

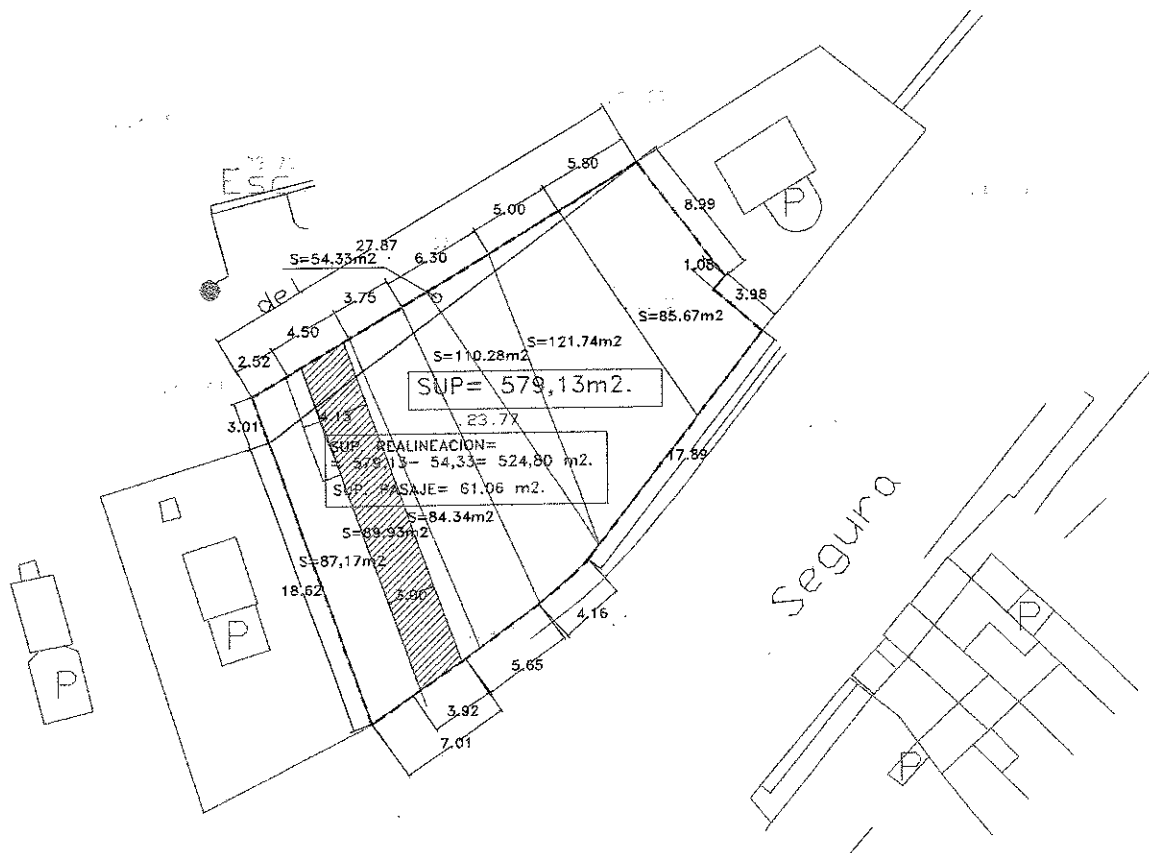
R / 22-05-58

PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL N°30

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DEL TERMINO DE ORIHUELA.

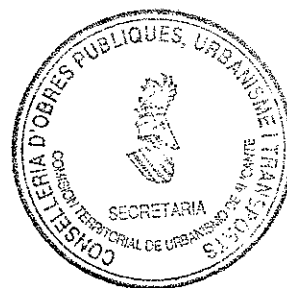
Calle del Río.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA



INDICE



1. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA: OBJETO.	3
2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.	4
3. JUSTIFICACION LEGAL.	5
3.1 Procedimiento:	7
3.2 Jerarquía de planeamiento:	7
3.3 Competencia:	7
3.4 Aspectos discrecionales.	9
3.5 MODIFICACIÓN ALINEACIÓN SOLAR SITO EN CALLE DEL RÍO.	10
3.6 DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ALINEACIÓN PROPUESTA	11
3.6.1 Planta Baja:	11
3.6.2 Planta de Piso:	12
4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.	13
4.1 VUELO AEREO, ESTADO ACTUAL . E: 1/300	13
4.2 MODIF. PUNTUAL MEDICION IN-SITU. E: 1/300	13
4.3 ESTADO ACTUAL P.G. VIGENTE. E: 1/2.000	13
4.4 MODIFICACION PUNTUAL N° 20- P.G.O.U. E: 1/2.000	13





1. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA: OBJETO.

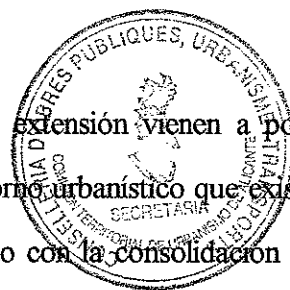
El presente proyecto de Modificación Nº **30** del Plan General de Orihuela afecta a las alineaciones y pasaje de la manzana que el Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Orihuela designa con la nomenclatura 10/45, situada en la calle del Río, y a su vez dentro del ámbito de la unidad de ejecución nº21. Así que se trata de ajustar y consolidar la alineación hacia la calle del Río y trasera hacia el río Segura y el vuelo hacia el río Segura, junto con la supresión del pasaje a doble altura que viene determinado por el Plan Especial. Las superficies y alturas edificadas del planeamiento y resultantes de la modificación se definen a continuación:

	Planeamiento Vigente	Planeamiento Modificado
Superficie	579,13 m ² .	497,66 m ² .
Pasaje	61,06	0
Plantas edificadas	B + III	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 rectifica y adecua la alineación de la calle del Río actual del P.G. y homogeneiza la trasera hacia el mismo, siendo en la realidad física un estrangulamiento de la calle y un zigzag de alineación trasera, además de homogeneizar el vuelo existente en los edificios medianeros hacia el río segura, rematándose la fachada hacia “el puente viejo”.



En definitiva, estas modificaciones en toda su extensión vienen a posibilitar el saneamiento del pico de circulación y alineación de entorno urbanístico que existe en la c/ del Río, cosa que se grafía el actual Plan General, junto con la consolidación formal del estudio de dicha manzana.



De la misma forma se elimina el innecesario pasaje que prevé el Plan especial, ya que queda totalmente obsoleta la comunicación con el espacio libre (inexistente) que plantea el Plan especial en el margen del Río, como bien se refleja en los planos de estado actual del vuelo aéreo del Casco Histórico de Orihuela.

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 conveniente para rematar las fachadas de la manzana en cuestión.

En definitiva, **la necesidad de adaptar la alineación, 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", tantos 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, vales 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.-.

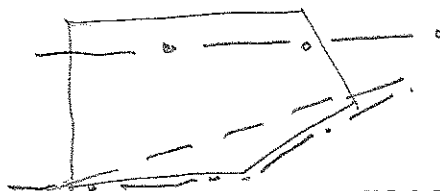
b') No serán en cambio admisibles revisiones de pura oportunidad: en este terreno ha de prevalecer el modelo físico que dibuja el municipio con la legitimación democrática de que le dota la participación ciudadana que se produce en el curso del procedimiento.

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".



E.A

4.5. Mpa... meca...



3.5 MODIFICACIÓN ALINEACIÓN SOLAR EN CALLE DEL RÍO.

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

	ESTADO ACTUAL P.G. Vigente	P.G. Modificado	
Superficie	(567) 579,13 m ² .	497,66 m ² .	530
Plantas	B+III	B+III	B+III
Fachada principal	27,87 + 3,01 = 30,88 m.	28,65 m.	
Fachada trasera	40,69 m	32,34 m	
Pasaje	2 x 71,62 = 122.12 m ² c.	---	
Edificabilidad	579,13 x 4 - 2 x 61,06 = 2.194,4 m ² c.	[497,66 x 4] + 3 x (1 x 2,00 x 32,34) = 2.190,59 m ² c.	(1)

• Siendo la edificabilidad según la siguiente fórmula :

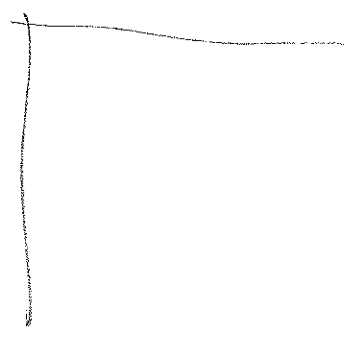
$$E = 4 S + 3 x (1,00 x 2,00 x A) - 2 x B$$

donde :

- E= Edificabilidad en m²c.
- S = Superficie de parcela en m².
- A = Longitud de fachada trasera hacia el Río, en metros lineales.
- B = Superficie de pasaje según el Plan Especial en m².

e1) $[[579,13 - 46] \times 4] - [2 \times 61,06] = 2010.$

Incremento edificabilidad
 $2190,59 - 2010 = 180,59 \text{ m}^2$





3.6 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):

3.6.1 Planta Baja:

Las alineaciones propuestas se describen a continuación :

1.- En Fachada principal se realinea a una fachada continúa que une los vértices medianeros de sendas construcciones de los laterales, segregándose de las fincas urbanas matrices un trozo que según mediciones actuales in situ mide **54,33 m2.**, de tal forma que de la finca matriz quedarían $579,13 - 54,33 = 524,80$ m2.

2.- En la fachada trasera hacia el Río Segura, se amolda de tal forma que equidiste 1,70 m. de la barandilla del encauzamiento, segregándose de las fincas matrices los pequeños quiebros, cuya superficie es de **27.14 m2**, **quedándose definitivamente la parcela urbana de un total de 497,66 m2.**

De la misma forma se suprime el pasaje de doble altura que establece el Plan especial de Reforma del Casco Histórico de Orihuela.

En cuanto a la fachada, tras la presente propuesta de alineación se tendrían 28,65 y 32,34 ml. respecto a los 30,88 y 40,68 ml. En las fachadas principal y traseras respectivamente, de tal forma que se reducen considerablemente.

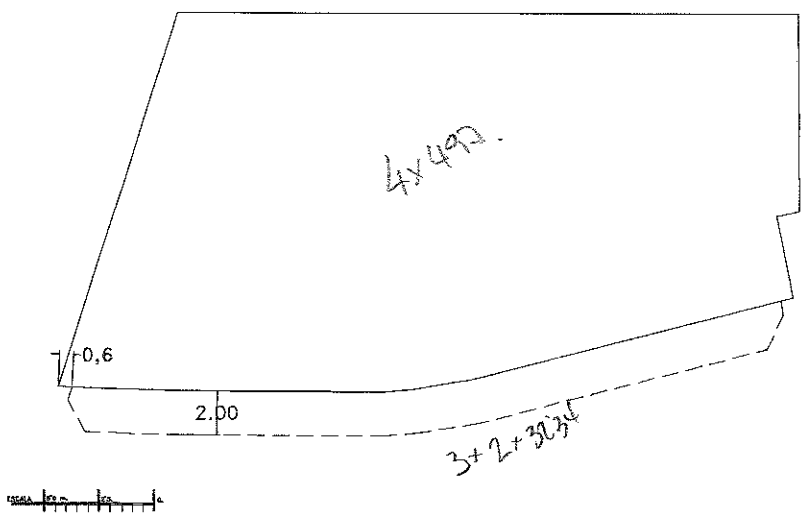
Y , finalmente, es de mencionar que en ningún momento de amplía el aprovechamiento bruto de la parcela inicial, sino más bien ligeramente inferior.





3.6.2 Planta de Piso:

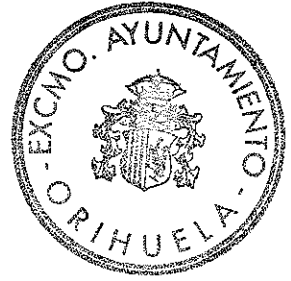
El planeamiento actual de Orihuela, establece para dicha manzana como edificabilidad máxima planta baja mas tres de piso, quedándose tras esta modificación puntual como de planta baja mas tres de piso igualmente, regulándose un vuelo en la trasera del solar (hacia el Río Segura) un vuelo continuo de hasta dos metros de profundidad, (de tal forma que se homogeneiza con respecto a las construcciones actuales medianeras y se da remate al extremo de la manzana vista hacia el Río), salvo la respectiva separación de las construcciones medianeras establecidas en 0,60 m. tal y como se describe en el siguiente croquis de planta de piso:

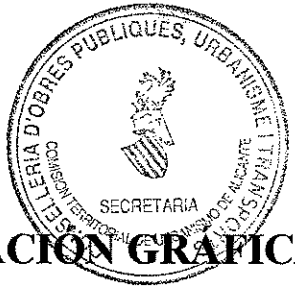


En Orihuela, a 19/05/97

ARQUITECTO:

Fdo. Fernando Tomás Rogel Gómez





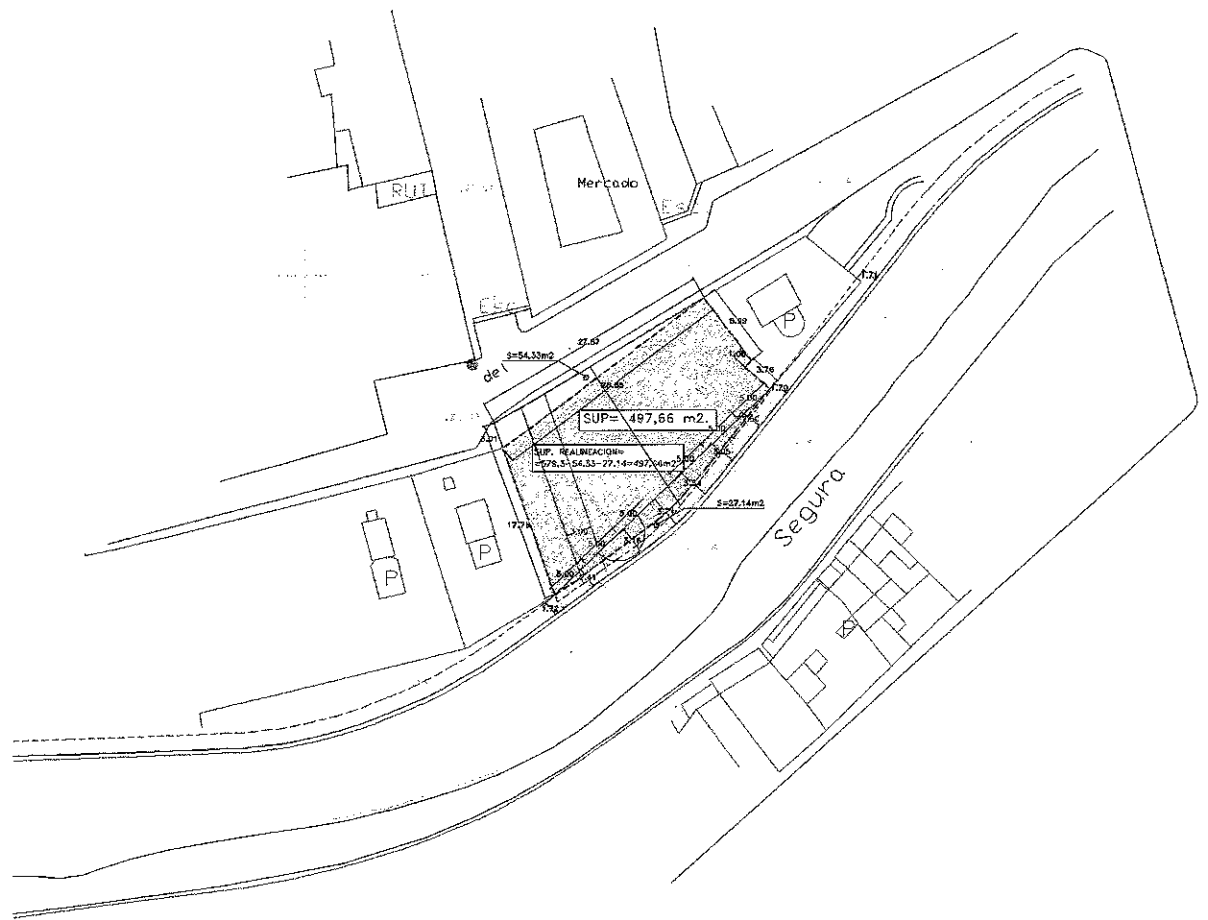
4. DOCUMENTACION GRAFICA.

4.1 VUELO AEREO, ESTADO ACTUAL . E: 1/300

4.2 MODIF. PUNTUAL MEDICION IN-SITU. E: 1/300

4.3 ESTADO ACTUAL P.E.O.P. DEL CASCO HISTORICO DE ORIHUELA, VIGENTE. E: 1/1.000

4.4 MODIFICACION PUNTUAL Nº 30- P.E. E: 1/1.000



Croquis (Parcela resultante de la Modificación).

