

8/09 - 21.12.09



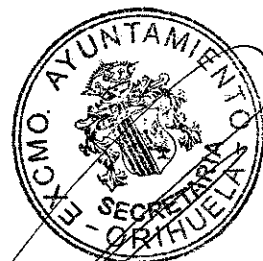
DILIGENCIA: Para hacer constar el presente documento ha sido aprobado por EL PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN celebrada el día 07 JUN 2010  
EL SECRETARIO GENERAL / JUN. 2010  
Fdo. Virginia Estremera Saura

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 67 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORIHUELA. CONSISTENTE EN CAMBIO A USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: EDUCATIVO-CULTURAL Y ASISTENCIAL, DE LA PARCELA RESIDENCIAL SITUADA ENTRE LA CALLE SENADO Y CALLE UNIÓN LÍRICA ORCELITANA.**

PROMOTOR:  
ARQUITECTO:

Excmo. Ayuntamiento de Orihuela  
Ángel Gambín Pallarés

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 67 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORIHUELA. CONSISTENTE EN CAMBIO A USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: EDUCATIVO-CULTURAL Y ASISTENCIAL, DE LA PARCELA RESIDENCIAL SITUADA ENTRE LA CALLE SENADO Y CALLE UNIÓN LÍRICA ORCELITANA.



## INDICE GENERAL

1. ANTECEDENTES
2. MEMORIA INFORMATIVA Y OBJETIVO
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA
  - 3.1 Justificación legal
  - 3.2 Conveniencia de la modificación
4. ORDENANZAS
5. PLANOS
  - 5.1 Estado actual
  - 5.2 Estado modificado

## 1.- ANTECEDENTES

### Promotor.

Excmo Ayuntamiento de Orihuela

### Autor del proyecto.

Ángel J. Gambín Pallarés, con domicilio en la calle Las Navas nº 45, entlo, de Alicante, es el autor del presente proyecto. En representación de Urbanismo y Arquitectura Gambín S.L.P.U.

### Titulación.

El autor es Arquitecto, y está colegiado con el número 3.901, en el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, en Alicante.

## 2.- MEMORIA INFORMATIVA Y OBJETIVO

El Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela fue aprobado definitivamente el 25 de julio de 1990 y se publicó el 13 de agosto de 1990.

El presente documento tiene por objeto la modificación del PGOU de Orihuela, para mejorar la dotación de equipamientos al casco urbano transformando una parcela de carácter residencial calificada como suelo urbano dentro de la zona 1 (El Palmeral), con tipología de edificación abierta,



en una zona de equipamiento comunitario privado: educativo-cultural y asistencial, de acuerdo con la normativa contenida en el PGOU en su artículo 16 y la Ordenanza de Edificación.

Dicha parcela, de 1.111 m<sup>2</sup>., se encuentra dentro de una manzana de forma poligonal destinada a edificación residencial, a la cual se pretende dar aprovechamiento como un equipamiento que mejore los servicios de esta parte de Orihuela y no incremente la densidad de población de la zona.

El equipamiento comunitario, según se describe en el artículo 9 de la Ordenanza de la Edificación, abarca, entre otros, los siguientes tipos de usos:

- a) Educativo cultural: Guarderías, centros de enseñanzas en todos sus grados, conservatorios, academias, auditorios, museos, salas de exposiciones, pabellones feriales, parques de atracciones y usos análogos.
- b) Asistencial: Sanitario (hospitales y clínicas), asistencial (centros de acogida y de reinserción social, asilos y geriátricos), de relación, religiosos (templos y edificios destinados al culto o actividades relacionadas con el mismo).

Según la normativa vigente en este momento, es dicha zona, los parámetros urbanísticos permiten una edificabilidad de 1.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una altura de 5 plantas y 16 metros, con una tipología de edificación abierta y parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

### 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 3.1.- Justificación legal

El artículo 94 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana (LUV), relativa a la modificación de los planes, establece que:

1. Las modificaciones de los planes se llevarán a cabo, según el procedimiento establecido en cada tipo de plan.
2. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas.

En concordancia con el citado artículo 94 de la LUV, el artículo 223 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana, según Decreto 67/2006 de 19 de mayo del Consell, establece que las modificaciones de los planes se llevarán a cabo sin necesidad de reiterar aquellas actuaciones propias de la exposición al público de los programas.

El mencionado artículo, 223, en su punto 5, indica "las modificaciones de planes generales referidas únicamente a elementos de ordenación pormenorizada se tramitará conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales".

El artículo 90 de la Ley Urbanística Valenciana, referente a la elaboración y tramitación de planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle, en el punto segundo del citado artículo se indica que cuando los planes no sean promovidos por motivo de un programa de actuación integrada,



se someterán a información pública por el plazo de un mes, en las condiciones de publicidad establecidas en el artículo 83.2a de la Ley Urbanística Valenciana. Correspondiendo al Ayuntamiento su aprobación definitiva, siempre que no modifique la ordenación estructural.

Todo lo anteriormente expuesto, justifica el desarrollo de la presente modificación puntual por tratarse de una cuestión de la ordenación pormenorizada y suponer una mejora de las dotaciones públicas suplementando la red primaria y secundaria; al tiempo que se mantiene la densidad de población.

### 3.2.- Conveniencia de la modificación

La modificación resulta adecuada y conveniente al venir a resolver un área en la que ya se ha colmatado la edificabilidad de carácter residencial y viene a mejorar las dotaciones de la zona residencial ya consolidada; dotaciones que desde el mantenimiento de la normativa en vigor, expresada en el artículo 16 de las Normas Urbanísticas de Orihuela y la Ordenanza de Edificación, abren la posibilidad de establecer equipamientos de carácter privado relativos a usos educativos-culturales y asistenciales.

La modificación, de acuerdo con la Ordenanza de Edificación, artículo 9.2, mantiene las condiciones de edificación, la tipología constructiva propia de la zona donde se ubiquen, excepto que justificadamente y para que el cumplimiento de la función específica del equipamiento en cuestión y/o en cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente, se precisa adoptar otras tipología y parámetros urbanísticos.

## 4.- ORDENANZAS

El Plan General de Orihuela, actualmente en vigor, para la zona donde se encuentra la parcela afectada, establece las siguientes Ordenanzas de edificación:

### *ARTÍCULO 79, EL PALMERAL. (ZONA 1)*

#### *1. Tipología:*

*a) Para el Barrio de S. Antón: vivienda unifamiliar adosada en hilera.*

*b) Para la prolongación de la Ronda de Santo Domingo: vivienda colectiva en edificación abierta.*

#### *2. Altura máxima:*

*a) Barrio de S. Antón: En la calle del Palmeral, en el área grafiada, en el Plano de Alturas, se admiten 2 plantas y la altura*



del cuerpo de dos plantas del edificio catalogado con el nº 4 siempre que la primera se destine a uso comercial.

b) Prolongación de Ronda de Santo Domingo: 5 plantas máximas y 2 plantas mínimo.

### 3. Usos:

Se prohíbe el uso industrial, salvo las de Categoría Primera, que se admitirán exclusivamente en planta baja.

Por cada vivienda se proyectará una plaza de aparcamiento.

### 4. Dimensiones mínimas:

a) Barrio de S. Antón: fachada mínima 4,5 m.

b) Prolongación de la Ronda de Santo Domingo: la parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup>.

### 5. Retranqueos:

a) Barrio de S. Antón: las edificaciones podrán retranquearse formando patios abiertos en fachadas, siempre que en el mismo pueda inscribirse una circunferencia de 3'00 m. de diámetro; no se dejarán medianerías al descubierto.

b) En la Prolongación de Ronda de Santo Domingo: Las edificaciones podrán ceñirse parcialmente a la alineación de fachada; al resto de linderos el retranqueo será de 8'00 m.; los bloques o cuerpos de bloque dentro de una misma parcela guardarán una separación entre sí igual a la semisuma de las alturas respectivas.

### 6. Edificabilidad:

En la Prolongación de la Ronda de Santo Domingo la edificabilidad máxima será de 1'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

### 7. Vuelos:

a) En el Barrio de S. Antón en edificios de dos plantas se admitirán balcones de 0'45 m. de profundidad a una altura como mínimo de 3'60 m. sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. No se permitirán otro tipo de cuerpos volados.

b) En la Prolongación de la Ronda de Santo Domingo la profundidad de los cuerpos y elementos salientes será libre no pudiéndose invadir por ellos la zona de retranqueo de la edificación.

### 8. Patios:

En vivienda colectiva se prohíben los patios cerrados en la edificación abierta de la Prolongación de la Ronda de Santo



Domingo.

#### 9. Condiciones estéticas

a) Barrio de S. Antón: Las fachadas se resolverán con huecos de marcado carácter vertical y se revestirán con estucos o revocos, debiendo formarse zócalos que las protejan de del fozce y salpicaduras de lluvia. Los materiales a utilizar en puertas y ventanas exteriores serán de hierro, madera, aluminio lacado o P.V.C.

b) Prolongación de la Ronda de Santo Domingo: los espacios libres entre bloques dentro de la parcela serán abiertos o semiabiertos al exterior, debiendo destinarse a jardines, zonas de paseo, aparcamientos, etc. En el Proyecto de edificación deberá incluirse el plano de jardinería, exigiéndose su plantación efectiva. Se permite la cerca de los terrenos en las líneas oficiales con elementos de obra cuya altura, media desde el pavimento exterior, sea de 0'70 m. como máximo; esta altura podrá rebasarse cuando se utilicen elementos que no sean de fábrica y permitan la visibilidad.

La nueva redacción de las Ordenanzas Urbanísticas que afectan a la presente modificación, mantiene en términos generales, las condiciones establecidas en el artículo 79, "El palmeral" (prolongación Ronda de Santo Domingo), modificando la superficie mínima de parcela, que será de 1000 m<sup>2</sup> netos y el uso que será educativo-cultural y asistencial; dándose la nueva redacción que a continuación se describe:

#### ARTÍCULO 79, EL PALMERAL. (ZONA 1)

##### 1. Tipología:

a) Para el Barrio de S. Antón: vivienda unifamiliar adosada en hilera.

b) Para la prolongación de la Ronda de Santo Domingo: vivienda colectiva en edificación abierta.

c) La parcela de 1.111 m<sup>2</sup> sita en la calle Senado, ángulo calle Unión Lírica Orcelitana: educativo-cultural y asistencial, en edificación abierta.

##### 2. Altura máxima:

a) Barrio de S. Antón: En la calle del Palmeral, en el área grafiada, en el Plano de Alturas, se admiten 2 plantas y la altura del cuerpo de dos plantas del edificio catalogado con el n° 4 siempre que la primera se destine a uso comercial.



b) Prolongación de Ronda de Santo Domingo: 5 plantas máximas y plantas mínimo.

c) La parcela de 1.111 m<sup>2</sup> sita en la calle Senado, ángulo calle Unión Lírica Orcelitana: educativo-cultural y asistencial: 5 plantas, máximo. O menor número de plantas, con un mínimo de 2, pudiendo mantener la altura máxima correspondiente a 5 plantas.

### 3. Usos:

Se prohíbe el uso industrial, salvo las de Categoría Primera, que se admitirán exclusivamente en planta baja.

Por cada vivienda se proyectará una plaza de aparcamiento.

La parcela de 1.111 m<sup>2</sup> sita en la calle Senado, ángulo calle Unión Lírica Orcelitana: educativo-cultural y asistencial.

### 4. Dimensiones mínimas:

a) Barrio de S. Antón: fachada mínima 4,5 m.

b) Prolongación de la Ronda de Santo Domingo: la parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup>.

c) Las parcelas destinadas a uso educativo-cultural y asistencial, tendrá una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

### 5. Retranqueos:

a) Barrio de S. Antón: las edificaciones podrán retranquearse formando patios abiertos en fachadas, siempre que en el mismo pueda inscribirse una circunferencia de 3'00 m. de diámetro; no se dejarán medianerías al descubierto.

b) En la Prolongación de Ronda de Santo Domingo: Las edificaciones podrán ceñirse parcialmente a la alineación de fachada; al resto de linderos el retranqueo será de 8'00 m.; los bloques o cuerpos de bloque dentro de una misma parcela guardarán una separación entre sí igual a la semisuma de las alturas respectivas.

### 6. Edificabilidad:

En la Prolongación de la Ronda de Santo Domingo la edificabilidad máxima será de 1'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

### 7. Vuelos:

a) En el Barrio de S. Antón en edificios de dos plantas se admitirán balcones de 0'45 m. de profundidad a una altura como mínimo de 3'60 m. sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. No se permitirán otro tipo de cuerpos volados.



b) En la Prolongación de la Ronda de Santo Domingo la profundidad de los cuerpos y elementos salientes será libre no pudiéndose invadir por ellos la zona de retranqueo de la edificación.

8. Patios:

En vivienda colectiva se prohíben los patios cerrados en la edificación abierta de la Prolongación de la Ronda de Santo Domingo.

9. Condiciones estéticas

a) Barrio de S. Antón: Las fachadas se resolverán con huecos de marcado carácter vertical y se revestirán con estucos o revocos, debiendo formarse zócalos que las protejan de del roce y salpicaduras de lluvia. Los materiales a utilizar en puertas y ventanas exteriores serán de hierro, madera, aluminio lacado o P.V.C.

b) Prolongación de la Ronda de Santo Domingo: los espacios libres entre bloques dentro de la parcela serán abiertos o semiabiertos al exterior, debiendo destinarse a jardines, zonas de paseo, aparcamientos, etc. En el Proyecto de edificación deberá incluirse el plano de jardinería, exigiéndose su plantación efectiva. Se permite la cerca de los terrenos en las líneas oficiales con elementos de obra cuya altura, media desde el pavimento exterior, sea de 0'70 m. como máximo; esta altura podrá rebasarse cuando se utilicen elementos que no sean de fábrica y permitan la visibilidad.

En Alicante marzo de 2010

EL ARQUITECTO

Firmado: Ángel J. Gambín Pallarés