

CARLOS SALGADO

ARQUITECTO S.L.

MODIFICACION PUNTUAL N° 35 DEL P.G.O.U DE ORIHUELA:

CAMBIO A USO COMERCIAL EN ZONA INDUSTRIAL DE LOS ANDENES
(ZONA 11) DEL SUELO URBANO DE ORIHUELA.

DILIGENCIA:

de:

de:

Fecha:

EL SEÑOR

MEMORIA.

OBJETO.-

El presente proyecto tiene por objeto la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Orihuela, consistente en el cambio a uso comercial en la zona industrial de los ANDENES (ZONA 11), situada entre la C/ Oriolanos Ausentes, prolongación C/ del Tajo y prolongación Avda de la Vega.

JUSTIFICACION Y OPORTUNIDAD.-

Si bien dentro del marco legal urbanístico se establece que "los planes de ordenación tendrán vigencia indefinida", justificándose esta premisa en la estabilidad y seguridad jurídica necesaria como garantía para los particulares y colectividad. No es menos cierto que desde el punto de vista de la realización de la justicia, debe existir siempre la posibilidad de la adecuación del plan a la realidad existente o sobrevenida, de forma que sin perder su rigor y vocación de cumplimiento, pueda acomodarse en cada momento a las exigencias de esa realidad, tratando de conseguir un equilibrio entre eficacia y justicia, principio igualmente indispensable en el Derecho.

Así pues, la conveniencia de la modificación del planeamiento constituye un dato consustancial del urbanismo. Sin embargo,



deben asumirse y adoptarse con el mayor rigor las medidas adecuadas a garantizar su necesidad y defensa de los intereses de los particulares afectados y de la colectividad, sujetandose la modificación del mismo a los controles establecidos por la propia Ley.

JUSTIFICACION LEGAL.-

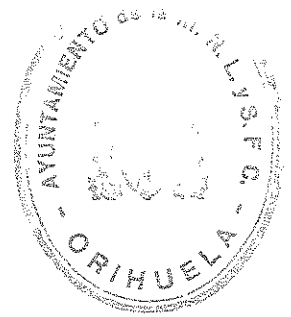
En la propia legislación se establece que: "Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes..., se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación".

En base a ello y al principio de jerarquía del Planeamiento, dicha tramitación debe sujetarse a lo establecido para la tramitación del Plan General.

Además de todo ello, el propio artículo 89. LOS ANDENES del P.G.O.U. de Orihuela en el punto 9. Usos industriales existentes, establece: "En caso de cese de la actividad, la ulterior recalificación de los suelos respectivos, requerirá sendas modificaciones puntuales del Plan General".

ANTECEDENTES.-

El Plan General en base a la existencia de una serie de industrias en lo que es el SUELO URBANO del Casco de Orihuela, permitió el mantenimiento de dichas industrias dentro del mismo con el fin de evitar problemas para poder continuar con la actividad productiva, y así se plantean ciertos enclaves industriales dentro de la Zona 11. Los Andenes, uno de ellos es precisamente el enclave que nos atañe.



JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.-

No obstante la actividad industrial con el tiempo va sufriendo transformaciones de forma que una actividad industrial exclusivamente tal y como vienen definidas en el artículo 34. USO INDUSTRIAL del Plan General, en un momento dado requiere una reconversión o adaptación de forma que la actividad pasa a ser USO COMERCIAL, según la definición establecida en el artículo 22. USO COMERCIAL del Plan General.

En otros momentos las empresas, condicionadas por motivos socio-económicos, deben de plantearse nuevas formas de actividad, para adecuarse a cada momento, tratando de obtener rentabilidad y poder seguir desarrollando alguna actividad, suponiendo esto en muchos casos un cambio de uso urbanístico de Industrial a Comercial.

En este caso en concreto implica que al no estar previsto el uso comercial en la zona objeto de la modificación, es necesario establecerlo previamente.

Por otra parte, no se pretende la recalificación de los terrenos para integrarlos en el tejido urbano, situación que en un futuro quizá sea necesaria pero no en este momento, en donde lo que se pretende es la utilización de unas instalaciones industriales existentes para actividades comerciales, conforme a las definiciones de usos urbanísticos del Plan.

MODIFICACION PROPUESTA.-



En base a todo ello se propone la modificación ^{objeto} del proyecto consistente en añadir un parrafo en el punto 9. Usos industriales existente del artículo 89. LOS ANDENES (ZONA 11) con el siguiente texto:

La zona industrial ubicada entre la C/ Oriolanos Ausentes, prolongación C/ del Tajo y prolongación Avda de la Vega, se cambia a USO COMERCIAL con una edificabilidad máxima de 1 m²/m².

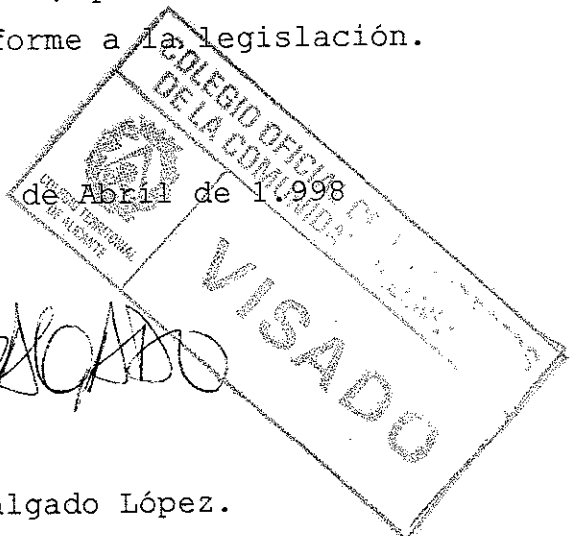
CONCLUSION.-

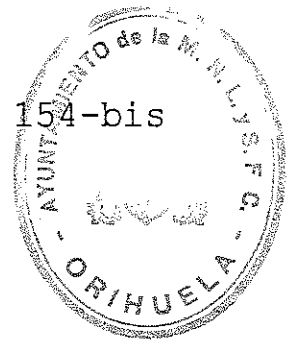
Dicha modificación, no supone incremento de volumen o densidad de viviendas, que obliguen a modificación en las dotaciones, sino al contrario, supone la posibilidad de incremento en las dotaciones privadas comerciales, por lo que no requiere más documentación.

Con todo lo expuesto y demás documentos que se acompañan, el Técnico que suscribe da por terminada la redacción de la presente documentación, quedando suficientemente definida y justificada la modificación propuesta, para su tramitación y aprobación por el Ayuntamiento conforme a la legislación.

En Orihuela a 6 de Abril de 1.998
EL ARQUITECTO,

Fdo.: Carlos Salgado López.





12.- USO COMERCIAL.-

La zona así marcada en los planos estará destinada a uso comercial, conforme a la definición del mismo prevista en el artículo 22.

- Tipología de edificación: Edificación abierta.
- Edificabilidad máxima: 1 m²/m².
- Altura máxima: 2 plantas - 8 m.
- El resto de condiciones de edificación serán las fijadas en este mismo artículo para la zona.
- Será obligatorio previsión de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, en espacios libres, sótano o edificación sobre rasante a razón de 1 plaza/100 m² construidos. En el supuesto de preverse en edificación sobre rasante, podrá aumentarse la edificabilidad hasta un máximo de 1,6 m²/m², siempre y cuando el exceso sobre la edificabilidad permitida (0,6 m²/m²) se destine a aparcamiento.