

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA

MODIFICACION PUNTUAL N°37 AL
P.G.M.O.U. DE ORIHUELA

DOCUMENTACION GRAFICA CORRESPONDIENTE
A LA MODIFICACION PROPUESTA

MEMORIA



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 37 DEL P.G.M.O.U. DE ORIHUELA, CONSISTENTE EN
CAMBIO DE USO DE LOS TERRENOS CORRESPONDIENTES A LA
ESTACIÓN DE AUTOBUSES.

1º). ANTECEDENTES.

Se redacta el presente documento a requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela y a través de sus Servicios Técnicos Municipales, que pasa a constituir la Modificación Puntual nº 37 al P.G.M.O.U., cuyo contenido sintetizadamente es el cambio de calificación de los terrenos asignados por el planeamiento vigente a la Estación de Autobuses inicialmente prevista, según la justificación y determinaciones que más adelante se dirán.

2º). OBJETO.

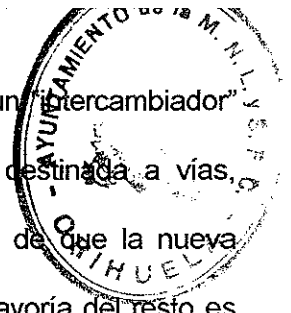
En Plan General vigente contempla la previsión de una parcela para su destino específico de Estación de Autobuses cuya ubicación, tras barajar durante años varias alternativas ha resultado bien distinta del emplazamiento escogido mediante el concurso y adjudicación de un Intercambiador Modal llevado a cabo por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Dicha construcción, actualmente en ejecución, ha sido situada ocupando terrenos que el Plan General vigente destinaba al Sistema Ferroviario, de manera que lo que inicialmente era uso del Ferrocarril, va a constituir un espacio mixto que obija la Estación de

Autobuses dando así lugar a lo que actualmente viene a denominarse un "Intercambiador" Bus-Ferrocarril y la superficie destinada a tal uso, sin contar con la destinada a vías, aparcamiento y viario, es de 10000 m² aproximadamente, sin perjuicio de que la nueva Estación pueda utilizar una parte del suelo para servicios comunes la mayoría del resto es de uso específico, lo que pone de manifiesto el sobredimensionamiento de la superficie señalada por el planeamiento.

A la vista de ello, resulta evidentemente innecesaria la previsión de tal dotación inicialmente prevista, que urbanísticamente tiene encorsetado el uso, y que además no esta contemplado que sea pública, ya que no figura así designado en el plano de zonificación, al menos no en su totalidad, ya que el estudio económico preveía la adquisición de sólo 2730 m², por lo que se considera que sólo esta superficie puede tener la consideración de dotación necesaria, entendiendo que el resto podía estar destinado a otros usos o servicios complementarios de la misma., pero a cambio se plantea la necesidad de contemplar la ubicación de un nuevo Centro de Salud, considerándose idónea para ello dicha parcela, por su posición geográfica en una zona de nuevo y vigoroso desarrollo, por su accesibilidad, y por la imposibilidad de localizar otro emplazamiento, dado el grado de colmatación de la zona, de otra parcela de dimensiones adecuadas.

Pero se plantea que la adquisición ha de ser lo menos onerosa para las arcas municipales, por lo que a la vista de las posibilidades contempladas según la legislación vigente, se ha considerado la oportunidad de establecer una unidad de ejecución en la que se le asigne un aprovechamiento lucrativo, y a cambio obtener gratuitamente los terrenos dotacionales necesarios para llevar a cabo la implantación del Centro, de esta



forma se dan por cumplidas las compensaciones a que hace referencia el artº 55.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.



Como consecuencia del aumento del aprovechamiento y de su destino a uso residencial, se ve incrementado el número de viviendas y en función de ello, la necesidad de incrementar la reserva de la dotación pública de espacios verdes, por lo que parte del suelo objeto de la actuación se dedica a equilibrar este déficit.

En cuanto a los datos numéricos, el aprovechamiento lucrativo que se le otorga al ámbito de la actuación se asimila por analogía y proximidad a los asignados por el planeamiento vigente a las Unidades de Ejecución nº 17 y P.E.R.I. "Junto Paso a Nivel Ctra. de Bigastro", es decir $1,54 \text{ m}^2/\text{m}^2$, y la tipología, la de edificación abierta, resultando a la vista de la superficie de 11.000 m^2 con que cuenta la actuación:

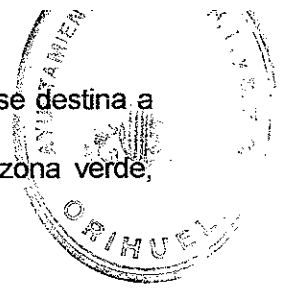
$$11000 \text{ m}^2 \times 1,54 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 16.940 \text{ m}^2 \text{ construidos.}$$

y al ser prácticamente 7 el número de plantas y considerando que la planta baja se destinará a uso distintos al residencial, lo que viene a representar un 14 % aproximadamente, el resto, es decir 14.568 m^2 será uso residencial, lo que equivale a 146 viviendas y un número de habitantes (considerando 3,5 hab./viv.) igual a 511.

Ello demanda una superficie de Zona Verde igual a

$$146 \times 3,5 = 511 \text{ m}^2$$

por lo que se reservan, 2600 m² para tal fin. Del total de la superficie, el 50 % se destina a uso residencial, es decir 5500 m², y después de descontar los 2600 m² de zona verde, resulta un excedente para suelo dotacional de 2900 m².



El resto, es decir, otros 5500 m² se reservan para suelo dotacional público.

Aprovechando el contenido de la modificación y por proximidad y al estar ligada a ésta ya que en la misma se perfilan los límites de la actuación, hasta hacerla llegar al Camino Viejo de Almoradí, desdibujado en el planeamiento vigente, se clarifica la ordenación y aprovechamiento de la cuña de terreno existente entre dicho camino y la Carretera de Almoradí.

Efectivamente si contemplamos el Plan General observamos que el resto de la manzana que no tiene asignado el uso de "Bus" no tiene asignado ningún uso dotacional público o privado, pero tampoco tiene asignado en el plano de alturas el aprovechamiento correspondiente, por lo que se subsana el error y se le asignan tres plantas, las mismas con que cuenta los solares próximos en su misma acera.

Hubiera sido oportuno profundizar en la ordenación del resto de este barrio, pero su actual clasificación como suelo no urbanizable, exigiría la correspondiente Declaración de Interés Comunitario, actuación ésta que la necesidad urgente de disponer de la dotación sanitaria impide por no disponer del tiempo suficiente.



3º). ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

Con la presente modificación se pasa , por tanto, al cambio del uso de Estación de Autobuses inicialmente propuesta por el emplazamiento actualmente asignado y que comprendía parte del Sistema Ferroviario.

Por el contrario, el uso de aquella parcela y consecuentemente innecesaria ahora, se cambia en parte a Uso Residencial y el resto se destina a Suelo Dotacional Público de Uso Sanitario y en parte a Espacio Libre que demandaría el incremento de población que surge como consecuencia de la modificación.

Por último se perfila y clarifica la ordenación del borde de la manzana comprendida entre estos terrenos y la Carretera de Almoradí.

4º). JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Justificados los criterios y objetivos de la procedencia de la modificación, su contenido legal viene auspiciado por el artº. 55 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, en lo que respecta al punto 3 del artículo.

Como se desprende de los datos numéricos anteriormente señalados, no existe sustracción del uso dotacional ya que se traslada de sitio y al tener un uso dotacional

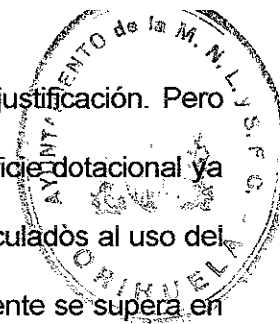
concreto la primitiva parcela y dejar de tener objeto, ello sería suficiente justificación. Pero además se da la circunstancia de que tampoco existe merma de la superficie dotacional ya que de los 11000 m² inicialmente previstos, otros 10000 pasan a estar vinculados al uso del transporte, y otros 2900 m² a uso dotacional sanitario, con lo que globalmente se supera en 1900 m² las dotaciones iniciales.

Hay que tener en cuenta, como se ha señalado al principio, que la dotación suprimida carecía de carácter de titularidad pública según el planeamiento que se modifica, y aunque el estudio económico prevea la adquisición de 2.730 m² de los 11.000 m² previstos, cabe interpretarse que ésta es la afecta como necesaria para tal uso entendiendo que el resto estaría destinada a otros servicios complementarios y no de titularidad pública de aquél, pero que pueden ubicarse en otras parcelas de uso residencial, por lo que cabe interpretarse que dicho excedente no sería necesario ni debería tener la consideración siquiera como dotación.

Además resulta que la superficie entendida como necesaria de 2.730 m², seguiría persistiendo como dotación pública (uso sanitario) y de mayor cuantía (2.900 m²).

La modificación supone un incremento del número de viviendas que, debidamente justificado en el apartado correspondiente, requiere el incremento de 2600 m² de parques públicos en virtud de lo previsto en el artº 17.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

De esta manera se considera adoptadas debidamente las medidas compensatorias a que hace referencia el artº 55.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.



5º). DOCUMENTACIÓN AFECTADA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.



Como consecuencia de la modificación propuesta, se modifican la documentación gráfica a escala 1:2000 que corresponde a los planos 2.2 zonas, alturas y soportales y 2.3 usos pormenorizados, así como añadir un nuevo punto 9 al artº 87 que contiene las determinaciones particulares de los terrenos.

6º). CONCLUSIÓN.

Con la presente Memoria, Planos y documentación anexa, se da por concluida la presente modificación puntual que se pretende, con el ordinal nº 37 que le corresponde de las que se vienen tramitando.

Orihuela, Julio de 1998
POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES,

Fdo.: Santiago Mínguez González.

PLANOS

NORMATIVA



6. Vuelos:

Se atenderán a lo dispuesto en las Normas generales.

7. Condiciones estéticas:

Se atenderán a lo dispuesto en las Normas generales.

8. Condiciones de desarrollo del Estudio de Detalle

E.D-1:

La manzana señalada como E.D-1 se ordenará a través de un Estudio de Detalle cuyas condiciones fundamentales son:

- Tipología de edificaciones: Edificación abierta.
- Altura máxima: 6 plantas.
- Edificabilidad máxima: 2,63 m²/m² sobre parcela neta.
- Obligatoriedad de previsión de aparcamientos en las cuantías señaladas en el artº 89 de esta ordenanza.
- El resto de las condiciones de edificación serán las fijadas en el artº 89 para la tipología de edificación abierta.

9. Condiciones de desarrollo de la parcela E.D-2:

- Tipología de edificación: Edificación abierta.
- Altura máxima: 6 plantas y ático.
- Edificabilidad máxima: 3,08 m²/m² sobre parcela neta.
- Uso: Residencial
- Obligatoriedad de previsión de aparcamientos en las cuantías señaladas en el artº 89 de estas ordenanzas.
- Parcela mínima: 1000 m²
- El resto de las condiciones de edificación serán las fijadas en el artº 89 para la tipología de edificación abierta.

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 37 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ORIHUELA.

NORMAS URBANÍSTICAS

Añadir al artº 87 el punto 9º del siguiente tenor
literal:

9. Condiciones de desarrollo de la parcela E.D-2:

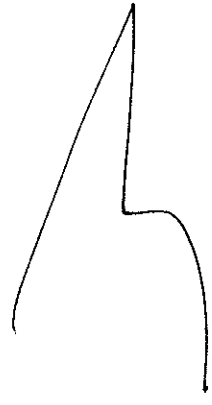
- Tipología de edificación: Edificación abierta.
- Altura máxima: 6 plantas y ático.
- Edificabilidad máxima: 3,08 m²/m² sobre parcela neta.
- Uso: Residencial.
- Obligatoriedad de previsión de aparcamientos en las cuantías señaladas en el artº 89 de estas ordenanzas.
- Parcela mínima: 1000 m².
- El resto de las condiciones de edificación serán las fijadas en el artº 89 para la tipología de edificación abierta.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente normativa fue aprobada por Resolución del Conseller de Obra Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 12 de Noviembre de 1998.

EL SECRETARIO GENERAL,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA


[Faint handwritten text, possibly a signature or date]



DOCUMENTACION GRAFICA CORRESPONDIENTE
AL PLANEAMIENTO ACTUAL

NORMATIVA VIGENTE

17

A handwritten signature is written in black ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character. To the right of the signature is a faint, circular stamp or seal, which is mostly illegible due to fading.

MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL
DE ORDENACION URBANA DE ORIHUELA



6. Vuelcos:

Se atenderán a lo dispuesto en las Normas generales.

7. Condiciones estéticas:

Se atenderán a lo dispuesto en las Normas generales.

Manzana E.D-1:

La manzana señalada como E.D-1 se ordenará a través de un Estudio de Detalle cuyas condiciones fundamentales/son:

- Tipología de edificaciones : Edificación abierta.
- Altura máxima : 6 plantas.
- Edificabilidad máxima : 2,63 m²/m² sobre parcela neta.
- Obligatoriedad de previsión de aparcamientos en las cuantías señaladas en el artº 89 de esta ordenanzas.
- El resto de las condiciones de edificación serán las fijadas en el artículo 89 para la tipología de edificación -- abierta.

DILIGENCIA:

A los efectos del Artº 130 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación provisional por acuerdo plenario de

Fecha 25 JUN. 1993

EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA:

A los efectos del Artº 128 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación inicial por acuerdo plenario de

Fecha 12 FEB. 1993

EL SECRETARIO GRAL.



PLANOS