. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA: OBJETO.

El presente proyecto de Modificación Nº 26 del Plan General de Orihuela afecta a la alineación y altura de edificación del cruce de las calles Overía con la calle Grabiél Sijé, solar sito en la Plaza de la Trinidad nº7. Así que se trata de ajustar y consolidar la alineación, superficie y alturas edificadas del planeamiento a las que se definen a continuación:

| | Planeamiento Vigente | Planeamiento Modificado |
|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Solar Plaza Trinidad nº7 | 126,59 m ² . | 94,00 m ² . |
| Plantas edificadas | B + II | B + III |

, siendo que los expresados ajustes en modo afectan a la clasificación de suelo que se mantiene inalterada, de tal forma que la alineación propuesta se asemeja al grafismo actual del P.G., siendo en la realidad física un estrangulamiento de la calle.

En definitiva, estas modificaciones en toda su extensión vienen a posibilitar el saneamiento del cuello de botella de circulación y alineación de entorno urbanístico que existe en la c/ Overía, cosa que no grafía el actual Plan General (al utilizar en su ejecución un vuelo aéreo antiguo y de una resolución muy baja, escalas 1 / 2.000 que no detecta tal desviación de la calle), reordenando también el volumen para adecuarse a una realidad tanto urbanística, como social y económica , compensando la reducción de superficie edificable actual de la parcela en cuestión.



2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La propuesta de modificación que se contiene en el presente proyecto es legal y es oportuna, incluso necesaria. Así, la adopción, dentro de sus límites gráficos, de las superficies del solar y alineaciones propuestas, no es más que el puro reflejo de la realidad.

En definitiva, la necesidad de adaptar la superficie y volumen a la exigencia objetiva de su viabilidad, constituyen una necesidad que debe ser asumida por la Administración.

Esta dinámica de la realidad social que tiene su reflejo en las concepciones urbanísticas, es contemplada en la propia legislación urbanística. En efecto el art. 58.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, sienta la siguiente premisa:

"La vigencia de los Planes es indefinida..."

La vigencia de los Planes de Ordenación, en los términos expuestos es una consecuencia de los principios de **estabilidad y seguridad jurídica** necesarios a toda norma, que constituyen una garantía para los particulares. No obstante el término indefinida no debe entenderse nunca como un absoluto o inmutable, por el contrario se encuentra supeditado a la propia dinámica que caracteriza a la realidad urbana y determina la agilidad y flexibilidad inherentes al planeamiento.

Así pues, cabe convenir que la posibilidad y, casi, la conveniencia de modificación del planeamiento constituye en definitiva un dato consustancial a la propia naturaleza del



urbanismo. Ello, sin embargo, no debe asumirse con ligereza sino que por el contrario deben adoptarse con el mayor rigor, las medidas adecuadas a garantizar su necesidad y la defensa de los intereses de los particulares afectados y de la colectividad. Razones en virtud de las cuales no extraña la aplicación del principio "contrarius actus" y de los requisitos materiales exigidos para las modificaciones por la legislación urbanística.

3. JUSTIFICACION LEGAL.

Modificación del planeamiento. La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística establece en su art. 55 lo siguiente:

"Artículo cincuenta y cinco.- Revisiones y modificaciones de los Planes.

1. El cambio o sustitución de determinaciones en los Planes y Programas exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones autorizadas conforme a los artículos 12.E) o 54 de esta Ley y las que se produzcan por aplicación del artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992, así como las que el propio Plan permita efectuar mediante Estudio de Detalle de aprobación municipal.
2. Las determinaciones cuyo objeto sea realizable mediante una o varias Declaraciones de Interés Comunitario de las reguladas en la Ley del Suelo No Urbanizable, se aprobarán conforme a ésta, evitando establecerlas mediante modificaciones parciales de los Planes.
3. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.
4. La modificación del Plan que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requiere previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo.



5. Las modificaciones de Plan que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben cumplir lo dispuesto en los números 1 y 3 de este mismo artículo y garantizar rigurosamente, con medidas análogas a las previstas en el artículo 30.2, la especial participación pública en las plusvalías que generen.

6. La modificación de planeamiento que venga a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exige previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo y que la nueva ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación.

7. Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, salvo que, previo informe de la Consellería competente por razón de la materia, se justifique que es innecesario destinar el suelo a dichos fines, en cuyo caso se destinará a otros usos públicos o de interés social".

A la vista del precepto transcrito resulta evidente la posibilidad y viabilidad legal, que la L.R.A.U., concede y regula de modificar alguno o algunos de los elementos de los Planes, en este caso del Plan General de Ordenación Urbana del término de Orihuela.

Los mismos preceptos aludidos y el propio cuerpo del Derecho Urbanístico vigente imponen que las modificaciones deben someterse al cumplimiento de tres requisitos básicos:

3.1 Procedimiento:

En efecto, el art. 55.1 L.R.A.U. y el art. 161.1 R.P. señalan con absoluta precisión que la modificación de los Planes se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación. En efecto, en este sentido es de obligado cumplimiento la sujeción al trámite que regula el artículo 38 L.R.A.U. y los artículos 130 a 133 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. La competencia para la aprobación definitiva corresponde al



Honorable Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, previo informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante dependiente de la Generalitat. Le corresponde la competencia para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes generales -y de sus modificaciones- de municipios costeros cuya población estacional residente supere de hecho los 50.000 habitantes o los pueda superar en su desarrollo, de acuerdo con lo establecido por el art. 3.2 del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 137/90 de 30 de julio del Consell de la Generalitat Valenciana.

3.2 Jerarquía de planeamiento:

El principio de jerarquía en el planeamiento significa que ningún Plan inferior puede modificar otro de superior categoría. En este mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de Diciembre de 1.977.

3.3 Competencia:

El ejercicio de las potestades del planeamiento y en concreto del "ius variandi" requiere en cualquier caso de la clarificación previa de las competencias correspondientes. En especial de las competencias municipales en materia urbanística.

La importante Sentencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo, de 13 de Julio de 1.990, aborda el principio de autonomía municipal traducida al campo del derecho urbanístico tras la promulgación del texto constitucional vigente.

Así dice el Tribunal Supremo:

"Ciertamente los arts. 41 de Texto Refundido de la Ley del Suelo y 132 del Reglamento de Planeamiento configuran la aprobación definitiva como el resultado



del estudio del plan "en todos sus aspectos", tanto los reglados como los de oportunidad o discrecionales, pero es claro que este criterio preconstitucional ha de ser entendido a la luz de las exigencias de la autonomía municipal -sentencias de 14 de Marzo y 18 de Julio de 1.988- proclamado en los arts. 137 y 140 de la Constitución de todo el ordenamiento jurídico -art. 5.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial principio éste que opera con una especial intensidad respecto de las normas anteriores a la Constitución".

Ya en este punto será de recordar que la **Constitución atribuye a los municipios autonomía "para la gestión de sus respectivos intereses"**.

La misma sentencia antes aludida aborda el trascendental tema de los **límites de las potestades de control** de la Comunidad Autónoma al aprobar definitivamente los planeamientos municipales que le son remitidos.

Así señala la Sentencia:

"Y cuando la alusión que acaba de hacerse a la conexión de los intereses locales y supralocales, es de señalar que una acomodación del artículo 41 del Texto Refundido al principio constitucional de la autonomía municipal ha de concretar la extensión del control de la Comunidad Autónoma en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento en los siguientes términos:

A) Aspectos reglados del plan: control pleno de la Comunidad con una matización para el supuesto de que entren en juego conceptos jurídicos indeterminados -es bien sabido que éstos admiten una única solución justa y que por tanto integran criterios reglados-:

a) Si la determinación del planeamiento que se contempla no incide en aspectos de interés supralocal o el margen de apreciación que tales conceptos implican corresponde a la Administración municipal.

b) Si el punto ordenado por el plan afecta a intereses superiores ese margen de apreciación se atribuye a la Comunidad.



3.4 Aspectos discrecionales.

También aquí es necesaria aquella subdistinción:

a) Determinaciones del plan que no inciden en materias de interés comunitario. Dado que aquí el plan traza el entorno físico de una convivencia puramente local y sin transcendencia para intereses superiores ha de calificarse como norma estrictamente municipal y por tanto:

a') Serán, sí, viables los controles tendentes a evitar la vulneración de las exigencias del principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos tal como en este terreno las viene concretando la jurisprudencia -sentencias de 1 y 15 de diciembre de 1.986, 19 de mayo y 11 de julio de 1.987, 18 de julio de 1.988, 23 de enero y 17 de junio de 1.989, 20 de marzo, 30 de abril y 4 de mayo de 1.990, etc.-.

b') No serán en cambio admisibles revisiones de pura oportunidad: en este terreno ha de prevalecer el modelo físico que dibuja el municipio con la legitimación democrática de que le dota la participación ciudadana que se produce en el curso del procedimiento.

b) Determinaciones del planeamiento que tienen conexión con algún aspecto de un modelo territorial superior: además de lo ya dicho antes en el apartado a'), aquí y dado que "en relación entre el interés local y el supralocal es claramente predominante este último" -sentencia ya citada del Tribunal Constitucional 170/89- resulta admisible un control de oportunidad en el que prevalece la apreciación comunitaria".



4. OBJETO Y PROPUESTA.

4.1 MODIFICACIÓN ALINEACIÓN SOLAR SITO EN PLAZA TRINIDAD-7.

A continuación se describen las principales características de la modificación propuesta mediante un cuadro comparativo:

| | P.G. Vigente | P.G. Modificado |
|-------------------------|---|--|
| Superficie | 126,59 m ² . | 94,00 m ² . |
| Plantas | B+II | B+III |
| Fachada | 25,37 m. | 20,90 m. |
| Edificabilidad * | 3 Ptas + 2 x 70% voladizos $126,59 \times 3 + 2 \times 25,37 \times 0,45 \times 0,7 =$ 395,76 m ² c. | 4 Ptas + 3 x 70% voladizos $94,00 \times 4 + 3 \times 20,90 \times 0,45 \times 0,7 =$ 395,76 m ² c. |

* contando vuelos (0,45 m. el 70%)

4.2 DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ALINEACIÓN PROPUESTA

A continuación se hace una descripción detallada de las superficies resultantes tras la modificación de las alineaciones (ver detalles en planos del Anexo):

4.2.1 Planta Baja:

La alineación propuesta parte por tomar como eje de fachada el vértice inmediato de la obra vecina en ejecución (c/ Overía) hasta el segundo vértice del chaflán actual de la manzana en cuestión (punto nº 18), segregándose de la finca urbana matriz un trozo que según mediciones actuales in situ mide 32,59 m²., de tal forma que de la finca matriz quedarían 94,00 m².



Como permuta de la superficie que se cede para calle se contempla la reordenación y consumo del volumen segregado dotando a la parcela en cuestión de una planta más de piso.

En cuanto a la fachada, tras la presente propuesta de alineación se tendrán 20,90 ml. respecto a los 25,37 ml. originales.

4.2.2 Planta de Piso:

El planeamiento actual de Orihuela, establece para dicha manzana como edificabilidad máxima planta baja mas dos de piso, quedándose tras esta modificación puntual como de planta baja mas tres de piso, admitiéndose (según art. 85.5 de las N.N.S.S. del P.G.M.O.U. de Orihuela) balcones de 0,45 m., y en calles de más de 6,00 m. de anchura, como es el caso, miradores puntuales de 0,60 m. de profundidad máxima

En Orihuela, a 10 de Abril de 1.997

ARQUITECTO:

Fdo. Fernando Tomás Rogel Gómez



5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

| | |
|---|-------------------|
| 5.1 VUELO AEREO, ESTADO ACTUAL | E: 1/500 |
| 5.2 MEDICION IN-SITU. | E: 1/250 |
| 5.3 ESTADO ACTUAL P.G. VIGENTE. | E: 1/2.000 |
| 5.4 MODIFICACION PUNTUAL Nº26 P.G.O.U. | E: 1/2.000 |