

M E M O R I A

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Proyecto fue aprobado definitivamente = por resolución del Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 19 de Diciembre de 1.994.

EL SECRETARIO GENERAL,





PROYECTO: MODIFICACION PLAN GENERAL
(DELIMITACION SECTORES 01-02 LAS FILIPINAS)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA

0.- OBJETO DE LA MODIFICACION

La modificación de Plan General consite básicamente, en los siguientes aspectos:

- Unificación de los sectores 01 y 02 en uno sólo.
- Consecuentemente, con lo anterior se modifica el programa de Actuación incluyendo el sector 02 en el 1er.cuatrenio.
- Cálculo del Aprovechamiento Medio, como consecuencia del apartado anterior.
- Reajuste de los límites del sector.

1.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

1.1.- UNIFICACION DE LOS SECTORES:

La modificación se redacta fundamentalmente con el objetivo de unificar los dos sectores por las siguientes razones:

- *Unificar la propiedad que ha dado lugar tradicionalmente a esta actuación. La delimitación que se propone, responde, en cualquier caso, al ámbito que aunque sin éxito, abarcaron en los últimos años diversos planes parciales, que, por diversas razones no ultimaron su tramitación y aprobación.*
- *La actual delimitación no responde a límites físicos,*



sino, que se trata, más bien de una delimitación, un tanto artificiosa, que, en su día, tal vez, sirvió, al equipo redactor del P.G. para equilibrar cifras entre los dos cuatrienios previstos por el Plan General.

- La racionalización y unificación de los equipamientos locales, que, ha de preveer el Plan Parcial.

- La existencia de dos actuaciones edificatorias irregulares en el ámbito del sector 01, que, desequilibra gravemente los índices de aprovechamiento, edificabilidad, ocupación, equipamiento, etc... como, a continuación, demostramos.

Características urbanísticas del sector 01.

Superficie sector 01: 29,80 has.

Número de viviendas : 1.490 Uds.

Índice de edificabilidad: 0,5 m²/m²

Edificabilidad: 149.000 m²

Datos de consolidación y/o edificación actuales:

Superficie ocupada por vivienda edificada: 81.117m²

Superficie de red viaria vinculada a vivienda: 26.900m²

Superficie zona deportiva existente: 20.000m²

Superficie zona social existente: 15.200m²

143.217m²

Número de viviendas existentes: 309Uds.

Edificabilidad existente: 19.264m²

De acuerdo con la vigente Ley del Suelo y sus reglamentos, nos resulta imprescindible preveer y



localizar los equipamientos públicos siguientes:

Superficie zonas verdes:	29.800 m2
Superficie zona escolar:	17.880 m2
	<hr/>
	47.680 m2

Por lo tanto, considerando los datos anteriores, obtenemos, que el suelo comprometido por las actuaciones realizadas y los sistemas locales que, inexorablemente han de establecerse es el siguiente:

Superficie Areas Consolidadas:	143.217 m2
Superficie equipamiento público:	47.680 m2
	<hr/>
	190.897 m2

Por lo tanto, resulta que el suelo sobre el que se puede actuar sería

$$298.000 \text{ m}^2 - 190.897 \text{ m}^2 = \underline{107.103 \text{ m}^2}$$

(Sup.del Sector)

Es decir, que sobre el suelo vacante anterior, se debería poder edificar el resto de viviendas autorizadas así como el área comercial y la red viaria propia del sector, lo que, en definitiva representa edificar 1.181 viviendas, sobre una superficie bruta aproximada de 100.000 m2.

Por lo tanto, llegamos al hecho absurdo de haberse



realizado hasta la fecha 309 viviendas sobre una superficie de 108.017 m² (superficie solares + red viaria de servicio) y pretender edificar 1.181 viviendas sobre una superficie similar de 100.000 m².

Por otra parte, si consideramos los parámetros usuales en la zona (la prueba la tenemos en las actuaciones producidas en el ámbito de este sector) observamos, que los mismos son inferiores a los autorizados por el Plan General para el sector, es decir, que la edificabilidad pendiente de construir es:

$$149.000\text{m}^2 - 19.264\text{m}^2 = 129.736\text{m}^2$$

Y, considerando, que el nivel de ocupación difícilmente superará el 40% de la parcela edificable y que, por otra parte no puede ni debe edificarse una altura superior a 2 plantas, al menos, de forma intensiva, es, por lo que, mediante los sencillos cálculos siguientes, podemos concluir, a más abundancia, que no sería posible edificar la superficie autorizada ni siquiera aproximadamente ya que, únicamente nos queda capacidad para menos de la mitad

$$100.000\text{m}^2 - 20.000\text{m}^2 = 80.000\text{m}^2$$

(S.bruto) (aprox.R.viaria) (S.neto)

$$\text{Ocupación } 40\% \times 80.000 = 32.000\text{m}^2$$

$$\text{Edif. 2 plantas} = 64.000\text{m}^2 < 129.736\text{m}^2$$

Podemos concluir, que la existencia de las actuaciones edificatorias irregulares, inviabilizan la



gestión del sector 01, en su actual delimitación, lo que nos podría conducir al enquistamiento del problema urbanístico creado, su abandono por la actual empresa promotora y, por lo tanto, a la no resolución urbanística mediante la redacción de los instrumentos de planeamiento requeridos y la implantación del equipamiento preciso.

Por todo ello, opinamos, que, la resolución del problema anterior, es posible, mediante la unificación del sector 01 con el colindante 02, ya que, el problema ocupacional creado, se diluye, al incluir en los cálculos una superficie mayor, repartiéndose más uniformemente las cargas producidas.

1.2.- Modificación del Programa de Actuación

En consecuencia, con el apartado anterior, y, como consecuencia de la unificación, desaparece el sector 02 que, es absorbido por el 01, y, consecuentemente, la totalidad se desarrollará en el 1er. cuatrienio.

Se aporta cuadro rectificado para su inclusión en el expediente general de Plan General de Ordenación Municipal.

1.3.- Cálculo del aprovechamiento Medio

La desaparición del sector 02, en el 2º cuatrienio y su absorción por el sector 01 en el 1er. cuatrienio, produce inevitablemente una modificación del aprovechamiento medio en cada uno de los cuatrienios.



Los cálculos efectuados introducen ligeras modificaciones.

1.4.- Reajuste de los límites del sector.

Se observa que el límite existente entre los sectores 01 y T2 no responde justificadamente a límite físico natural, artificial, o, siquiera de propiedad, sino que, y debido probablemente a la escala en que se define, resulta confuso y erróneo. Por lo tanto, se reestructura el límite hasta el camino existente que, por otra parte, resulta ser un lindero de propiedad y el límite que, aunque mal dibujado, se ha utilizado tradicionalmente para delimitar el sector Filipinas.

Por lo tanto, aportamos plano a escala 1/2.000 del sector que resulta de las anteriores modificaciones.

2.- CUADROS JUSTIFICATIVOS

Se aportan los cuadros del programa de actuación y del cálculo del "aprovechamiento medio debidamente corregidos para su inclusión en el expediente del Plan General.



**CUADROS DEL PROGRAMA DE ACTUACION
Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO
MEDIO VIGENTES.**

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

Fecha - 9 JUL. 1982

EL SECRETARIO GENERAL



(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
A-1	AGUAMARINA	32'97	0,5	16.485	R 1	0,4	0,4	0,4	65.940	0,20
B-1	MIL PALMERAS	25'14	0,5	12.570	R 1	0,4	0,4	0,4	50.280	0,20
C-1	PLAYA FLAMENCA (CENTRO)	44'00	0,5	22.000	R 1	0,4	0,4	0,4	88.000	0,20
D-1	LA CAMIANA Y LA MOSCA	59'63	0,5	29.815	R 1	0,4	0,4	0,4	119.260	0,20
F-1	PLAYA FLAMENCA (OESTE)	11'00	0,5	5.500	R 1	0,4	0,4	0,4	22.000	0,20
G-1	LA CHISMOSA	39'00	0,5	19.500	R 1	0,4	0,4	0,4	78.000	0,20
H-1	VILLA ROSA	15'50	0,5	7.750	R 1	0,4	0,4	0,4	31.000	0,20
I-1	HORIZONTE	17'75	0,5	8.875	R 1	0,4	0,4	0,4	35.500	0,20
J-1	PLAYA FLAMENCA (norte)	105'68	0,5	52.940	R 1	0,4	0,4	0,4	211.360	0,20
O-1	FILIPINAS	29,80	0,5	14.900	R 1	0,4	0,4	0,4	59.600	0,20
P-1	VILLACOSTA	7'37	0,5	3.685	R 1	0,4	0,4	0,4	14.740	0,20
Q-1	LAS MOJADAS	55'20	0,5	27.600	R 1	0,4	0,4	0,4	110.000	0,20
R-1	LAS RAMBLAS	80'63	0,21	16.932	R 1	0,9	0,9	0,9	152.388	0,189
S-1	CANAL	18,25	0,5	9.125	R 1	0,4	0,4	0,4	36.500	0,20
U-1	BIGASTRO (residencial)	8,40	0,5	4.200	R 1	0,3	0,3	0,3	12.600	0,15
V-1	BIGASTRO (industrial)	19,80	0,5	9.900	I 0,8	0,4	0,4	0,32	31.680	0,16
W-1	RAIGUERO DE BONANZA	5,95	0,5	2.975	R 1	0,3	0,3	0,32	8.925	0,15

576,07

1.122.513

AM = _____ = 0,1948

5.763.700

1.122.513

SUBID URBANIZABLE PROGRAMADO

1º CUATRIENIO

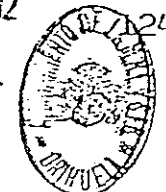
ZONA	SECTOR	SUPERFICIE (ha)		Nº VIV.	Nº HAB.
		RESIDENCIAL	INDUSTRIAL		
ZONA COSTERA EN EJECUCION	E-1 La Zenia Oeste	55,25		1.578	5.525
	K-1 Playa Flamenca (La Florida)	54,48		950	3.321
	Y-1 Campoamor(S.-Norte)	43,35		1.304	4.566
TOTAL S.U.P. EN EJECUCION		153,08		3.832	13.412
	A-1 AGUAMARINA	32'97		1.648	5.768
	B-1 MIL PALMERAS	25'14		1.257	4.399
	C-1 PLAYA FLAMENCA (CENTRO)	44'00		2.200	7.700
	D-1 LA CAMPANA Y LA MOSCA	59'63		2.981	10.453
	F-1 PLAYA FLAMENCA (OESTE)	11'00		550	1.925
RESTO	G-1 LA CHISMOSA	39'00		1.950	6.825
	H-1 VILLA ROSA	15'50		775	2.712
ZONA	I-1 HORIZONTE	17'75		887	3.104
COSTERA	J-1 PLAYA FLAMENCA (NORTE)	105'68		5.284	18.494
	O-1 FILIPINAS	29,80		1.490	5.215
	P-1 VILLACOSTA	7,37		367	1.284
	Q-1 LAS MOJADAS	55'20		2.760	9.660
	R-1 LAS RAMBLAS	80'63		1.700	5.950
	S-1 CANAL	18'25		912	3.193
TOTAL RESTO ZONA COSTERA		541,92		24.761	86.142



URBANIZ.	U-1 BIGASTRO (RESIDENCIAL)	8,40		72	252
INTERIORES	V-1 BIGASTRO (INDUSTRIAL)				
	W-1 RAIGUERO DE BONANZA	5,95		52	179
TOTAL URBANIZ. INTERIORES		14,35		124	431

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 9 Jul. 82

EL SECRETARIO



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
2º CUATRIENIO

20

ZONA	SECTOR	SUPERFICIE (Ha)		Nº VIV.	Nº HAB.	
		RESIDENCIAL	INDUSTRIAL			
ZONA COSTERA	A-2 LA REGIA (oeste)	8,35		417	1.459	
	B-2 VILLAPIEDRA	30,70		1.535	5.372	
	C-2 PLAYA FLAMENCA (sur)	31,50		1.562	5.467	
	E-2 EL BARRANCO	52,00		2.600	9.100	
	F-2 ENTRE LAGO SOL Y CHISMOSA	20,75		1.037	3.629	
	I-2 JUNTO C.N. 332	14,07		703	2.460	
	L-2 LAGO SOL	19,75		987	3.459	
	N-2 VILLAMARTIN (norte)	13,25		662	2.317	
	O-2 FILIPINAS (norte)	22,87		1.143	4.000	
	R-2 LOS PINOS	24,75		1.237	4.329	
	T-2 FILIPINAS (oeste)	27,00		1.350	4.725	
	TOTAL ZONA COSTERA					
	ZONA INTERIORES	G-2 MONTEPINAR (norte)	34,70		297	1.041
H-2 AZAHAR-1		24,10		206	723	
J-2 TORREMENDO		12,00		103	360	
X-2 AMPLIACION EL SECANO		8,20		70	245	
TOTAL URB. INTERIORES		79,00		676	2.369	



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 - 9 JUL. 1962

EL SECRETARIO GRAL.



(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
A-2	LA REGIA (oeste)	8,35	0,50	4,175	R	1	0,4	0,4	16.700	0,20
B-2	VILLAPIEDRA	30,70	0,50	15,350	R	1	0,4	0,4	61.400	0,20
C-2	PLAYA TAMENCA (sur)	31,50	0,50	15,750	R	1	0,4	0,4	63.000	0,20
E-2	EL BARRANCO	52,00	0,50	26,000	R	1	0,4	0,4	104.000	0,20
F-2	ENTRE LAGO SOL Y CHISMOSA	20,75	0,50	10,375	R	1	0,4	0,4	41.500	0,20
I-2	JUNTO C.N.-332	14,07	0,50	7,035	R	1	0,4	0,4	28.140	0,20
L-2	LAGO-SOL	19,75	0,50	9,875	R	1	0,4	0,4	39.500	0,20
N-2	VILLA MARTIN (norte)	13,25	0,50	6,625	R	1	0,4	0,4	26.500	0,20
O-2	FILIPINAS(norte)	22,87	0,50	11,435	R	1	0,4	0,4	45.740	0,20
R-2	LOS PINOS	24,75	0,50	12,375	R	1	0,4	0,4	49.500	0,20

A los efectos de este presente documento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación provisional por el Comité Planario de

Fecha 9 JUL. 1952
EL SECRETARIO GENERAL

T-2	FILIPINAS (oeste)	27,00	0,50	13,500	R	1	0,4	0,4	54.000	0,20
G-2	MONTEPINAR (norte)	34,70	0,50	17,350	R	1	0,3	0,3	52.050	0,15
H-2	AZAHAR-1	24,10	0,50	12,050	R	1	0,3	0,3	36.150	0,15
J-2	TORREMENDO	12,00	0,50	6,000	R	1	0,3	0,3	18.000	0,15
X-2	AMPLIACION EL SECANO	8,20	0,50	4,100	R	1	0,3	0,3	12.300	0,15

343,99 648,480



$$\text{A.M.} = \frac{648.480}{3.439.900} = 0,1885$$



**CUADROS DEL PROGRAMA DE ACTUACION
Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO
MEDIO RECTIFICADOS.**

sector	SISTEMA ESPACIOS LIBRES		CENTROS DOCENTES		SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL		Equip social	Equip comercial	Equip social	APARCAMIENTO	
	superf	viv	jardines	juegos	prescolar	E.G.B.					B.U.P
0-1	26,80	1.490	22.350	8.940	2.980	14.900	---	11.920	4.470	8.940	1.490
0-2	22,07	1.103	16.545	6.618	2.206	11.030	---	8.824	3.309	6.618	1.103
T-2	27	1.350	20.250	8.100	2.700	13.500	---	10.800	4.050	8.100	1.350
TOTAL 1	78,87	3.943	59.145	23.658	7.886	39.430	---	31.544	11.829	23.658	3.943
NUEVO 0-1	47,89	2.394	35.910	14.364	4.788	23.940	9.576	19.152	9.576	14.364	2.394
NUEVO T-2	30,98	1.549	23.235	9.294	3.098	15.490	---	12.392	4.647	9.294	1.549
TOTAL 2	78,87	3.943	59.145	23.658	7.886	39.430	9.576	31.544	14.223	23.658	3.943

* COMPARANDO TOTAL 1 (SEGUN P.G.O.M. ACTUAL) Y TOTAL 2 (MODIFICACION) SE comprueba el aumento de los Equipamientos ESCOLAR Y COMERCIAL, PERMANECIENDO INALTERABLES LOS RESTANTES.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 1º CUATRIENIO

ZONA	SECTOR	SUPERFICIE (HA) RESIDENCIAL INDUSTRIAL	Nº VIV.	Nº HAB
ZONA COSTERA EN EJECUCION	E-1 La Zenia Oeste k-1 Playa Flamenca (La Florida) Y-1 Campoañor (S.Norte)	55,25 54,58 43,35	1.578 950 1.304	5.525 3.321 4.566
TOTAL S.U.P EN EJECUCION		153,08	3.832	13.412
A-1 AGUAMARINA		32,97	1.648	5.768
B-1 MIL PALMERAS		25,14	1.257	4.399
C-1 PLAYA FLAMENCA (CENTRO)		44,00	2.200	7.700
D-1 LA CAMPANA Y LA MOSCA		59,63	2.981	10.453
F-1 PLAYA FLAMENCA (OESTE)		11,00	550	1.925
G-1 LA CHISMOSA		39,00	1.950	6.825
H-1 VILLA ROSA		15,50	775	2.712
I-1 HORIZONTE		17,75	887	3.104
J-1 PLAYA FLAMENCA (NORTE)		105,68	5.284	18.494
O-1 FILIPINAS		47,89	2.394	8.379
P-1 VILLACOSTA		7,37	367	1.284
Q-1 LAS MOJADAS		55,20	2.760	9.660
R-1 LAS RAMBLAS		80,63	1.700	5.950
S-1 CANAL		18,25	912	3.193
TOTAL RESTO ZONA COSTERA		560,01	25.665	89.306
URBANIZ. INTERIORES	U-1 BIGASTRO (RESIDENCIAL) V-1 BIGASTRO (INDUSTRIAL) W-1 RAIGUERO DE BONZNA	8,40 19,80 5,95	72 52	252 179
TOTAL URBANIZ. INTERIORES		14,35	124	431



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 2º CUATRIENIO

ZONA	SECTOR	SUPERFICIE (HA)		Nº VIV.	Nº HAB
		RESIDENCIAL	INDUSTRIAL		
ZONA COSTERA	A-2 LA REGIA (oeste)	8,35		417	1.459
	B-2 VILLAPIEDRA	30,70		1.535	5.372
	C-2 PLAYA FLAMENCA (sur)	31,50		1.562	5.467
	E-2 EL BARRANCO	52,00		2.600	9.100
	F-2 ENTRE LAGO SOL Y CHISMOSA	20,75		1.037	3.629
	I-2 JUNTO C.N 332	14,07		703	2.460
	L-2 LAGO SOL "	19,75		987	3.459
	N-2 VILLAMARTIN (norte)	13,25		662	2.317
	R-2 LOS PINOS "	24,75		1.237	4.329
	T-2 FILIPINAS (oeste)	30,98		1.549	5.421
TOTAL ZONA COSTERA					
	G-2 MONTEPINAR (norte)	34,70		297	1.041
	H-2 AZAHAR-1	24,10		206	723
	J-2 TORREMENDO	12,00		103	360
	X-2 AMPLIACION EL SECANO	8,20		70	245
TOTAL RESTO ZONA COSTERA		79,00		676	2.369



CUADRO DE APROVECHAMIENTO MEDIO POR SECTORES: PRIMER CUATRIENIO

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A-1	AGUAMARINA	32,97	0,5	16.485	R	1	0,4	0,4	65.940	0,2
B-1	MIL PALMERAS	25,14	0,5	12.570	R	1	0,4	0,4	50.280	0,2
C-1	PLAYA FLAMENCA (CENTRO)	44,00	0,5	22.000	R	1	0,4	0,4	88.000	0,2
D-1	LA CAMINATA Y LA MOSCA	59,63	0,5	29.815	R	1	0,4	0,4	119.260	0,2
F-1	PLAYA FLAMENCA (OESTE)	11,00	0,5	5.500	R	1	0,4	0,4	22.000	0,2
G-1	LA CHISMOSA	39,00	0,5	19.500	R	1	0,4	0,4	78.000	0,2
H-1	VILLA ROSA	15,50	0,5	7.750	R	1	0,4	0,4	31.000	0,2
I-1	HORIZONTE	17,75	0,5	8.875	R	1	0,4	0,4	35.500	0,2
J-1	PLAYA FLAMENCA (NORTE)	105,68	0,5	52.940	R	1	0,4	0,4	211.360	0,2
O-1	FILIPINAS	47,89		25.085	R	1	0,4	0,4	95.780	0,2
P-1	VILLACOSTA	7,37	0,5	3.685	R	1	0,4	0,4	14.740	0,2
Q-1	LAS MOJADAS	55,20	0,5	27.600	R	1	0,4	0,4	110.000	0,2
R-1	LAS RAMBLAS	80,63	0,21	16.932	R	1	0,9	0,9	152.388	0,189
S-1	CANAL	18,25	0,5	9.125	R	1	0,4	0,4	36.500	0,2
U-1	BIGASTRO (residencial)	8,40	0,5	4.200	R	1	0,3	0,3	12.600	0,15
V-1	BIGASTRO (industrial)	19,80	0,5	9.900	I	0,8	0,4	0,32	31.680	0,16
W-1	RAIGUERO DE BONANZA	5,95	0,5	2.975	R	1	0,3	0,32	8.925	0,15
		594,16							1.158.693	

1.158.693

A.M.=

0,195

5.941.600



CUADRO DE APROVECHAMIENTO MEDIO POR SECTORES: SEGUNDO CUATRIENIO

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A-2	LA REGIA (oeste)	8,35	0,5	4,175	R	1	0,4	0,4	16.700	0,2
B-2	VILLAPIEDRA	30,7	0,5	15,35	R	1	0,4	0,4	61.400	0,2
C-2	PLAYA FLAMENCA (SUR)	31,5	0,5	15,75	R	1	0,4	0,4	63.000	0,2
E-2	EL BARRANCO	52	0,5	26	R	1	0,4	0,4	104.000	0,2
F-2	ENTRE LAGO SOL Y CHISMOSA	20,75	0,5	10,375	R	1	0,4	0,4	41.500	0,2
I-2	JUNTO C.N.-332	14,07	0,5	7,035	R	1	0,4	0,4	28.140	0,2
L-2	LAGO-SOL	19,75	0,5	9,875	R	1	0,4	0,4	39.500	0,2
N-2	VILLA MARTIN (norte)	13,25	0,5	6,625	R	1	0,4	0,4	26.500	0,2
R-2	LOS PINOS	24,75	0,5	12,375	R	1	0,4	0,4	49.500	0,2
T-2	FILIPINAS (oeste)	31,78	0,5	15,89	R	1	0,4	0,4	63.560	0,2
G-2	MONTEPINAR (norte)	34,7	0,5	17,35	R	1	0,3	0,3	52.050	0,15
H-2	AZAHAR-1	24,1	0,5	12,05	R	1	0,3	0,3	36.150	0,15
J-2	TORREMEMDO	12	0,5	6	R	1	0,3	0,3	18.000	0,15
X-2	AMPLIACION EL SECANO	8,2	0,5	4,1	R	1	0,3	0,3	12.300	0,15
		348,77							658.040	

658.040

A.M.=

0,1886

3.487.700





P L A N O S