PLAN GENERAL DE DE ORIHUELA

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

COSTA

UTE URBOR

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. ANTECEDENTES DE LA COSTA ORIOLANA

3. EVOLUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE LA COSTA DESDE 1950 HASTA LA ACTUALIDAD

4. LA COSTA SEGÚN LOS CRITERIOS DEL PLAN GENERAL 1990

5. EVOLUCIÓN DE LAS URBANIZACIONES DE LA COSTA HASTA EL PLAN GENERAL DE 1990

COMPLEJO RESIDENCIAL CAMPOAMOR
PLAYA FLAMENCA
VILLAMARTIN

6. ANÁLISIS DE LA COSTA SEGÚN SITUACIÓN ACTUAL (toma de datos: julio-agosto 2010)

SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE

A1 AGUAMARIA
A2 LA REGIA OESTE
B1 MIL PALMERAS
B2 VILLAPIEDRA
C1 PLAYA FLAMENCA CENTRO
C2 PLAYA FLAMENCA SUR
D1 ALAMEDA DEL MAR
E1 LA ZENIA II
E2 EL BARRANCO
F1 LA ATALAYA
F2 ENTRE LAGO SOL Y CHISMOSA
H1
I1 CITRUS
I2 JUNTO CN-332
J1 LAS PISCINAS
K1 TIEMPO LIBRE
L2 LAGO SOL
N2 VILLAMARTIN NORTE
O1 LAS FILIPINAS
P1 FILIPINAS SUR
Q1 LOMAS DE CAMPOAMOR
R1 LAS RAMBLAS

R2 LOS PINOS
S1 CANAL
T2 FILIPINAS OESTE
Y1 CAMPOAMOR SECTOR NORTE

SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE, CAMBIA SU CLASIFICACIÓN (suelo urbanizable programado en PG1990, suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente en la actulidad (Diciembre 2010))

PAU 1
PAU 2
PAU 3
PAU 4 LOS DOLSES
PAU 4 LA SOLANA
PAU 8
PAU 8 SUR
PAU 9 SECTOR 1-EL GARBANZUELO
PAU 20 LA CIÑUELICA
PAU 20 VILLAROSA
PAU 21
PAU 25
PAU 26 SECTOR 1
PAU 26 SECTOR 2
PAU 27

SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE, RECLASIFICATORIOS respecto al PG1990

AMPLIACIÓN LAS FILIPINAS
LA CUERDA
LOMAS DE CABO ROIG
COMERCIAL LAS PLAYAS
ENTRE ALMENDROS

1. INTRODUCCIÓN

La Costa de Orihuela comprende una franja al sur del Término Municipal, de 16 km. de longitud y de profundidad variable, situada a ambos lados de la Carretera Nacional 332 y dividida por la autopista AP-7. Este litoral cuenta con acantilados de aguas transparentes y playas de reconocido prestigio como: *Punta Prima, La Zenia, Cabo Roig, Campoamor, Playa Flamenca y Mil Palmeras,* además de importantes enclaves vírgenes como la Cala de la Mosca, Sierra Escalona y diversos barrancos de interés.

En la costa de Orihuela tienen sede dos puertos deportivos, de gran número de amarres y amplitud, el Puerto Deportivo de Campoamor (situado en la urbanización *Dehesa de Campoamor*) y el Puerto Deportivo de Cabo Roig (situado en la urbanización *Cabo Roig*).

Tres campos de golf se ubican en la Costa oriolana que cuentan en la actualidad con 18 hoyos cada uno, comprendiendo un área total de 1.700.000 m2. Estos tres excelentes campos tienen prestigio internacional y son sede de importantes torneos europeos.

La zona costera limita con los términos municipales de Torrevieja al norte, San Miguel de Salinas al oeste y con Pilar de la Horadada al sur, limitando con el mar mediterráneo al este.

La bondad de las condiciones de la zona ha producido un enclave turístico de primer orden, con predominio de viviendas unifamiliares, desarrollando una amplia actividad inmobiliaria entre 1964 y 1978, periodo en que se produjo la aprobación de once Planes Parciales que ocupaban alrededor de 1.104 Ha. de superficie en la costa oriolana, todo ello sin la existencia de un Plan General íntegro del término municipal que estableciera las pautas de visión global del territorio produciéndose, por tanto, once urbanizaciones independientes y autónomas convirtiendo la Carretera Nacional 332 en eje principal de interconexión.

Hoy en día se evidencia la falta de estructura urbana de la zona reflejando el carácter individualista y autosuficiente de cada zona, herencia de seguir siendo la Carretera Nacional 332 la vía de comunicación primera entre urbanizaciones.

El uso predominante, como ya se ha citado, en la zona costera es el residencial, no llegando al 1% el uso terciario, centrado principalmente en el sector Terciario Comercial Las Playas.

El Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela del año 1957 es aprobado el 18 de junio de 1968 por la Comisión Provincial de Urbanismo, era un Plan General incompleto que no contemplaba ninguna Ordenación del resto del Territorio Municipal que no fuera el casco de la Ciudad*; su rectificación, que no revisión, es aprobada el 15 de agosto de 1973 por la Comisión Provincial de Urbanismo (BOP 21-12-73) con modificaciones en las Ordenanzas correspondientes, aprobadas por la C.P.U., el 28 de julio de 1978.*

En fecha 29 de mayo de 1974, en contestación por parte del *Delegado Provincial del Ministerio de la Vivienda, Delegación Provincial de Alicante* al escrito emitido por el Sr. *Jefe de la Administración del Patrimonio de RENFE* respecto a los Planes Generales de Ordenación que afectan a los terrenos de RENFE, informaba que:

- *En la provincia de Alicante no ha existido un Plan Provincial de Ordenación Urbana.*
- *No existía aprobado ningún Plan Comarcal, si bien se encontraba en tramitación, el de la Comarca de Alicante, que afectaba a los munipios de Campillo, Muchamiel, San Juan y San Vicente, así como Alicante Capital, que se encontraba igualmente en tramitación el Plan Comarlcal de Ordenación de los Municipios de Alcoy, Concentaina y Muro de Alcoy.*

El Ayuntamiento de Orihuela, al amparo del Real Decreto Le 16/81, aprobó definitivamente una Delimitación de Suelo Urbano en 1 de junio de 1982en un intento de Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana a la Nueva Ley del Suelo de 1975.

La Revisión del Plan General de Orihuela de Ordenación Urbana de Orihuela fue aprobado en el año 1990, basado en la Ley del Suelo de 1975.

El documento refundido del PGMOU fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 25 de julio de 1990, en lo que respecta a Suelo Urbano y No Urbanizable, y por Acuerdo del Excmo. Sr. Conseller de Obras Públicas y Urbanismo, de 30 de noviembre de 1990, en lo que respecta al Suelo Urbanizable.

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes mediante una resolución de fecha 27 de julio de 1994 aprobó definitivamente la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Orihuela, en lo que respecta al Suelo Urbanizable, posibilitando la aprobación de los diversos planes parciales que lo desarrollan.

2. ANTECEDENTES DE LA COSTA DE ORIHUELA

Para entender la transformación de la costa de Orihuela hasta nuestros días debemos conocer la configuración territorial en sus orígenes.

El gran término municipal de Orihuela se configuraba históricamente con grandes propiedades agrícolas de secano, al igual que en los términos colindantes, como Torrevieja o Pilar de la Horadada, ésta última perteneciente al término municipal de Oriuela hasta que su segregación en 1986.

La evolución de estas grandes propiedades desde los años cuarenta, que pasaron de la dedicación agrícola de bajo rendimiento a otra más especulativa centrada en el uso residencial-turístico y en la implantación de una economía de mercado, es el hecho que genera la configuración actual del litoral oriolano.

Tras el análisis de la evolución de las grandes propiedades en el término municipal de Orihuela nos centraremos en la evolución costera, la cual responde a unos acontecimientos históricos que han hecho pervivir hasta nuestros días su considerable tamaño. La evolución de estas fincas, ubicadas en el secano, sufrieron un cambio transcendental debido, por un lado, a la puesta en riego de los terrenos con la llegada del trasvase Tajo-Segura y, por otro, al hecho de que al extenderse a la zona litoral se generaran modernas urbanizaciones y zonas residenciales, compaginándose el aprovechamiento tradicional agrícola con el turístico de reciente implantación.

Antecedentes históricos

Durante el siglo XIX estas grandes haciendas pertenecían a religiosos y nobles. La desarmortización de las propiedades eclesiásticas representó para estos últimos la posibilidad de ampliar considerablemente sus patrimonios, que en algunos casos conservaron hasta bien entrado el siglo XX y no serán hasta los años cuarenta, cuando se inicie el proceso de venta.

Con la Ley de Colonias Agrícolas de 3 de junio de 1968 estas haciendas se roturarán y se efectuarán, en general, nuevas plantaciones en todas ellas, en las que dominan los cultivos arbóreos y, a su vez, con la ampliación de la Ley, se conseguirá la dispersión de la población mediante la creación de casas de labranza.

La transformación al regadío de estas fincas se va a acometer cuando los dueños de las fincas se apoyen en las nuevas técnicas para la extracción de agua y aprovechen los acuíferos de la zona.

Aunque, el factor principal que va a condicionar la transformación de estas grandes propiedades fue la consideración de esta zona como beneficiaria de las aguas del trasvase Tajo-Segura. La concesión de futuros caudales a trasvasar generó en toda la

zona grandes inversiones ante las expectativas de la llegada de estas aguas, que se manifiesta en la construcción de toda la infraestructura de riego y viaria necesaria, para la puesta en funcionamiento de las explotaciones, así como el acondicionamiento de las haciendas, habiendo en ocasiones que recurrir a la creación de abancalamientos en terrazas para conseguir superficies aptas para el cultivo.

Evolución reciente de las grandes haciendas

De las grandes haciendas que figuran en el Registro de la Propiedad de Orihuela, Libro de inscripciones del término municipal tomo 38, solamente Vista Alegre no llega a 100 Ha, cinco de ellas pasan de 500 Ha y de estas últimas, Campoamor se aproxima a 2.000 Ha.

Las fincas se ubican en el secano tradicional (Campo de Salinas, Murada, Horadada, Rebate y Los Dolces) lugares donde en los últimos años, y debido a las aportaciones del trasvase Tajo-Segura, se han producido grandes transformaciones agrícolas que han ampliado enormemente el espacio cultivado, el cual se encontraba, en el mejor de los casos, con los aprovechamientos más característicos del secano.

RELACIÓN DE GRANDES HACIENDAS TÉRMINO MUNICIPAL ORIHUELA

NOMBRE DE LA FINCA	SUPERFICIE (Ha)	PARTIDA RURAL
CAMPOAMOR	**1.984,36**	**La Horadada**
BALLESTA DE ARRIBA	729,33	Rebate
LO ROMERO	705,71	La Horadada
EL ESPARTAL	651,28	Campo de Salinas
DEHESA DE ROCA	**516,34**	**Cartagena**
LAS COLINAS	458,28	Campo de Salinas
LO MONTE	355,58	Rebate
BANCAL DE DON LUIS	306,81	Campo de Salinas
LO GRACIA DE ARRIBA	254,38	Rebate
LAS ANIMAS	240,98	La Murada
EL ESTRECHO	225,27	Campo de Salinas
LA ASOMADA	197,94	Campo de Salinas
LO SASTRE Y SOLER	**142,22**	**Campo de Salinas**
LA REGIA	**114,94**	**Los Dolces**
LA CENIA	**112,57**	**Campo de Salinas**
VISTA ALEGRE	81,30	La Murada

La puesta en explotación de algunas de estas haciendas llevó consigo un creciente endeudamiento por parte de sus propietarios, hasta el extremo de que algunos perdieron la titularidad del terreno a manos de las instituciones financieras, este es el caso de ***La Cenia*** y *Cueva Sierra.*

Las transformaciones en regadío empiezan en el mejor de los casos a principios de los años cuarenta, como es el caso de la finca *El Espartal d*e un único propietario, existiendo los casos de sociedades, como es el caso de la hacienda *Bancal de Don Luis* para cuya transformación se constituyó en 1961 una sociedad mercantil anónima, Agrícola Industrial Levantina S.A.; Dicha sociedad se declaró en suspensión de pagos en 1966 y se traspasó la hacienda a la sociedad mercantil anónima ***Playa Flamenca S.A.*** constituida en 1960 y con alto porcentaje de capital belga. Es esta empresa la que lleva a cabo la transformación de la finca desviando su primitiva utilización agrícola en turística.

Diversificación de los aprovechamientos de las grandes haciendas

Se diferencian tres líneas de evolución de las fincas del término oriolano:

- Las que compaginan el **aprovechamiento agrícola y turístico**, éstas son las fincas próximas o colindantes a la línea de la costa, por lo cual en los últimos años, y debido al "boom" turístico, han sido objeto de una gran demanda para parcelación y aprovechamiento residencial, manteniendo hacia el interior la utilidad agrícola con nuevos cultivos que han aumentado su rentabilidad.
- Las que tienen **aprovechamiento agrícola e industrial**, son aquellas haciendas que ha pasado a manos de grupos financieros o industriales y en las que se han producido importantes transformaciones en el paisaje, tendentes a crear un sistema productivo de tipo comercial mediante la introducción del regadío a gran escala.
- Las que se fragmentan en pequeños lotes de **aprovechamientos exclusivamente agrícola**, que son las fincas que han sido objeto de venta por sus propietarios en lotes de todo tamaño a agricultores o pequeños inversores, que buscan ganancias en las nuevas expectativas económicas del campo.

Como ejemplos representativos analizamos a continuación la evolución de las fincas ***Campoamor*** y ***La Cenia.***

Finca Campoamor

La finca ***Campoamor*** representa un ejemplo en cuanto a transformación agrícola desde principios del siglo XVIII hasta nuestros días. Esta hacienda de secano situada en el partido de La Horadada, con una superficie de 1.984 Ha., es en el siglo XVIII cuando el Ayuntamiento de Orihuela tranfiere el dominio útil al convento de La Merced; tras el proceso desamortizador en el siglo XIX, la finca fue adquirida por D. Ramón de Campoamor y es en este siglo cuando aparecen varias casas de labor dispersas; en 1920 la finca se vende de nuevo y años

después, en los años 40, se produce una nueva venta a D. Antonio Tarragas Escribano, es a partir de aquí cuando se produce un auténtico proceso de cambio que empieza a sustituir los antiguos aprovechamientos de secano compaginados con aprovechamientos ganaderos, por otros cultivos más rentables mediante la explotación de los acuíferos y la transformación de aquellas zonas más favorables en regadío.

A principios de los años sesenta se inicia el proceso de urbanización de la hacienda, uniéndose al tradicional carácter agrícola el aprovechamiento turístico.

Entre 1959 y 1981 se produce un proceso de venta de lotes, en total, 164 lotes se venden, lo que comprende una superficie de 1.071 Ha lo que representa la enajenación de algo más de la mitad de la explotación (53,9%).

Campoamor se representa como hacienda significativa, donde el titular emprendió la urbanización de la finca mediante la segregación de pequeñas parcelas para la construcción de chalets, con posterioridad se asoció con otras personas y crearon sociedades para explotaciones diversas, tanto actividades hoteleras como inmobiliarias, entre las que podemos citar a *Montepiedra S.A., Gran Hotel Campoamor S.A y Villas de Campoamor S.A.*

Finca La Zenia

La hacienda ***La Cenia*** situada en el Campo de Salinas, de superficie 112 Ha., al igual que la anterior, llega hasta la línea de la costa. Hasta los años 40 tiene una dedicación exclusiva de agricultura extensiva de secano. A partir de esa fecha se inicia el proceso de puesta en riego mediante perforación de pozos, además cuenta con cuatro balsas reguladoras de las que parte una red de canales de distribución de agua con una longitud de 7 km. La falta de pago de los créditos concedidos provoca, en 1952, la venta en pública subasta y adjudicada al Banco Hipotecario de España, vendiéndose a vecinos de Madrid. En 1958 la compra un comerciante de San Sebastián, el cual se decide a iniciar su urbanización, denominándola ***La Zenia.***

El proceso de venta de los lotes se inicia en 1964. Se han segregado un total de 323 parcelas, con una superficie de 27,46 Ha. que representa una mínima parte de la hacienda (24,4%).

Fincas Campoamor y La Zenia

Es de destacar, en La Zenia, el predominio de las parcelas pequeñas y medianas (entre 600 y 900 m2) que corresponde a una dedicación básicamente residencial, mientras que en Campoamor, además de los tamaños más reducidos de orientación

turística, aparecen seis compradores de gran tamaño, el 98,48% del total vendido, que corresponde a particulares y a empresas dedicadas a la construcción o a la producción agrícola.

En ***La Zenia*** se dio la circunstancia de que el comprador tenía que presentar al dueño de la hacienda el proyecto de obra a realizar para su aprobación "a fin de procurar una perfecta armonización con la urbanización" que en dicho lugar se estaba realizando. Se trata de viviendas exentas unifamiliares, aspecto este también constatable en ***Campoamor***, Si bien en las últimas décadas, coincidiendo con una mayor demanda y la actuación de grandes empresas inmobiliarias, se ha rota la uniformidad constructiva, aprovechando el suelo al máximo por su alto precio, mediante las torres de apartamentos y bungalows. Los propietarios de esta finca no se mantuvieron al margen de este negocio especulativo y bien de forma individual o como accionistas de empresas mayores se dedican a la actividad inmobiliaria.

COMPRADORES DE TIERRA EN LA FINCA-URBANIZACIÓN CAMPOAMOR (1959-1981)

SUPERFICIE m2	nº compradores	%	total m2	%
< 299	2	1,48	377	0,01
300 - 399	3	2,22	1.064	0,01
400 – 499	5	3,70	2.326	0,02
500 – 599	3	2,22	1.577	0,01
600 – 699	1	0,74	600	0,01
700 – 799	33	24,45	23.620	0,22
800 – 899	11	8,15	9.020	0,08
900 – 999	16	11,85	14.440	0,13
1.000 – 1.499	28	20,75	32.806	0,31
1.500 – 1.999	15	11,11	23.866	0,22
2.000 – 4.999	8	5,93	27.434	0,26
5.000 – 9.999	4	2,96	25.782	0,24
10.000 – 99.999	--	----	-----	----
> 10.000	6	4,44	10.552,51	98,48
TOTAL	**135**	**100,00**	**10.715,39**	**100,00**

En cuanto al origen de los compradores destacan claramente los nacionales, que adquieren en ***Campoamor*** el 87,4% de las parcelas y en ***La Cenia*** el 64,1% frente al 12,6% y 35,9% respectivamente de los extranjeros. Dentro de los primeros en ambas urbanizaciones destacan con mucho los madrileños, murcianos y oriolanos; siendo los extranjeros de diversa procedencia, predominando en ***La Zenia*** ingleses y alemanes y en ***Campoamor***, alemanes y franceses.

PROCEDENCIA COMPRADORES URBANIZACIÓN LA CENIA (1964-1986)

Procedencia	nº compradores	%	superficie m2	%
Nacional				
Murcia	70	37,4	59.886	28,7
Madrid	35	18,7	44.891	21,5
Orihuela	21	11,2	15.614	7,5
Bajo Segura	15	8,0	29.826	14,3
Prov. Alicante	13	7,0	20.829	10,0
Prov. Murcia	16	8,6	14.980	7,2
Otras provincias	14	7,5	17.142	8,2
No consta	3	1,6	5.474	2,6
TOTAL NACIONAL	**187**	**100,00**	**208.642**	**100,00**
Extranjera				
Inglaterra	37	35,2	20.426	30,9
Alemania	31	29,6	17.316	26,3
Suiza	10	9,5	7.079	10,7
Francia	8	7,6	6.320	9,6
Bélgica	6	5,7	5.752	8,7
Otros paises	13	12,4	9.071	13,8
TOTAL EXTRANJERA	**105**	**100,00**	**65.964**	**100,00**
TOTAL	**292**		**274.606**	

3. EVOLUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DESDE 1950 HASTA LA ACTUALIDAD

Como se ha descrito en el apartado anterior, encontramos en la costa grandes haciendas de origen agrícola de secano que sufrieron una importante transformación a fincas turísticas con aprovechamientos lucrativos basados en la tipología residencial extensiva de vivienda unifamiliar, en origen, y posteriormente en tipología de bloques y bungalows, en algunos casos.

Según se ha indicado, los primeros desarrollos en la costa oriolana se produjeron a partir de 1959 en el caso de la Urbanización *Campoamor* y *Cabo Roig*, a partir de 1966 en la Urbanización *Playa Flamenca* y entorno a 1969 en la Urbanización *Punta Prima*.

Teniendo constancia, que en fecha **21 de febrero de 1974**, en contestación por parte del *Ministerio de la Vivienda, Delegación Provincial de Alicante, Sección de Urbanismo* a la solicitud de la *Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles* sobre la relación de los Planes Generales y Planes Parciales aprobados por la Comisión Provincial de Urbanismo en Orihuela la relación era la siguiente:

- PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ORIHUELA, aprobado el 18 de junio de 1968, aprobada su modificación el 25 de agosto de 1973.

- PLANES PARCIALES:
  - URBANIZACIÓN LA ZENIA, Decreto 1592/68 de 6-7
  - PRIMERA FASE DEHESA DE CAMPOAMOR aprobado el 3-6-1953
  - SEGUNDA FASE DEHESA DE CAMPOAMOR aprobado el 27-7-1967
  - URBANIZACIÓN PILAR DE LA HORADADA aprobado el el 16-3-1968
  - URBANIZACIÓN PUNTA PRIMA aprobado el 10-11-1968
  - URBANIZACIÓN LAS FILIPINAS aprobado el 15-3-1971
  - CABO ROIG
  - PLAYA FLAMENCA
  - PLAYA MIL PALMERAS
  - VILLA MARTIN

Posteriormente, se redactó el *Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano* de Orihuela y Urbanizaciones, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Orihuela el 1 de junio de 1982, redactado en cumplimiento de lo establecido en el artº 2 apartado 2 del Real-Decreto 16/1981 de 16 de Octubre sobre Adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana, por encontrarse el P.G.O.U. (aprobado por la C.P.U. en 1973 y modificadas las Ordenanzas correspondientes en 1978) sin adaptar a la nueva Ley del Suelo de 1975.

La zona costera comprendía el territorio limitado por el Término Municipal de Torrevieja al norte, la Región de Murcia al sur (ya que Pilar de la Horadada pertenecía al término municipal de Orihuela hasta su segregación el 30 de julio de 1986), el Mar Mediterráneo al este y la CN-332 al oeste

Clasificaba como SUELO URBANO los Planes Parciales desarrollados por iniciativa privada en la zona costera, cuyo grado de ejecución y desarrollo permitía incluirlos dentro de la delimitación, que eran:

- El Plan Parcial de Ordenación *La Zenia*, en la fase comprendida entre la CN-332 y la playa	575.000 m2
- Los Planes Parciales de la *Dehesa de Campoamor,* excepto *Nuevas Ampliaciones Sector Norte.*	1.501.800 m2
- El Plan Parcial de Ordenación *Cabo Roig*	1.073.700 m2
- El Plan Parcial de Ordenación *Punta Prima*	259.987 m2
- El Plan Parcial de Ordenación *Playa Flamenca, sector Flores*, comprendido entre CN-332 y la playa	239.610 m2
- Villa Martín (excepto sector norte "Vistas al Golf"	617.500 m2
- La Regia	164.900 m2
- Lomas de Don Juan	107.500 m2
	4.539.997 m2

Clasificaba como SUELO URBANIZABLE:

- Playa Flamenca (excepto Sector Flores)
- La Zenia sector norte
- Villa Martín Sector Norte "Vistas del Golf"
- Campoamor Sector Norte de las nuevas ampliaciones 1ª y 2ª fase
- Las Filipinas
- Las mil Palmeras
- Pinar de Campoverde
- Montepinar (no pertenece a la zona costera)
- Polígono Industrial "Puente Alto" (no pertenece a la zona costera)

El resto de suelo se clasificaba como SUELO NO URBANIZABLE.
A estas delimitaciones se incorporaron nuevos suelos recogidos en la *Ampliación del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano* de Orihuela y Urbanizaciones, con aprobación inicial por Acuerdo Plenario el 29 de junio de 1988,

- Planes Parciales de Ordenación *Dehesa de Campoamor, Nuevas Ampliaciones Sector Norte.*	435.500 m2
- Polígono nº1 del Paraje denominado "*Mil Palmeras II*"	251.400 m2
- Polígonos nº 2,3,4 y 5 del paraje denominado *Agua Marina*	329.767 m2
- Polígono nº 6 del paraje denominado *Alameda del Mar*	428.749 m2
	1.445.416 m2

Ahora bien, *El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Orihuela y Urbanizaciones y Ampliación* fue impugnado, suspendido de ejecutividad y, finalmente, anulado por el Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de la Comunidad Valenciana en 1992.

En 1986 Pilar de la Horadada se segregó del Término Municipal de Orihuela reduciendo su extensión a una superficie total de 365,6 km2, que en la actualidad de mantiene.
El P.G.O.M.U. de Pilar de la Horadada, fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante con fecha 3 de febrero de 2.005.

TÉRMINO MUNICIPAL DE ORIHUELA ANTES DE LA SEGREGACIÓN EN 1986 DE PILAR DE LA HORADADA

En 1990, momento de aprobación de la revisión del Plan General se localizaban en la costa urbanizaciones con diversos grados de consolidación y ejecución, que contaban con Planes Parciales aprobados, y en algunos casos, modificados, y Proyectos de Urbanización, a saber, las denominadas:

Urbanización **LOS BALCONES** (Orihuela, presenta continuidad en Torrevieja)
Centro de Interés Turístico Nacional "**LA ZENIA**"
Centro de Interés Turístico Nacional "COMPLEJO RESIDENCIAL **CAMPOAMOR**"
Urbanización **CABO ROIG**
Complejo Turístico **PLAYA FLAMENCA**
Urbanización **VILLAMARTIN**
Urbanización **LAS FILIPINAS** (Orihuela, confiere un continuo en el término de San Miguel de Salinas)
Urbanización **PLAYA DE LAS MIL PALMERAS**
Urbanización **PUNTA PRIMA** (Orihuela, tiene continuidad en Torrevieja)
Urbanización **LOMAS DE DON JUAN**
Urbanización **LA REGIA**

Estas once urbanizaciones contaron con la aprobación de Planes Parciales entre los años 1964 y 1978, cambiando la configuración de la costa oriolana en apenas 15 años.

En 1964 tuvo lugar la primera aprobación de Plan Parcial de la Urbanización *Los Balcones*, sector repartido entre Orihuela y Torrevieja, y en 1968 se aprobó el Plan Parcial del Centro de Interés Turístico *La Zenia*. Es de destacar el hecho de que desde 1959 se estaban produciendo diversos desarrollos urbanísticos en la costa oriolana, que posteriormente, contarían con Planes Parciales aprobados, entre los años 1970 y 1973. Éstos desarrollos se produjeron en la Finca Campoamor y la Finca Cabo Roig desde 1959, en la Finca Playa Flamenca desde 1966 y en la Finca Punta Prima (también compartida con Torrevieja) desde 1969.

Así, en 1970 la costa oriolana contaba con 281,16 Ha de suelo ordenado pormenorizadamente, en 1975 incrementó la superficie ordenada a 986,96 Ha. llegando a 1.053,24 Ha. esta superficie ordenada, mediante Planes Parciales, en el año 1980.

Con el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Orihuela y Urbanizaciones de 1982 se intentó la Adaptación del Plan General a la Nueva Ley del Suelo de 1975 clasificando el suelo como urbano, urbanizable y no urbanizable, así en 1982 se clasificaron 453,99 Ha de suelo urbano y en 1988 aumentó la superficie a 633,52 Ha de suelo urbano.

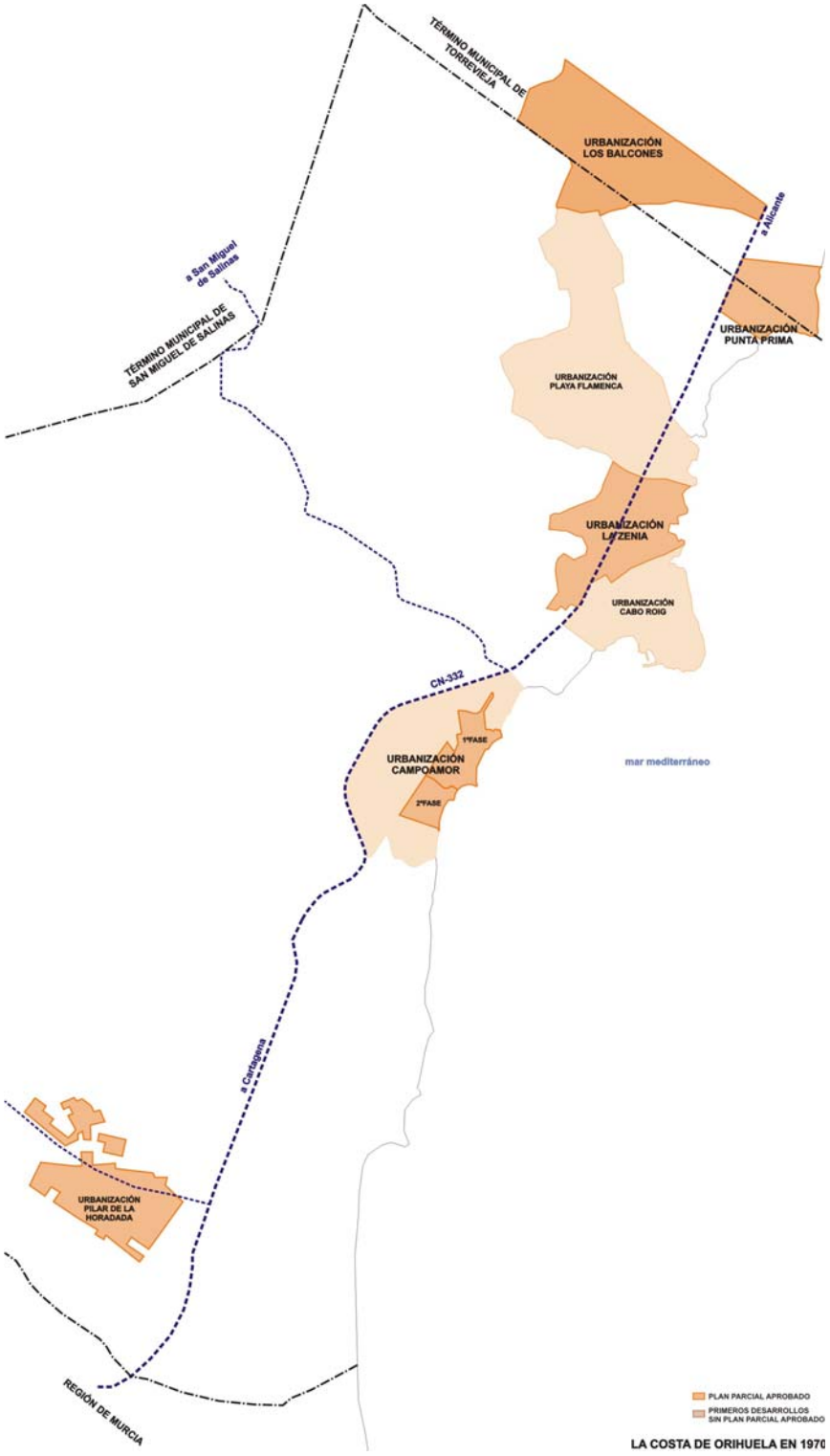
A continuación se refleja la evolución de superficie ordenada mediante Planes Parciales en la costa de Orihuela, en los años 1970, 1975 y 1980 y los *Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano de Orihuela y Urbanizaciones* de 1982 y 1988.

PLANES PARCIALES APROBADOS EN LA COSTA DE ORIHUELA **EN 1970**

AÑO APROBACIÓN PLAN PARCIAL	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
1953	Primera Fase DEHESA DE CAMPOAMOR	25,00 Ha
1964	Urbanización LOS BALCONES (Orihuela)	20,53 Ha
1967	Segunda Fase DEHESA DE CAMPOAMOR	16,00 Ha
1968	Centro de Interés Turístico Nacional "LA ZENIA"	116,52 Ha
1968	Urbanización PUNTA PRIMA	25,01 Ha
1968	Urbanización PILAR DE LA HORADADA	78,10 Ha
TOTAL SUPERFICIE DE PLANES PARCIALES APROBADOS EN 1970 EN ORIHUELA COSTA		**281,16 Ha**

En los años 70 existían diversos desarrollos sin planeamiento en la costa oriolana, este es el caso de la Urbanización *Campoamor* y la Urbanización *Cabo Roig* que empezaron a desarrollarse en 1959, la Urbanización *Playa Flamenca* cuyo desarrollo se produjo en 1966 y la Urbanización *Punta Prima* desarrollada a partir de 1969.

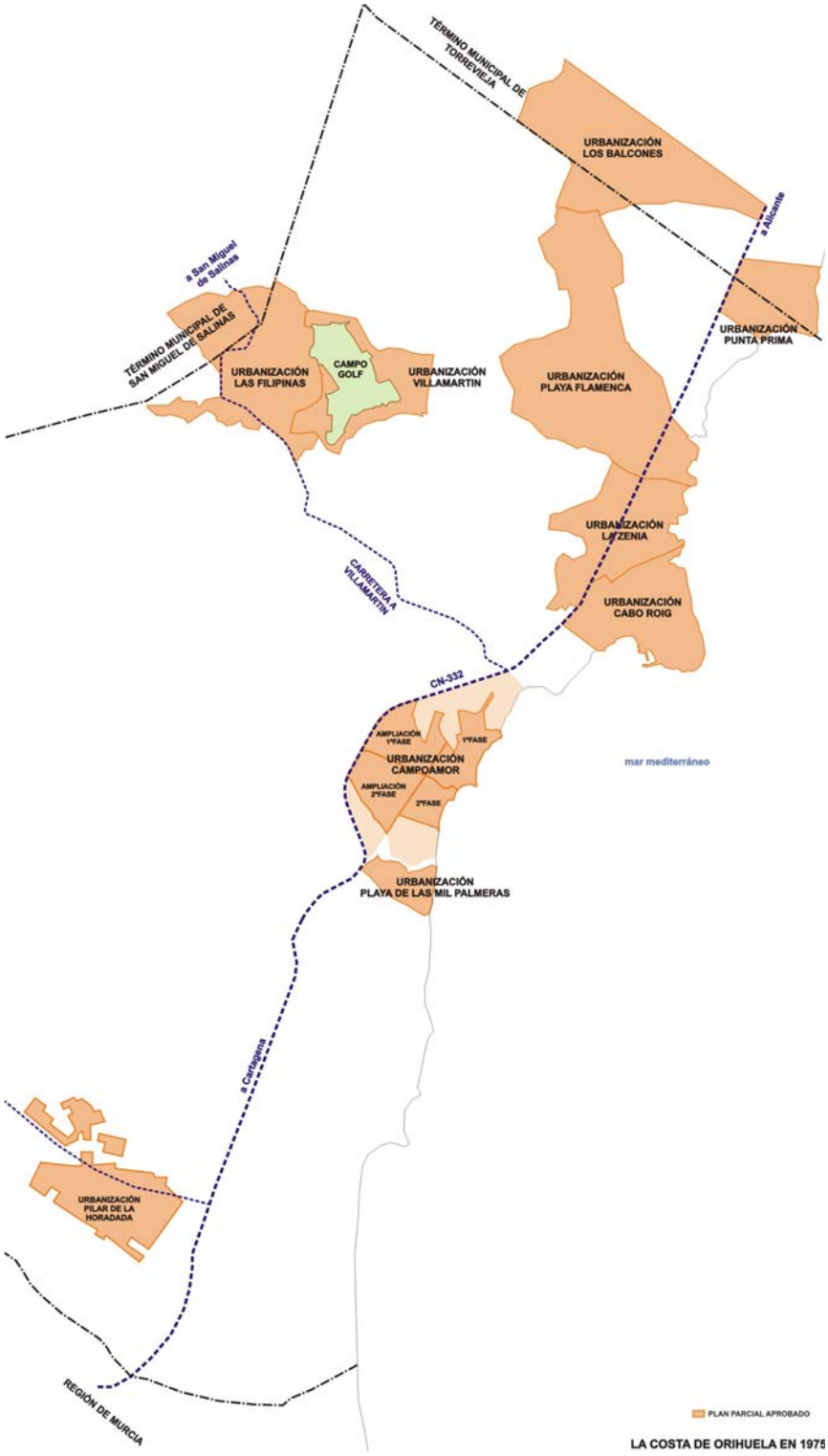
Nota: En 1969 se declara "Centro de Interés Turístico la 1ª Fase de la Dehesa de Campoamor"



CONFIGURACIÓN DE LA COSTA DE ORIHUELA EN 1970

PLANES PARCIALES APROBADOS EN LA COSTA DE ORIHUELA **EN 1975**

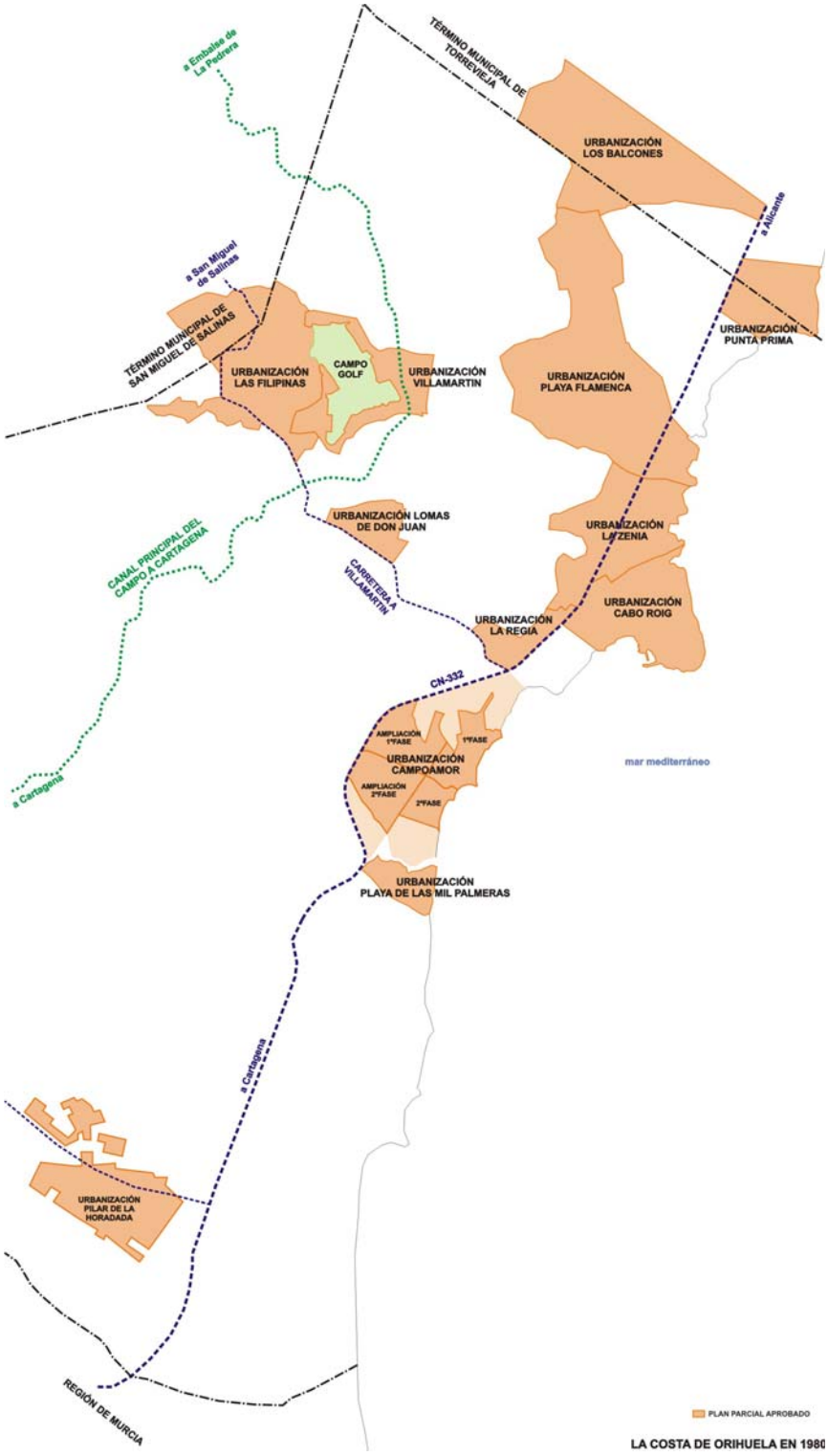
AÑO APROBACIÓN PLAN PARCIAL	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
1953	Primera Fase DEHESA DE CAMPOAMOR	25,00 Ha
1964	Urbanización LOS BALCONES (Orihuela)	20,53 Ha
1967	Segunda Fase DEHESA DE CAMPOAMOR	16,00 Ha
1968	Centro de Interés Turístico Nacional "LA ZENIA"	116,52 Ha
1968	Urbanización PUNTA PRIMA	25,01 Ha
1968	Urbanización PILAR DE LA HORADADA	78,10 Ha
1971	Urbanización LAS FILIPINAS	121,70 Ha
1972	Incremento superficie DEHESA DE CAMPOAMOR 1ª FASE para Hoteles	1,48 Ha
1973	Ampliación 1ª y 2ª Fase DEHESA DE CAMPOAMOR	72,50 Ha
1972	Urbanización CABO ROIG	107,37 Ha
1972	Complejo Turístico PLAYA FLAMENCA	306,81 Ha
1972	Urbanización PLAYA DE LAS MIL PALMERAS	31,02 Ha
1973	Urbanización VILLAMARTIN	64,92 Ha
TOTAL SUPERFICIE DE PLANES PARCIALES APROBADOS EN 1975 EN ORIHUELA COSTA		**986,96 Ha**



CONFIGURACIÓN DE LA COSTA DE ORIHUELA EN 1975

PLANES PARCIALES APROBADOS EN LA COSTA DE ORIHUELA **EN 1980**

AÑO APROBACIÓN PLAN PARCIAL	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
1953	Primera Fase DEHESA DE CAMPOAMOR	25,00 Ha
1964	Urbanización LOS BALCONES (Orihuela)	20,53 Ha
1967	Segunda Fase DEHESA DE CAMPOAMOR	16,00 Ha
1968	Centro de Interés Turístico Nacional "LA ZENIA"	116,52 Ha
1968	Urbanización PUNTA PRIMA	25,01 Ha
1968	Urbanización PILAR DE LA HORADADA	78,10 Ha
1971	Urbanización LAS FILIPINAS	121,70 Ha
1972	Incremento superficie DEHESA DE CAMPOAMOR 1ª FASE para Hoteles	1,48 Ha
1973	Ampliación 1ª y 2ª Fase DEHESA DE CAMPOAMOR	72,50 Ha
1972	Urbanización CABO ROIG	107,37 Ha
1972	Complejo Turístico PLAYA FLAMENCA	306,81 Ha
1972	Urbanización PLAYA DE LAS MIL PALMERAS	31,02 Ha
1973	Urbanización VILLAMARTIN	64,92 Ha
1978	Urbanización LOMAS DE DON JUAN	31,44 Ha
1978	Urbanización LA REGIA	24,84 Ha
TOTAL SUPERFICIE DE PLANES PARCIALES APROBADOS EN 1980 EN ORIHUELA COSTA		**1.053,24 Ha**



CONFIGURACIÓN DE LA COSTA DE ORIHUELA EN 1980

PROYECTO DELIMITACIÓN SUELO URBANO ORIHUELA **DE 1982**
CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE (Ley del Suelo 1975)

SUELO URBANO

Casco de la Ciudad (no pertenece a la zona costera)	
LA ZENIA entre la CN-332 y la playa	57,50 Ha
DEHESA DE CAMPOAMOR, excepto Nuevas Ampliaciones Sector Norte	150,18 Ha
CABO ROIG	107,37 Ha
PUNTA PRIMA	25,99 Ha
PLAYA FLAMENCA SECTOR FLORES (entre CN-332 y la playa)	23,96 Ha
VILLA MARTÍN (excepto sector norte "Vistas al Golf")	61,68 Ha
LA REGIA	16,49 Ha
LOMAS DE DON JUAN	10,75 Ha
TOTAL SUELO URBANO	**453,99 Ha**

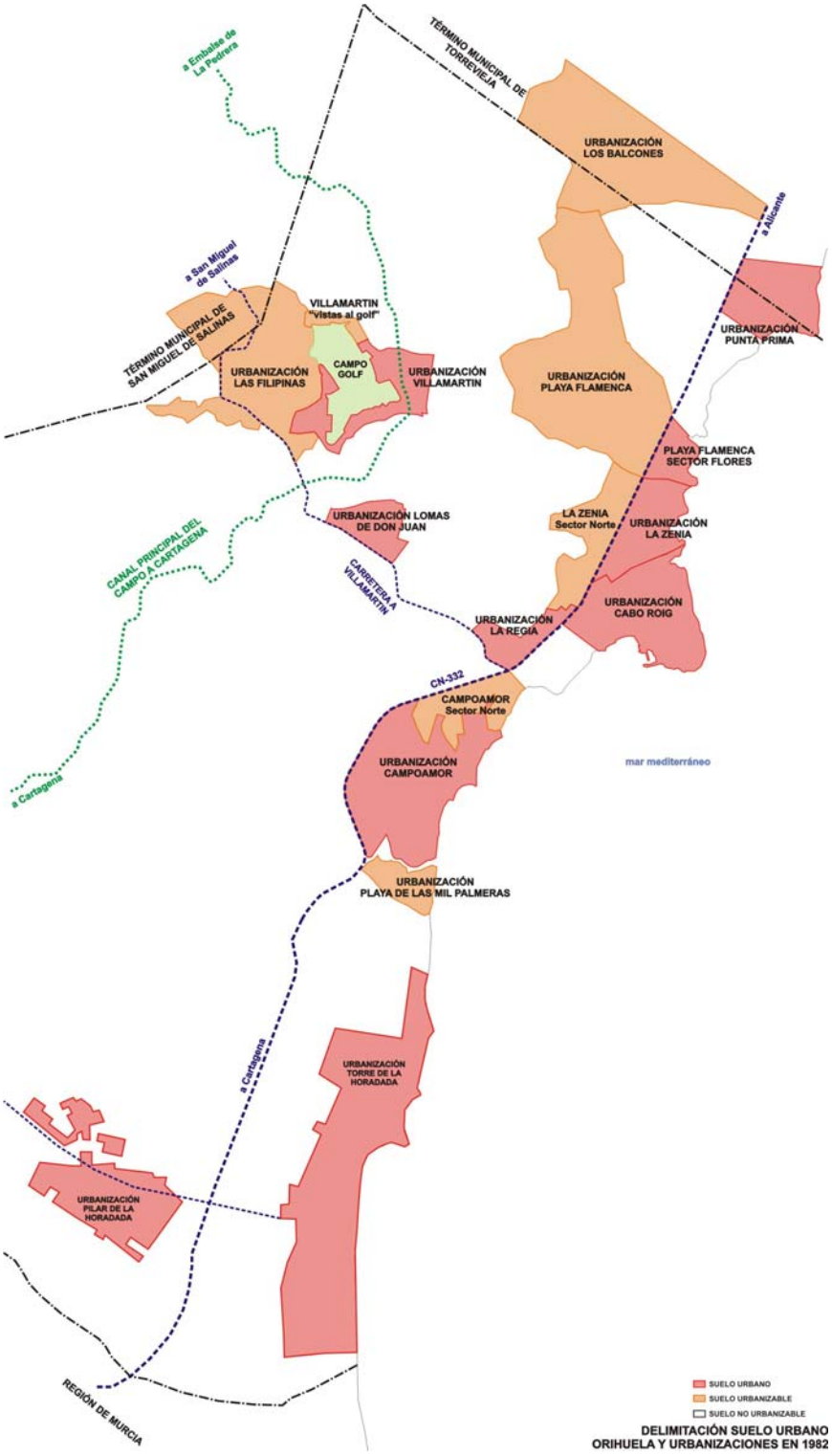
SUELO URBANIZABLE

PLAYA FLAMENCA (excepto Sector Flores)	282,86 Ha
LA ZENIA Sector Norte	59,02 Ha
VILLA MARTÍN Sector Norte "Vistas del Golf"	3,24 Ha
CAMPOAMOR Sector Norte Nuevas Ampliaciones 1ª y 2ª fase	78,55 Ha
LAS FILIPINAS	121,70 Ha
LAS MIL PALMERAS	31,02 Ha
PINAR DE CAMPOVERDE	
Montepinar (no pertenece a la zona costera)	
Polígono Industrial "Puente Alto" (no pertenece a la zona costera)	

Por otro lado, el Excmo. Ayutamiento Pleno de Orihuela aprobó definitivamente en fecha 1 de junio de 1982 la delimitación de suelo urbano de las partidas rurales de Pilar de la Horadada y Torre de la Horadada.

PROYECTO DE DELIMITACIÓN SUELO URBANO
PILAR DE LA HORADADA Y TORRE DE LA HORADADA DE 1982

PILAR DE LA HORADADA
TORRE DE LA HORADADA



CONFIGURACIÓN DE LA COSTA DE ORIHUELA SEGÚN PROYECTO DE DELIMITACIÓN SUELO URBANO EN 1982

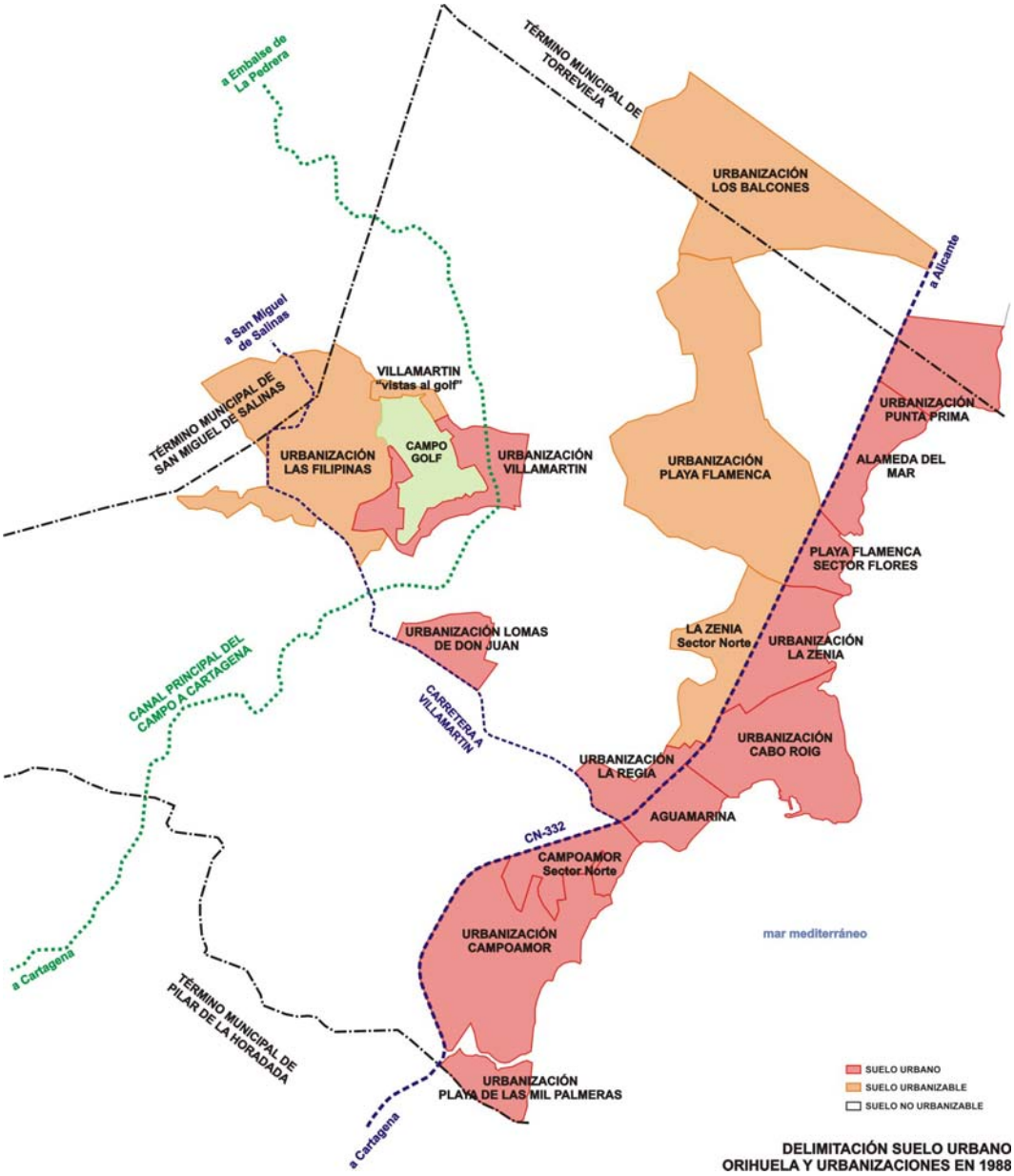
PROYECTO DELIMITACIÓN SUELO URBANO ORIHUELA **DE 1988**

SUELO URBANO

Casco de la Ciudad (no pertenece a la zona costera)	
LA ZENIA entre la CN-332 y la playa	57,50 Ha
DEHESA DE CAMPOAMOR, excepto Nuevas Ampliaciones Sector Norte	150,18 Ha
CABO ROIG	107,37 Ha
PUNTA PRIMA	25,99 Ha
PLAYA FLAMENCA SECTOR FLORES (entre CN-332 y la playa)	23,96 Ha
VILLA MARTÍN (excepto sector norte "Vistas al Golf")	61,68 Ha
LA REGIA	16,49 Ha
LOMAS DE DON JUAN	10,75 Ha
CAMPOAMOR Sector Norte Nuevas Ampliaciones 1ª y 2ª fase	78,55 Ha
polígono nº1 PARAJE MIL PALMERAS II	25,14 Ha
polígonos nº2,3,4,5 paraje AGUA MARINA	32,97 Ha
polígono nº6 paraje ALAMEDA DEL MAR	42,87 Ha
TOTAL SUELO URBANO	**633,52 Ha**

SUELO URBANIZABLE

PLAYA FLAMENCA (excepto Sector Flores)	282,86 Ha
LA ZENIA Sector Norte	59,02 Ha
VILLA MARTÍN Sector Norte "Vistas del Golf"	3,24 Ha
LAS FILIPINAS	121,70 Ha
LAS MIL PALMERAS	5,88 Ha
PINAR DE CAMPOVERDE (pasa al T.M. Pilar de la Horadada)	
Montepinar (no pertenece a la zona costera)	
Polígono Industrial "Puente Alto" (no pertenece a la zona costera)	



CONFIGURACIÓN DE LA COSTA DE ORIHUELA SEGÚN PROYECTO DELIMITACION SUELO URBANO DE 1988

4. LA COSTA SEGÚN LOS CRITERIOS DEL PLAN GENERAL DE ORIHUELA DE 1990

En el momento de redacción del PG se detectó que, cuantitativamente, el fenómeno urbano de mayor entidad del municipio oriolano era la zona costera, terrenos que hasta ese momento no habían sido considerados en Planes Generales anteriores.

En aquel momento existían 11 urbanizaciones en la Costa con planeamiento aprobado definitivamente, con una superficie superior a 1.100 Ha ordenadas con planeamiento parcial, lo que representaba una capacidad máxima de 105.000 habitantes, de los que un tercio se concentran en la época estival.

Anulado el *Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Orihuela y Urbanizaciones*, se mantienen vigentes los Planes Parciales aprobados hasta la fecha de redacción del PG 1990, donde los límites, de los planes parciales, presentaban una notable irregularidad al coincidir con linderos de propiedades, y donde la promoción, en todos los casos, fue privada y anterior a la Ley del Suelo de 1975 por lo que los compromisos urbanísticos y la programación de actuaciones fueron difusos.

Los sectores eran de gran tamaño, sobrepasando todos ellos las 10 Ha. y llegando algunos a dimensiones de 300 Ha.

El predominio era de vivienda unifamiliar de 1 ó 2 plantas, con fuerte auge de viviendas adosadas. Destacar que todos los planes parciales preveían zonas de viviendas colectivas en bloques o de hoteles, llegando hasta 18 plantas.

En cuanto a equipamientos, cada urbanización contaba con un centro cívico de iniciativa privada con equipamientos propios de las actividades de ocio y esparcimiento (comercios, zonas deportivas, restaurantes, pubs, discotecas, etc). Sin embargo, en cuanto se refiere a equipamientos y servicios públicos dotacionales la situación era deficitaria, hasta el punto de depender de Torrevieja. También se observaban carencias en lo relativo a los espacios libres.

En cuanto a infraestructuras:

. El estado de la urbanización interna de cada sector era, en general, bueno, quedando pendiente por ejecutar de las urbanizaciones aprobadas.

. Las infraestructuras de ámbito superior era deficiente en cuanto a organización.

. El abastecimiento de agua se había venido realizando mediante pozos aforados por cada urbanización, cuyos caudales presentaba un alto grado de salinidad, quedando explicitado que era necesario la redacción y ejecución de un proyecto de abastecimiento de agua para toda la zona.

. La evacuación de las aguas residuales tampoco era satisfactoria, eran una minoría las depurados que funcionaban, y en bastantes casos, ni siquiera existía una red de saneamiento.
. La red de comunicaciones es satisfactoria en el interior de las urbanizaciones pero no entre ellas.

En cuanto a proyecciones, se evidencia una falta de un crecimiento fiable para la zona debido a que el único componenete poblacional el turístico.

Los OBJETIVOS CONCRETOS para la zona costera en el PG 1990 eran:

- *Evitar agresiones al medio natural procurando un desarrollo sin edificaciones en altura y con salvaguarda de los elementos naturales atractivos: playas, pinadas.*
- *Configurar las actuaciones urbanísticas como hechos interdependientes, superando el actual aislamiento de las urbanizaciones existentes.*
- *Estructurar la zona mediante los sistemas generales necesarios (infraestructuras, equipamientos) que la transformen en un área turística con servicios suficientes y proporcionados a su entidad, evitando dependencias de Municipios vecinos.*
- *Articular los medios necesarios para logra la reversión de parte de las plusvalías urbanísticas de la Comunidad.*

Las DETERMINACIONES más relevantes propuestas por el PG para la zona costera eran:

1º Preservar los elementos naturales más atractivos: litoral, pinadas y barrancos

Para preservar el litoral de las edificaciones excesivamente próximas al mar (de manera que se evitaba la privatización de la primera línea) se estableció la obligación de acumular en primera línea las reservas para usos públicos que fueran de cesión en los Planes Parciales nuevos, de manera que se configuraría una franja libre pública de 50 m. de anchura media. También se reguló las distancias máximas entre los accesos viarios al mar y se impuso la obligación de ejecutar paseos peatonales en la franja que conectaran con los existentes en los sectores colindantes.

Sin embargo, la aprobación de La Ley de Costas en 1988 incidió en los sectores de primera línea litoral, al aplicarles el régimen de servidumbres (tránsito, protección), de 100 metros desde el linde del dominio público litoral, donde se establecía la prohibición de edificar.

La protección de las pinadas adopta la fórmula de concentrar en ellas las cesiones de suelo para espacios libres y establecer la obligación de repoblar en los casos excepcionales de tala de arbolado, previa obtención de licencia municipal.

Respecto a ramblas y barrancos, se prohibe edificar en sus márgenes, con el fin de evitar las ocupaciones de los mismos que tan drásticas consecuencias tienen con ocasión de las periódicas lluvias torrenciales.

2º Estructuración del territorio mediante un sistema viario.

Se diseñó un sistema viario que intercomunicaba las actuaciones, creando alternativas a la CN-332, a la que, por otro lado, se le preveía una amplia banda de reserva viaria para su ampliación.

3º Otros sitemas generales

La red de abastecimiento de agua potable se revelaba como el más acuciante ya que se preveía el agotamiento de los pozos existentes, insuficientes para el suelo clasificado.

Los espacios libres se concentrarían en las pinadas y se preveía la ubicación de un equipamiento comunitario junto a la carretera de acceso a Villamartín.

Para el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanistica contendrán mayores previsiones dotaciones, que las exigibles para el Suelo Urbanizable Programado, en orden a la obtención de espacios de uso y dominio público con el carácter de espacios libres y dotaciones comunitarias, para atender las necesidades de la población y/o la previsión de terrenos para la implantación de campos de golf, de cara a una oferta turística de calidad.

La CLASIFICACIÓN DEL SUELO en el PG para la zona costera:

SUELO URBANO

En el momento de la redacción del PG se encontraba vigente en la zona costera las Delimitaciones de Suelo Urbano aprobadas al amparo del Real Decreto-Ley 16/1981, en la mayor parte de los núcleos.

Los criterios seguidos para la clasificación como SUELO URBANO se derivaron del criterio legal establecido en el artº 78 de la Ley Ley 19/1975, de 2 de mayo, del suelo y ordenación urbana, Ley Suelo que versaba así:

Constituirá el suelo urbano:

a) Los terrenos a los que el Plan incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que aquél determine.
b) Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Por lo que las circunstancias que motivaron esta clasificación fueron la existencia de servicios de infraestructura implantados con un nivel suficiente y/o la existencia de consolidación por la edificación al menos en las dos terceras partes del ámbito clasificado.

Así, los suelos urbanos ordenados son todos los suelos que contaban con planeamiento parcial previsto y se encontraban consolidados por la edificación y urbanizados (se mantuvieron vigentes las ordenaciones de las Planes Parciales con ligeras variaciones de régimen y normativa).

SUELO URBANO ORDENADO	**468,25 Ha**
DEHESA DE CAMPOAMOR	150,18 Ha
CABO ROIG	103,00 Ha
LA ZENIA (ESTE)	36,75 Ha
PLAYA FLAMENCA (SECTOR FLORES)	23,96 Ha
PLAYA FLAMENCA (SECTOR RECREO)	7,28 Ha
PUNTA PRIMA	23,28 Ha
LA REGIA	16,49 Ha
LOMAS DE DON JUAN	10,75 Ha
VILLAMARTIN	64,99 Ha
LAS FILIPINAS	14,26 Ha
LOS BALCONES	15,68 Ha
CALA DORADA	0,80 Ha
PUNTA PRIMA (TORREVIEJA)	0,93 Ha

Por otro lado, las actuaciones espontáneas y/o pequeños retales junto a suelos ordenados, sin ámbito suficiente para la redacción de planeamiento parcial, que se consideraron suelo urbano con la obligación de redactar un PERI, con el objeto de legalizar las ordenaciones y dotar de un nivel de servicios y equipamientos adecuados.

SUELO URBANO SUJETO A P.E.R.I.	**69,11 Ha**
MONTEZENIA 1	6,57 Ha
MONTEZENIA 2	15,85 Ha
CASTILLO DE DON JUAN (ESTE)	9,02 Ha
CASTILLO DE DON JUAN (OESTE)	11,67 Ha
FILIPINAS (ESTE)	2,50 Ha
FILIPINAS (OESTE)	2,43 Ha
JUNTO LOS BALCONES	4,85 Ha
HOTELERO JUNTO CN-332	2,92 Ha
SANTA BÁRBARA	1,55 Ha
LAS MIMOSAS	11,75 Ha

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Se consideraron SUELOS URBANIZABLES PROGRAMADOS las partes de planes parciales aprobadas pero sin ejecutar (partes de Campoamor, La Zenia, Playa Flamenca y Las Filipinas) y los sectores susceptibles de nuevo planeamiento parcial, ya fuera porque nunca tuvieron planeamiento o porque el planeamiento aprobado estaba obsoleto.

Se incorporó a esta clasificación los tres sectores objeto de clasificación urbana mediante la D.S.U. de julio de 1988, al haber impuesto la Comisión Territorial de Urbanismo su clasificación como Suelo Urbanizable.

Destacar que del intento por estructurar el territorio con un mallado viario que conectase las futuras urbanizaciones y que aportara claridad al conjunto, el desarrollo de cada Plan Parcial debía ejecutar la parte de la vía integrada en su ámbito y la parte de la vía, aunque no estuviera incluida, necesaria para conectar con la infraestructura viaria más próxima en funcionamiento.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	**956,45 Ha**
A-1 AGUAMARINA (1)	31,81 Ha
A-2 LA REGIA – OESTE (2)	8,35 Ha
B-1 MILPALMERAS (1)	31,02 Ha
B-2 VILLAPIEDRA (2)	30,70 Ha
C-1 PLAYA FLAMENCA – CENTRO (1)	30,28 Ha
C-2 PLAYA FLAMENCA – SUR (2)	45,50 Ha
D-1 LA CAMPANA Y LA MOSCA (1)	59,63 Ha
E-1 LA ZENIA - ESTE (1) (*)	55,25 Ha
E-2 EL BARRANCO (2)	52,00 Ha
F-1 PLAYA FLAMENCA - OESTE (1)	10,50 Ha
F-2 ENTRE LAGO SOL Y LA CHISMOSA (2)	24,20 Ha
G-1 LA CHISMOSA (1)	35,90 Ha
H-1 VILLA ROSA (1)	15,60 Ha
I-1 HORIZONTE (1)	18,50 Ha
I-2 JUNTO CN-332 (2)	14,07 Ha
J-1 PLAYA FLAMENCA - NORTE (1)	106,55 Ha
K-1 PLAYA FLAMENCA - LA FLORIDA (1) (*)	54,48 Ha
L-2 LAGO JARDÍN (2)	21,00 Ha
N-2 VILLAMARTIN NORTE (2)	13,25 Ha
O-1 FILIPINAS (1)	26,80 Ha
O-2 FILIPINAS NORTE (2)	23,37 Ha
P-1 VILLACOSTA (1)	7,37 Ha
Q-1 LAS MOJADAS (1)	49,00 Ha
R-1 LAS RAMBLAS (1)	80,63 Ha
R-2 LOS PINOS (2)	25,32 Ha
S-1 EL CANAL (1)	18,25 Ha
T-2 FILIPINAS OESTE (2)	25,57 Ha
Y-1 CAMPOAMOR SECTOR NORTE (1) (*)	43,55 Ha

(1) Primer cuatrienio
(2) Segundo cuatrienio
(*) En ejecución en el momento de redacción del PG.

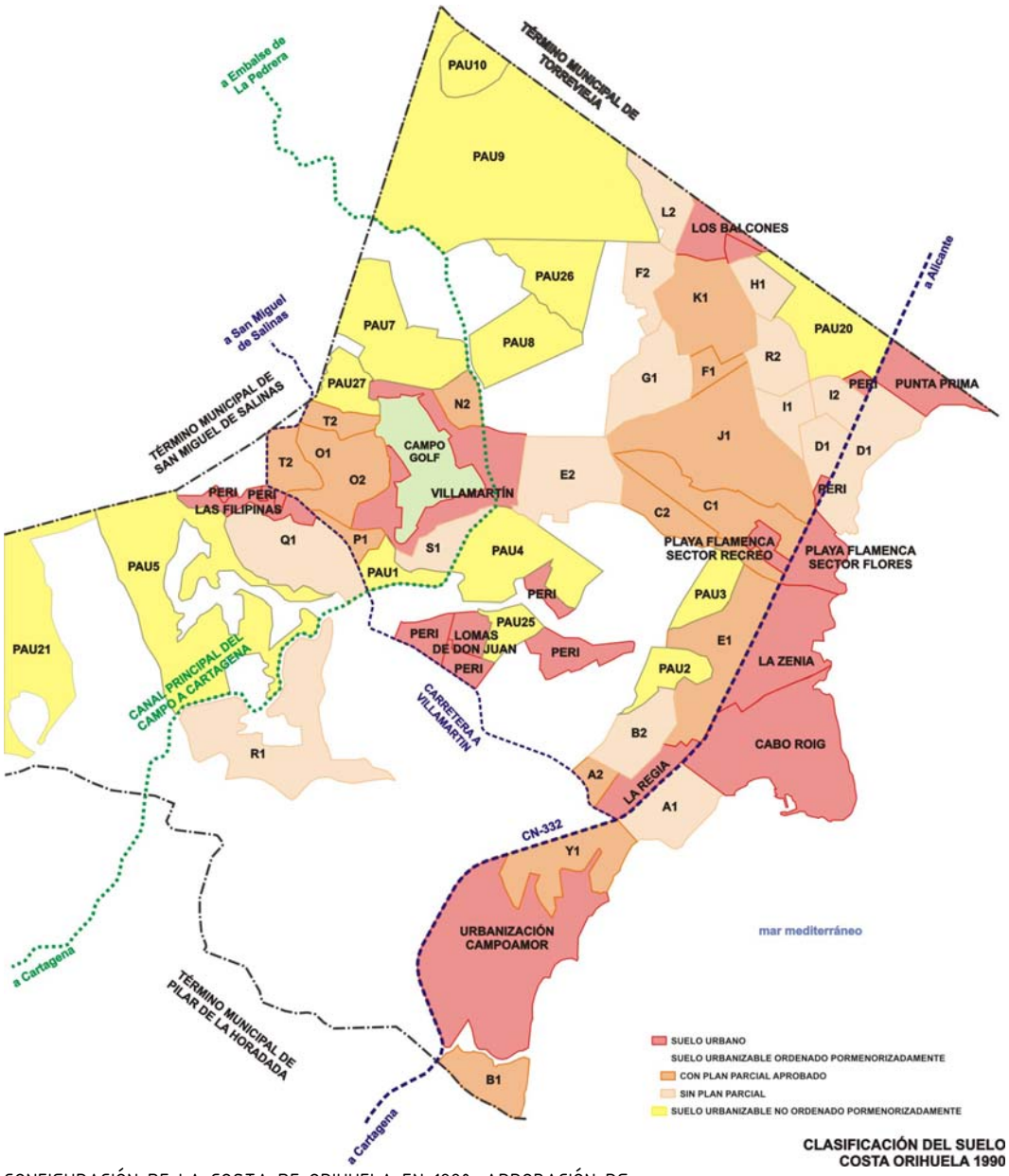
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Los suelos urbanizables no programados comprenden las áreas susceptibles de ser urbanizadas, pero su desarrollo no se preveía en el Programa del Plan General por razones diversas, menores expectativas por suficiente oferta de suelo programado, necesidad de ejecución previa de infraestructuras o de desarrollo de sectores contiguos, conveniencia de no saturación del mercado, …

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	**1.107,27 Ha**
PAU-1 MARGEN DERECHA CANAL	18,09 Ha
PAU-2 CTRA. VILLAMARTIN SUR	16,35 Ha
PAU-3 CTRA. VILLAMARTIN NORTE	18,90 Ha
PAU-4 MARGEN IZQUIERDA CANAL	66,87 Ha
PAU-5 LAS MOJADAS	197,78 Ha
PAU-7 VILLAMARTIN NORTE	59,30 Ha
PAU-8 CANAL NORTE	75,47 Ha
PAU-9 EL GARBANZUELO	175,00 Ha
PAU-10 ALCOLEA	22,83 Ha
PAU-20 VILLA ROSA	54,36 Ha
PAU-21 PEÑA DEL ÁGUILA	333,00 Ha
PAU-25 CASTILLO D. JUAN	15,62 Ha
PAU-26 LOS ALMENDROS	34,30 Ha
PAU-27 FILIPINAS - NORTE	19,40 Ha

CUADRO RESUMEN SUPERFICIE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SUELO URBANO Y URBANIZABLE	**2.601,08 Ha**	
SUELO URBANO ORDENADO	468,25 Ha	18,00%
SUELO URBANO SUJETO A P.E.R.I.	69,11 Ha	2,65%
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	956,45 Ha	36,70%
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	1.107,27 Ha	42,65%



CONFIGURACIÓN DE LA COSTA DE ORIHUELA EN 1990, APROBACIÓN PG

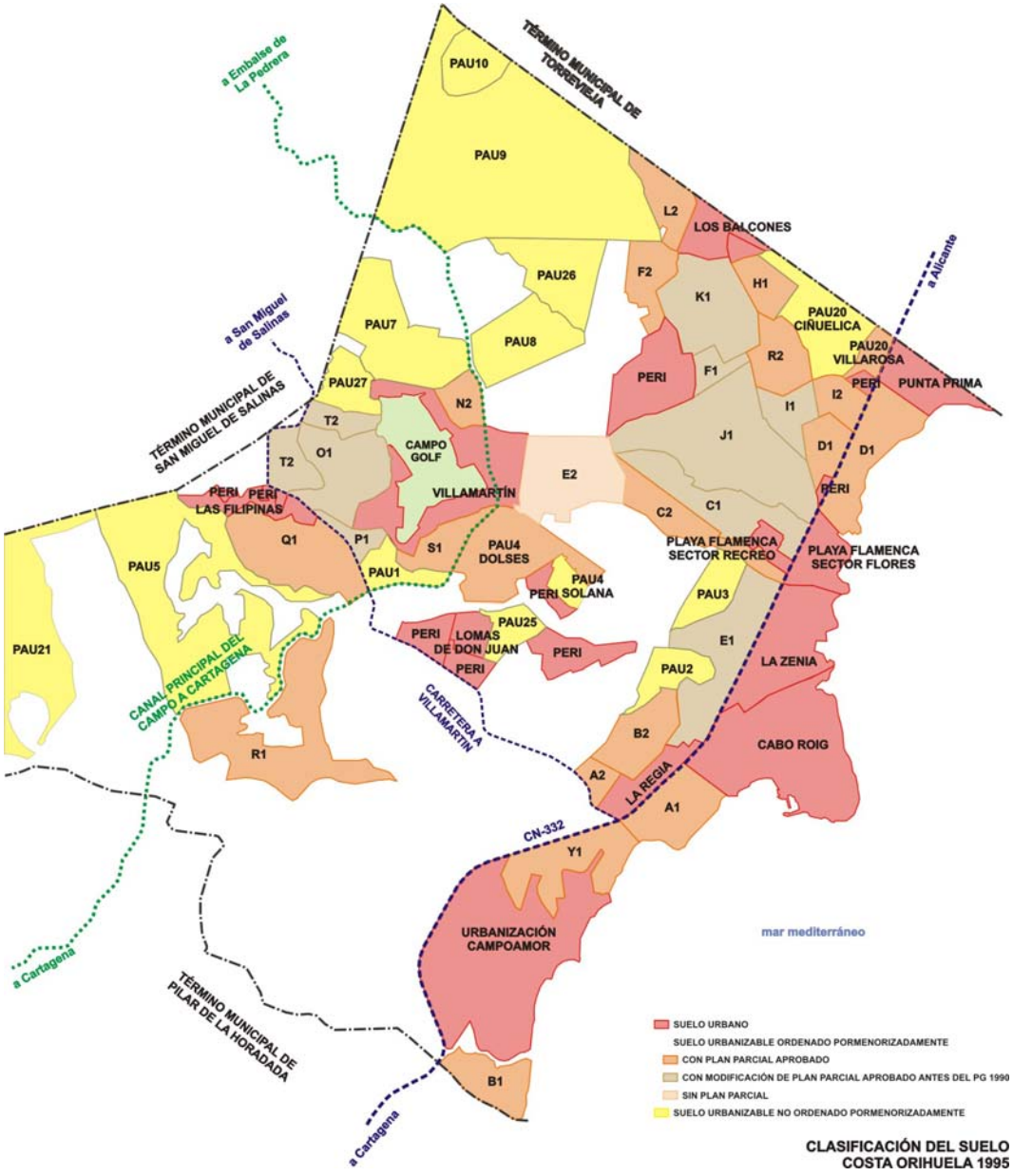
PLANES PARCIALES APROBADOS **ANTES DE 1990**

AÑO APROBACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
1972	P.P. PLAYA DE LAS MIL PALMERAS	
	denominado sector B1-Mil Palmeras en PG1990	31,02 Ha
1976	P.P. NUEVAS AMPLIACIONES SECTOR NORTE	
	denominado Y1-Campoamor en PG1990	43,55 Ha
SUPERFICIE TOTAL PLANES PARCIALES APROBADOS ANTES DE 1990		**74,57 Ha**

EVOLUCIÓN EN LA COSTA DE ORIHUELA **ENTRE 1991 Y 1995**

AÑO APROBACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
1992	LA CHISMOSA (SUELO URBANO SUJETO A PERI)	41,25 Ha
1992	P.P. C1-PLAYA FLAMENCA CENTRO	30,28 Ha
1992	P.P. E1-LA ZENIA II	55,07 Ha
1992	P.P. I1-CITRUS	17,75 Ha
1993	P.P. Q1-LAS MOJADAS	53,39 Ha
1994	P.P. J1-LAS PISCINAS	106,55 Ha
1995	P.P. A1-AGUAMARINA	32,97 Ha
1995	P.P. D1-ALAMEDA DEL MAR	59,63 Ha
1995	P.P. K1-TIEMPO LIBRE	53,94 Ha
1995	P.P. O1-FILIPINAS	46,16 Ha
1995	P.P. P1-VILLACOSTA	8,60 Ha
1995	P.P. R1-LAS RAMBLAS	80,63 Ha
1995	P.P. R2-LOS PINOS	26,10 Ha
1995	P.P. S1-EL CANAL	18,56 Ha
SUPERFICIE TOTAL EVOLUCIÓN ENTRE 1991 Y 1995 EN ORIHUELA COSTA		**630,88 Ha**

(color negro) APROBACIÓN DE PLAN PARCIAL y/o MPP de suelo clasificado en PG1990 como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
(color verde) APROBACIÓN DE SUELO URBANO SUJETO A PERI ANTES CLASIFICADO COMO SUP



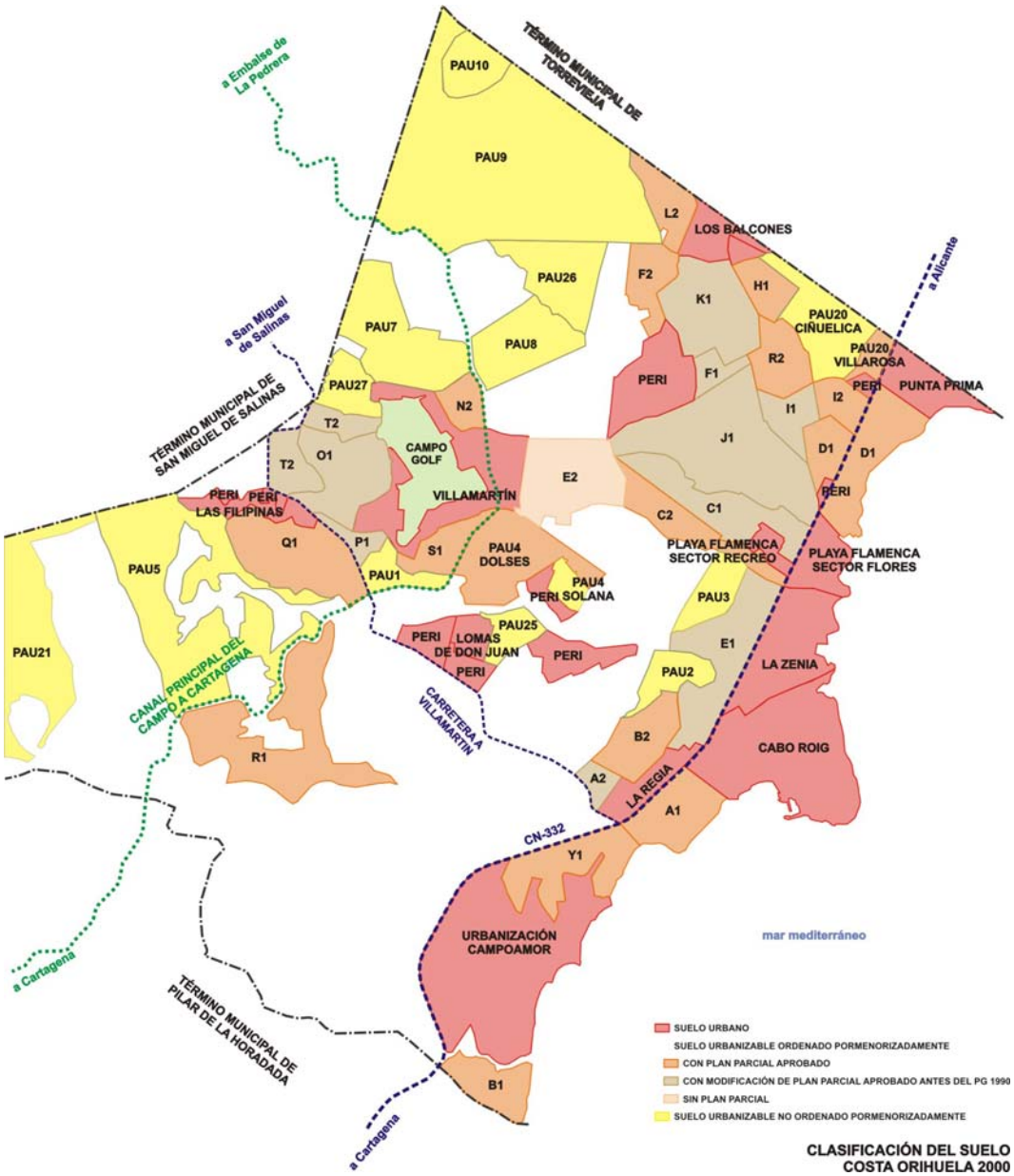
CONFIGURACIÓN DE LA COSTA DE ORIHUELA EN 1995

EVOLUCIÓN EN LA COSTA DE ORIHUELA **ENTRE 1996 Y 2000**

AÑO APROBACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
1996	F1-ATALAYAS	11,68 Ha
1996	F2-ENTRE LAGO SOL Y CHISMOSA	21,78 Ha
1997	I2-JUNTO CN-332	13,92 Ha
1997	L2-LAGO JARDÍN	20,50 Ha
1997	PAU20-VILLAROSA	8,57 Ha
1998	B2-VILLAPIEDRA	30,51 Ha
1999	PAU4-LOS DOLSES	51,88 Ha
2000	H1-VILLAROSA	15,60 Ha
2000	N2-VILLAMARTIN NORTE	12,75 Ha
2000	T2-FILIPINAS OESTE	31,59 Ha

SUPERFICIE TOTAL EVOLUCIÓN ENTRE 1996 Y 2000 EN ORIHUELA COSTA **218,78 Ha**

(color negro) APROBACIÓN DE PLAN PARCIAL y/o MPP de suelo clasificado en PG1990 como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
(color azul) APROBACIÓN DE HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL de suelo clasificado en PG1990 como SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

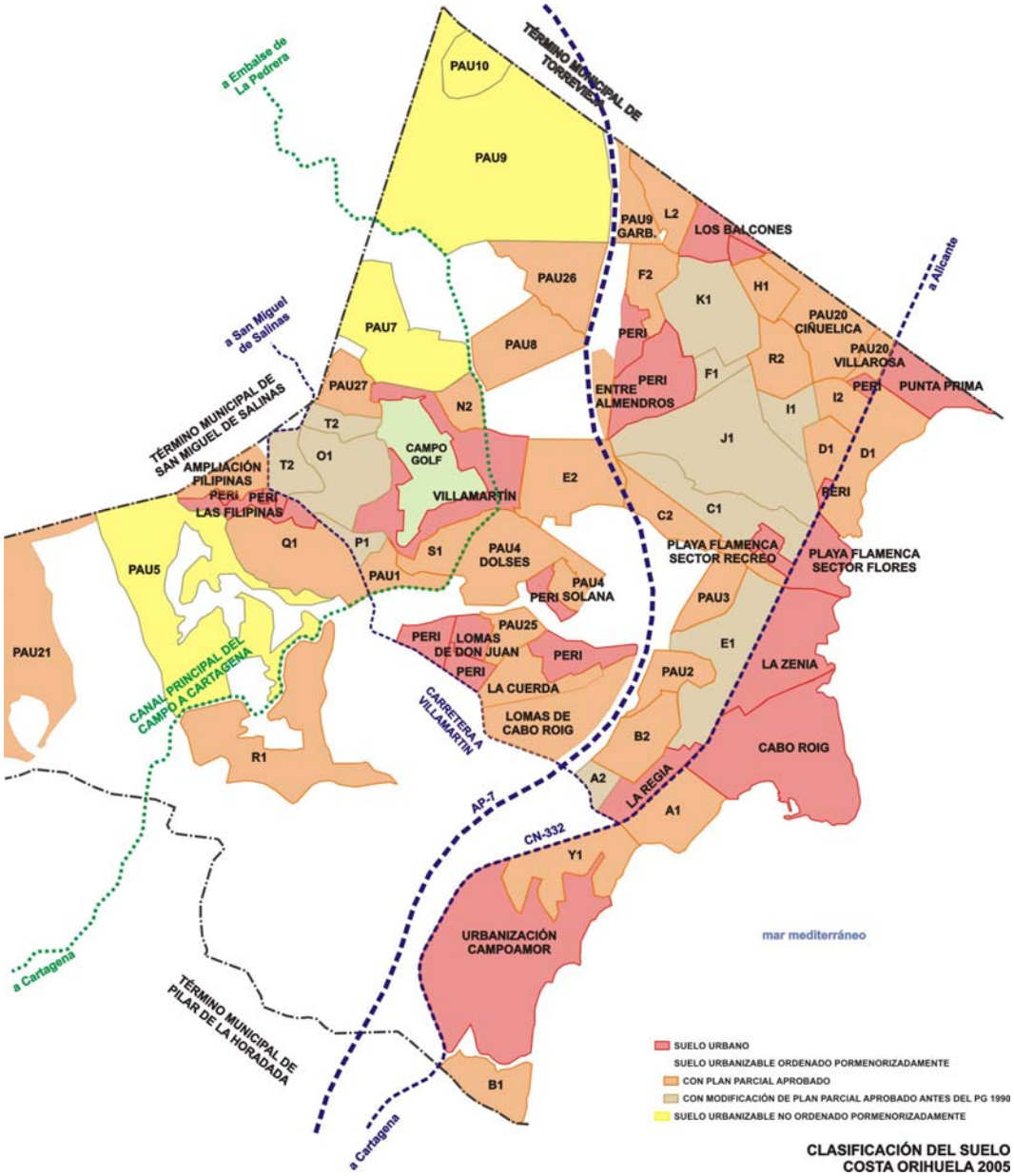


CONFIGURACIÓN DE LA COSTA DE ORIHUELA EN 2000

EVOLUCIÓN EN LA COSTA DE ORIHUELA **ENTRE 2001 Y 2005**

AÑO APROBACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
2001	LOS ALMENDROS (RECLASIF. SUJETO A PERI)	11,61 Ha
2001	PAU27-FILIPINAS NORTE	19,74 Ha
2002	PAU2-CTRA VILLAMARTIN SUR	16,35 Ha
2002	PAU8-CANAL NORTE	47,09 Ha
2002	PAU25-CASTILLO DON JUAN	14,84 Ha
2002	P.P. AMPLIACIÓN LAS FILIPINAS	17,02 Ha
2003	PAU3-CTRA VILLAMARTIN NORTE	18,90 Ha
2003	PAU20-LA CIÑUELICA	42,77 Ha
2003	PAU26-SECTOR 1	15,73 Ha
2003	PAU4-LA SOLANA	8,53 Ha
2003	P.P. A2-REGIA OESTE	8,56 Ha
2003	P.P. E2-EL BARRANCO	51,85 Ha
2004	P.P. LA CUERDA	26,34 Ha
2004	P.P. LOMAS DE CABO ROIG	55,29 Ha
2004	PAU1-MARGEN DERECHA CANAL	14,78 Ha
2004	PAU9-EL GARBANZUELO	18,39 Ha
2004	PAU26-SECTOR 2	23,62 Ha
2005	P.P. ENTRE ALMENDROS	10,18 Ha
2005	PAU21	349,37 Ha
SUPERFICIE TOTAL EVOLUCIÓN ENTRE 2001 Y 2005 EN ORIHUELA COSTA		**770,96 Ha**

(color negro) APROBACIÓN DE PLAN PARCIAL y/o MPP de suelo clasificado en PG1990 como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
(color azul) APROBACIÓN DE HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL de suelo clasificado en PG1990 como SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
(color magenta) APROBACIÓN DE PLAN PARCIAL de suelo RECLASIFICATORIO
(color rojo) APROBACIÓN DE SUELO URBANO SUJETO A PERI RECLASIFICATORIO

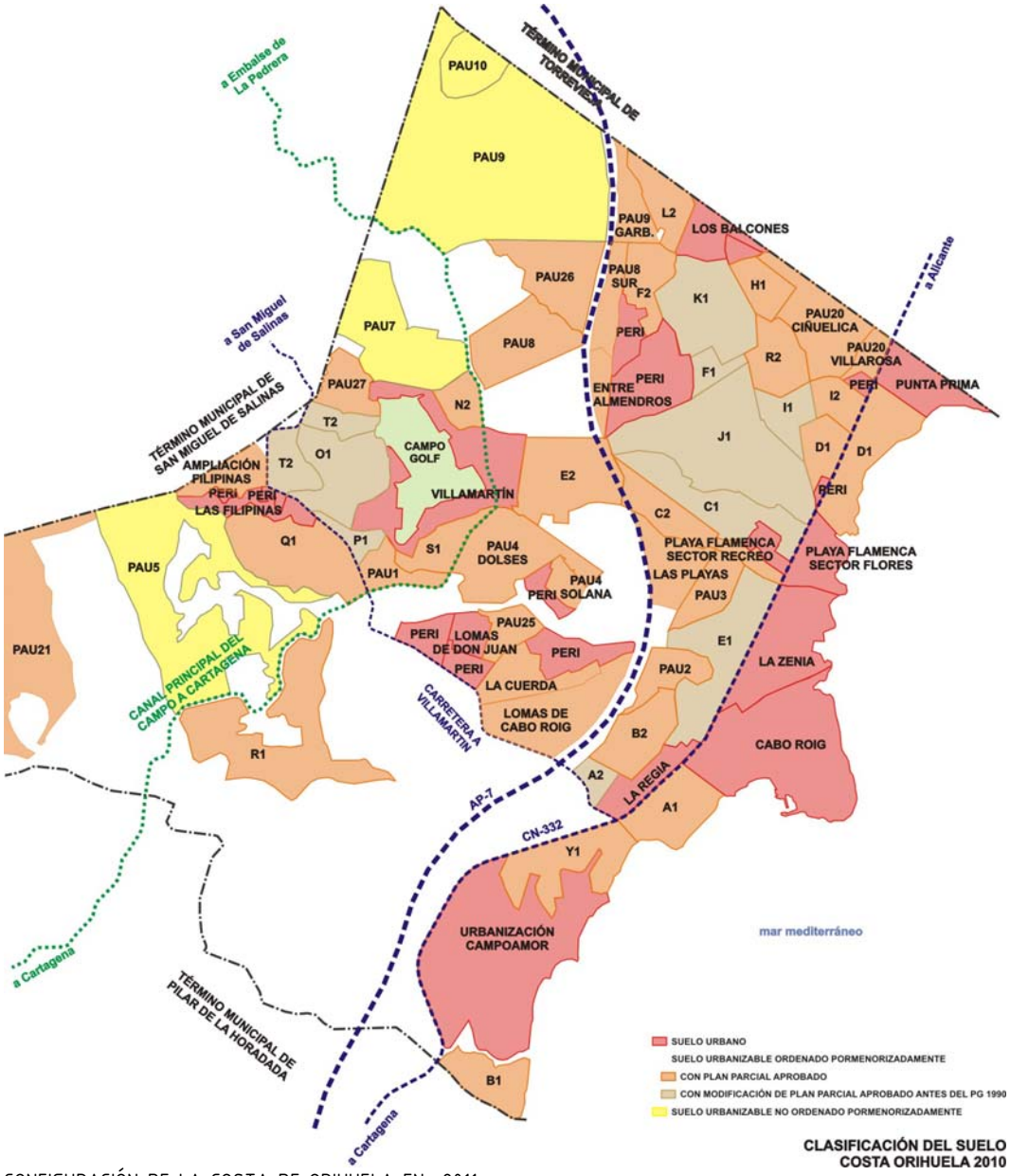


CONFIGURACIÓN DE LA COSTA DE ORIHUELA EN 2005

EVOLUCIÓN EN LA COSTA DE ORIHUELA **ENTRE 2006 Y 2010**

AÑO APROBACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
2007	PAU8-SUR	16,22 Ha
2008	PARQUE COMERCIAL LAS PLAYAS	24,54 Ha
SUPERFICIE TOTAL EVOLUCIÓN ENTRE 2006 Y 2010 EN ORIHUELA COSTA		**40,76 Ha**

(color magenta) APROBACIÓN DE PLAN PARCIAL de suelo RECLASIFICATORIO



CONFIGURACIÓN DE LA COSTA DE ORIHUELA EN 2011

La realidad a día de hoy, año 2011, es que la costa oriolana cuenta con 468,25 Ha de suelo urbano ordenado y 121,97 Ha de suelo urbano sujeto a PERI; en estos 20 años de vigencia del PG se han aprobado 26 Planes Parciales de los suelos clasificados como suelo urbanizable programado en el PG, que se encuentran ejecutados y desarrollados, con un total de 930,46 Ha de superficie ordenada pormenorizadamente, 6 Planes Parciales de suelo reclasificatorio que supone un incremento de 149,59 Ha de suelo ordenado pormenorizadamente, también desarrollados y ejecutados y 14 Homologaciones y Planes Parciales de suelo clasificado como suelo urbanizable no programado, denominados PAU en el PG, en total 652,19 Ha de suelo, desarrollado y ejecutado, quedando una superficie total de suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente de 1.732,12 Ha y 432,08 Ha de suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente.

A continuación se detalla la clasificación del suelo urbano y urbanizable en fecha de redacción de esta Memoria de Información Urbanística, año 2011.

SUELO URBANO ORDENADO (año 2011)	**468,25 Ha**
DEHESA DE CAMPOAMOR	150,18 Ha
CABO ROIG	103,00 Ha
LA ZENIA (ESTE)	36,75 Ha
PLAYA FLAMENCA (SECTOR FLORES)	23,96 Ha
PLAYA FLAMENCA (SECTOR RECREO)	7,28 Ha
PUNTA PRIMA	23,28 Ha
LA REGIA	16,49 Ha
LOMAS DE DON JUAN	10,75 Ha
VILLAMARTIN	64,99 Ha
LAS FILIPINAS	14,26 Ha
LOS BALCONES	15,68 Ha
CALA DORADA	0,80 Ha
PUNTA PRIMA (TORREVIEJA)	0,93 Ha

SUELO URBANO SUJETO A P.E.R.I. (año 2011)	**121,97 Ha**
MONTEZENIA 1	6,57 Ha
MONTEZENIA 2	15,85 Ha
CASTILLO DE DON JUAN (ESTE)	9,02 Ha
CASTILLO DE DON JUAN (OESTE)	11,67 Ha
FILIPINAS (ESTE)	2,50 Ha
FILIPINAS (OESTE)	2,43 Ha
JUNTO LOS BALCONES	4,85 Ha
HOTELERO JUNTO CN-332	2,92 Ha
SANTA BÁRBARA	1,55 Ha
LAS MIMOSAS	11,75 Ha
LA CHISMOSA	**41,25 Ha**
LOS ALMENDROS	**11,61 Ha**

SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZAD. CON PLAN PARCIAL APROBADO (2011)	**928,36 Ha**
A-1 AGUAMARINA	32,97 Ha
A-2 LA REGIA – OESTE	8,56 Ha
B-1 MILPALMERAS	31,02 Ha
B-2 VILLAPIEDRA	30,51 Ha
C-1 PLAYA FLAMENCA – CENTRO	46,00 Ha
C-2 PLAYA FLAMENCA – SUR	32,19 Ha
D-1 ALAMEDA DEL MAR	59,72 Ha
E-1 LA ZENIA – ESTE	55,07 Ha
E-2 EL BARRANCO	51,85 Ha
F-1 LAS ATALAYAS	11,68 Ha
F-2 ENTRE LAGO SOL Y LA CHISMOSA	21,78 Ha
G-1 LA CHISMOSA	
H-1 VILLA ROSA	16,26 Ha
I-1 CITRUS	17,75 Ha
I-2 JUNTO CN-332	13,92 Ha
J-1 LAS PISCINAS	105,41 Ha
K-1 TIEMPO LIBRE	53,94 Ha
L-2 LAGO JARDÍN	20,50 Ha
N-2 VILLAMARTIN NORTE	12,75 Ha
O-1 FILIPINAS	46,16 Ha
O-2 FILIPINAS NORTE	
P-1 VILLACOSTA	8,60 Ha
Q-1 LOMAS DE CAMPOAMOR	49,11 Ha
R-1 LAS RAMBLAS	88,72 Ha
R-2 LOS PINOS	26,10 Ha
S-1 EL CANAL	18,56 Ha
T-2 FILIPINAS OESTE	31,59 Ha
Y-1 CAMPOAMOR SECTOR NORTE	41,45 Ha

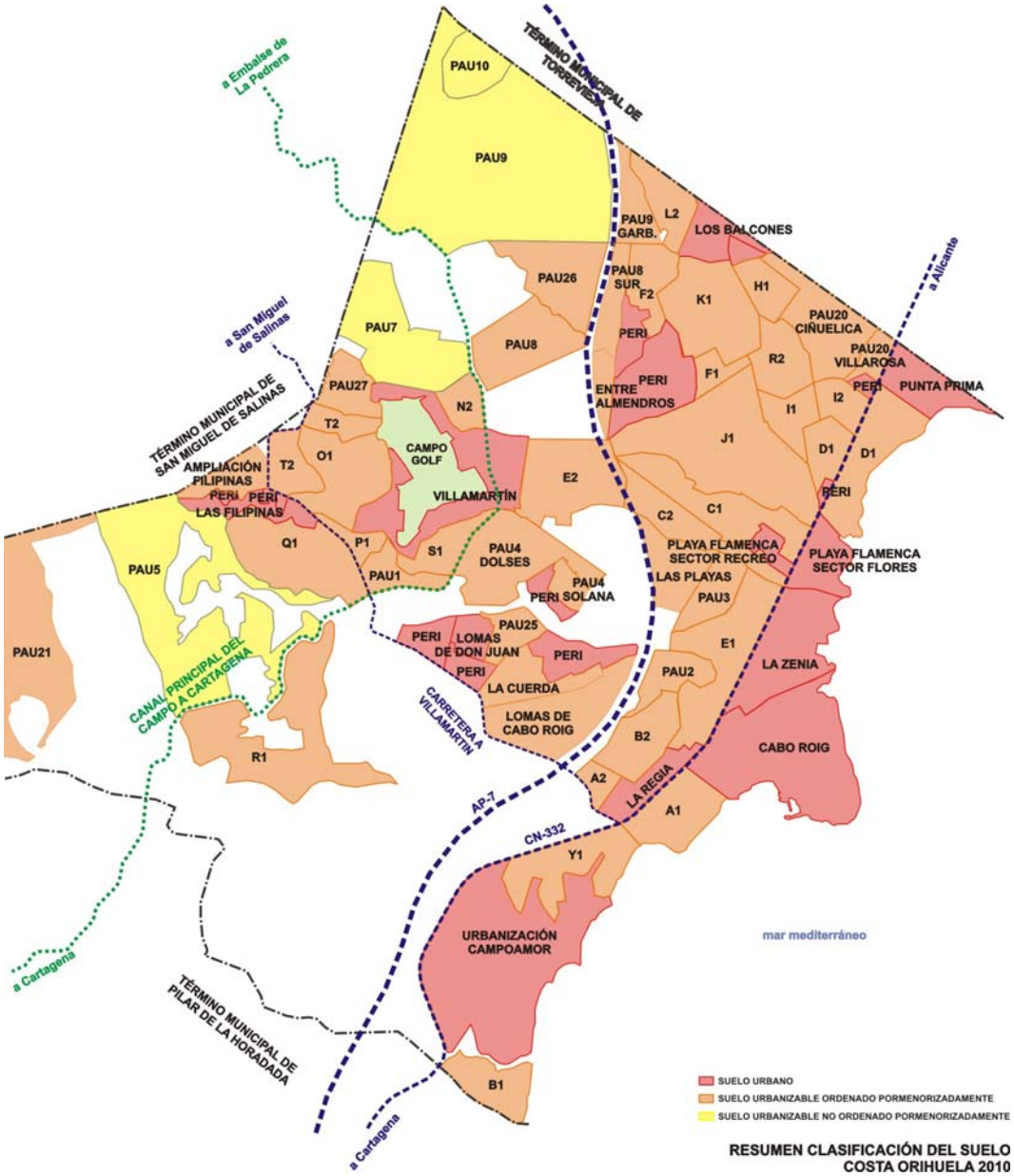
SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZAD. CON PLAN PARCIAL APROBADO (2011)	
RECLASIFICATORIOS	**149,59 Ha**
AMPLIACIÓN LAS FILIPINAS	17,02 Ha
LA CUERDA	26,34 Ha
LOMAS DE CABO ROIG	55,29 Ha
ENTRE ALMENDROS	10,18 Ha
PARQUE COMERCIAL LAS PLAYAS	24,54 Ha
PAU8-SUR	16,22 Ha

SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZAD. CON PLAN PARCIAL APROBADO (2011)	
SUNP EN PG1990	**641,61 Ha**
PAU-1	14,78 Ha
PAU-2	16,35 Ha
PAU-3	20,50 Ha
PAU-4 LOS DOLSES	51,88 Ha
PAU-4 LA SOLANA	8,53 Ha
PAU-8	42,41 Ha
PAU-9 EL GARBANZUELO	18,39 Ha
PAU-20 VILLAROSA	8,57 Ha
PAU-20 LA CIÑUELICA	42,77 Ha
PAU-21	349,37 Ha
PAU-25	14,84 Ha
PAU-26 SECTOR 1	15,74 Ha
PAU-26 SECTOR 2	21,74 Ha
PAU-27	19,74 Ha

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE (2011)	**432,08 Ha**
PAU-5 LAS MOJADAS	197,78 Ha
PAU-7 VILLAMARTIN NORTE	59,30 Ha
PAU-9	175,00 Ha

CUADRO RESUMEN SUPERFICIE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SUELO URBANO Y URBANIZABLE (2011)	**2.741,86 Ha**	
SUELO URBANO ORDENADO	468,25 Ha	17,00%
SUELO URBANO SUJETO A P.E.R.I.	121,97 Ha	4,40%
SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE	1.719,56 Ha	63,00%
SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE	432,08 Ha	15,60%



RESUMEN CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN LA COSTA DE ORIHUELA EN 2011

Los CRITERIOS seguidos para la determinación del **Nº DE HABITANTES** en el PG fueron los siguientes:

En los SUELOS URBANOS los que se derivaban de los propios planeamientos aprobados, siendo tales parámetros y los que de ellos se derivaban meramente indicativos.

En los SUELOS URBANOS SUJETOS A P.E.R.I. el resultado de aplicar la densidad máxima permitida (50 viv/Ha) considerando una media familiar de 3,5 hab/viv = 175 hab/Ha.

En los SUELOS URBANIZABLES PROGRAMADOS EN EJECUCIÓN los que se derivaban de los propios planeamientos aprobados, siendo tales parámetros y los que de ellos se derivaban meramente indicativos.

En los SUELOS URBANIZABLES PROGRAMADOS el resultado de aplicar la densidad máxima permitida (50 viv/Ha) considerando una media familiar de 3,5 hab/viv = 175 hab/Ha.

En los SUELOS URBANIZABLE NO PROGRAMADOS el resultado de aplicar la edificabilidad prevista 0,17 m2/m2 estimando una superficie construida de 100 m2/viv. y una unidad familiar de 3,5 hab/viv., lo que arrojaba un total de 60 hab/Ha.

	nº habitantes estimado
SUELO URBANO ORDENADO	**44.182 hab**
DEHESA DE CAMPOAMOR	18.557 hab
CABO ROIG	7.510 hab
LA ZENIA (ESTE)	3.675 hab
PLAYA FLAMENCA (SECTOR FLORES)	1.892 hab
PLAYA FLAMENCA (SECTOR RECREO)	2.296 hab
PUNTA PRIMA	1.400 hab
LA REGIA	1.344 hab
LOMAS DE DON JUAN	595 hab
VILLAMARTIN	5.736 hab
LAS FILIPINAS	249 hab
LOS BALCONES	564 hab
CALA DORADA	203 hab
PUNTA PRIMA (TORREVIEJA)	161 hab

	nº habitantes estimado
SUELO URBANO SUJETO A P.E.R.I.	**12.095 hab**
MONTEZENIA 1	1.150 hab
MONTEZENIA 2	2.774 hab
CASTILLO DE DON JUAN (ESTE)	1.579 hab
CASTILLO DE DON JUAN (OESTE)	2.042 hab
FILIPINAS (ESTE)	438 hab
FILIPINAS (OESTE)	425 hab
JUNTO LOS BALCONES	849 hab
HOTELERO JUNTO CN-332	511 hab
SANTA BÁRBARA	271 hab
LAS MIMOSAS	2.056 hab

	nº habitantes estimado
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	**146.180 hab**
A-1 AGUAMARINA (1)	5.567 hab
A-2 LA REGIA – OESTE (2)	1.459 hab
B-1 MIL PALMERAS (1)	5.426 hab
B-2 VILLAPIEDRA (2)	5.372 hab
C-1 PLAYA FLAMENCA – CENTRO (1)	5.300 hab
C-2 PLAYA FLAMENCA – SUR (2)	7.962 hab
D-1 LA CAMPANA Y LA MOSCA (1)	10.453 hab
E-1 LA ZENIA - ESTE (1) (*)	5.525 hab
E-2 EL BARRANCO (2)	9.100 hab
F-1 PLAYA FLAMENCA - OESTE (1)	1.838 hab
F-2 ENTRE LAGO SOL Y LA CHISMOSA (2)	4.235 hab
G-1 LA CHISMOSA (1)	6.283 hab
H-1 VILLA ROSA (1)	2.730 hab

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO –CONTINUACIÓN-	
I-1 HORIZONTE (1)	3.238 hab
I-2 JUNTO CN-332 (2)	2.460 hab
J-1 PLAYA FLAMENCA - NORTE (1)	18.646 hab
K-1 PLAYA FLAMENCA - LA FLORIDA (1) (*)	3.321 hab
L-2 LAGO JARDÍN (2)	3.675 hab
N-2 VILLAMARTIN NORTE (2)	2.317 hab
O-1 FILIPINAS (1)	4.690 hab
O-2 FILIPINAS NORTE (2)	4.088 hab
P-1 VILLACOSTA (1)	1.284 hab
Q-1 LAS MOJADAS (1)	8.575 hab
R-1 LAS RAMBLAS (1)	5.950 hab
R-2 LOS PINOS (2)	4.431 hab
S-1 EL CANAL (1)	3.193 hab
T-2 FILIPINAS OESTE (2)	4.473 hab
Y-1 CAMPOAMOR SECTOR NORTE (1) (*)	4.566 hab

(1) Primer cuatrienio
(2) Segundo cuatrienio
(*) En ejecución en el momento de redacción del PG.

CUADRO RESUMEN Nº HABITANTES SUELO URBANO Y URBANIZABLE

	nº habitantes estimado	
SUELO URBANO Y URBANIZABLE	**168.893 hab**	
SUELO URBANO ORDENADO	44.182 hab	26,16%
SUELO URBANO SUJETO A P.E.R.I.	12.095 hab	7,16%
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	46.180 hab	27,34%
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (60 hab/Ha x 1.107,27 Ha)	66.436 hab	39,34%

5. EVOLUCIÓN DE LAS URBANIZACIONES DE LA COSTA HASTA EL PLAN GENERAL DE 1990

A continuación se detallan las fincas fincas turísticas con aprovechamientos lucrativos basados en la tipología residencial extensiva de vivienda unifamiliar, en origen, y posteriormente en tipología de bloques y bungalows, en algunos casos.

Como se ha comentado, antes de la clasificación del PG, al amparo de la Ley del Suelo de 1975 (T.R. 1976), se localizaban en la costa distintas urbanizaciones con diversos grados de consolidación y ejecución, que contaban con Planes Parciales aprobados, y en algunos casos, modificados, y Proyectos de Urbanización, a saber, las denominadas:

Centro de Interés Turístico Nacional "COMPLEJO RESIDENCIAL **CAMPOAMOR**"
Complejo Turístico **PLAYA FLAMENCA**
Urbanización **VILLAMARTIN**

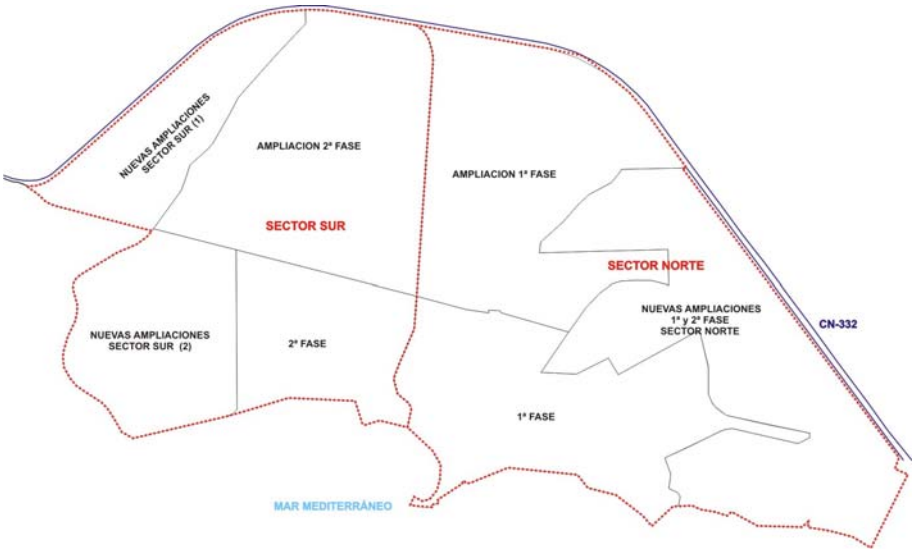
CENTRO DE INTERÉS TURÍSTICO NACIONAL "COMPLEJO RESIDENCIAL CAMPOAMOR"

El ***Centro de Interés Turístico Nacional "Complejo Residencial Campoamor"*** cuenta con los siguientes antecedentes:

Como se ha comentado en el apartado de Antecedentes de La Costa, la urbanización Campoamor en el siglo XVIII era una finca de cultivo de secano de 1.984 Ha. de superficie, después de varias ventas entre el siglo XIX y XX, su transformación de finca de utilización agrícola a turística se produce en los años 60 iniciándose el proceso de urbanización mediante la segregación de varios parcelas para la **explotación hotelera e inmobiliaria** por parte de particulares y/o sociedades, como *Montepiedra S.A., Gran Hotel Campoamor S.A y Villas de Campoamor S.A.*

Para entender la evolución del complejo residencial hay que tener presente que se dividió en dos sectores, sector norte y sector sur, que a su vez se subdivían en varios ámbitos con las siguientes denominaciones:

SECTOR NORTE	1ª FASE AMPLIACIÓN 1ª FASE NUEVAS AMPLIACIONES SECTOR NORTE
SECTOR SUR	2ª FASE AMPLIACIÓN 2ª FASE NUEVAS AMPLIACIONES SECTOR SUR



PLAN PARCIAL DEHESA DE CAMPOAMOR

El Plan Parcial *Dehesa de Campoamor* se aprueba definitivamente, con reparos por Comisión Provincial de Urbanismo, el **25 de septiembre de 1973** los cuales son subsanados y se aprueba la rectificación por dicha Comisión el 13 de mayo de 1975.

El Plan Parcial contiene:

1) *1ª FASE (Playa Olaza), 250.000 m2 de superficie*
2) *2ª FASE, 160.000 m2 de superficie*
3) *Ordenanzas de Construcción*
4) *Remodelación 2ª Fase de Urb. Dehesa de Campoamor*
5) *Ampliación de 1ª Fase Urb. Dehesa de Campoamor, destinada a hoteles, 14.800 m2 de superficie.*
6) *P.P. ampliación de la 1ª Fase y remodelación y ampliación de la 2ª Fase, 375.000 m2 y 350.000 m2 de superficie respectivamente.*

Posteriormente, se tramita y aprueba por la Comisión Provincial de Urbanismo, el 29 de noviembre de 1976 las "Nuevas Ampliaciones 1ª y 2ª Fase", Sectores Norte y Sur de 433.500 m2 y 352.000 m2.

Una modificación de Plan Parcial es tramitada y aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de septiembre de 1977 consistente en el *cambio de las condiciones volumétricas de la zona de bungalows de las ampliaciones de las FASES 1ª y 2ª.*

La Urbanización del Plan *Parcial Dehesa de Campoamor, 1ª y 2ª Fase* se aprueba el 22 de enero de 1981.

El 9 de mayo de 1984 se aprueba la modificación del *Plan Parcial Dehesa de Campoamor, Nuevas Ampliaciones, Fases 1ª y 2ª.*

Otra modificación de Plan Parcial es tramitada y aprobada por Excmo. Ayuntamiento Pleno de Orihuela el 25 de marzo de 1985, en virtud del artº 5 del Real Decreto-Ley 16/1981 de 16 de octubre, denominada *Modificación del Plan Parcial de Ordenación, Dehesa de Campoamor, Nuevas Ampliaciones 1ª y 2ª Fase* consistente en *la modificación de las condiciones de uso y volumen en una zona hotelera.*

Por otro lado, en municipio contaba con un *"Proyecto de delimitación de Suelo Urbano" de Orihuela y Urbanizaciones*, redactado por el Excmo. Ayuntamiento, en virtud del Real Decreto-Ley 16/1981, aprobado definitivamente el 1 de junio de 1982 donde, en virtud del Artº 2.1 de citado Real Decreto-Ley, la totalidad de

los terrenos comprendidos en los Planes Parciales Dehesa de Campoamor aprobados cuentan con la clasificación de Suelo Urbano, excepto los terrenos comprendidos en el sector Norte de las "Nuevas Ampliaciones 1ª y 2ª Fase"
Dichos terrenos, cuyo desglose se indica a continuación, tienen la siguiente superficie:

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO 1982
URBANIZACION DEHESA DE CAMPOAMOR

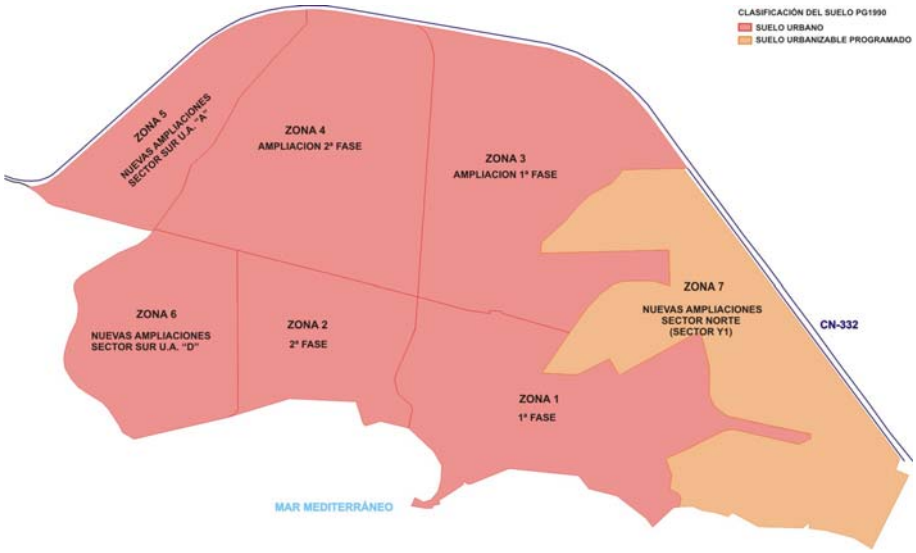
1ª FASE	250.000 m2
AMPLIACION 1ª FASE PARA HOTELES	14.800 m2
2ª FASE	160.000 m2
AMPLIACIÓN 1ª FASE	375.000 m2
AMPLIACIÓN 2ª FASE	350.000 m2
NUEVAS AMPLIACIONES 2ª FASE	352.000 m2
TOTAL SUELO URBANO	**1.501.800 m2**

El Plan General mantiene la clasificación de suelo urbano anteriormente comentada, aunque modifica las denominaciones, al amparo de lo dispuesto en el artº 78 de la Ley del Suelo, y en virtud, tanto del grado de ejecución de los servicios e infraestructuras, así como por su grado de consolidación, por lo tanto mantiene como SUELO URBANO el total de 1.501.800 m2, conservando las determinaciones que señalaban los correspondientes Planes Parciales y clasifica como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO los terrenos correspondientes al Sector Norte de las "Nuevas Ampliaciones 1ª y 2ª FASE" que tenían una extensión de 433.500 m2, a desarrollar en el primer cuatrienio de vigencia del Plan General, siendo sus determinaciones las contenidas en el correspondiente Plan Parcial aprobado en su día. Las denominaciones se corresponden de la siguiente forma:

	DENOMINACIÓN DE SECTORES SEGÚN PLAN PARCIAL	DENOMINACIÓN DE ZONAS SEGÚN PLAN GENERAL
SECTOR NORTE	1ª FASE y AMPLIACIÓN 1ª FASE PARA HOTELES	ZONA 1
	AMPLIACIÓN 1ª FASE	ZONA 3
	NUEVAS AMPLIACIONES SECTOR NORTE	ZONA 7
SECTOR SUR	2ª FASE	ZONA 2
	AMPLIACIÓN 2ª FASE	ZONA 4
	NUEVAS AMPLIACIONES SECTOR SUR	ZONA 5 y 6

CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE PLAN GENERAL 1990
DEHESA DE CAMPOAMOR

TOTAL SUELO URBANO	**1.501.800 m2**
ZONA 1 (1ª FASE y AMPLIACIÓN 1ª FASE PARA HOTELES)	264.800 m2
ZONA 2 (2ª FASE)	160.000 m2
ZONA 3 (AMPLIACIÓN 1ª FASE)	375.000 m2
ZONA 4 (AMPLIACIÓN 2ª FASE)	350.000 m2
ZONA 5 (NUEVAS AMPLIACIONES SUR, UA "A")	152.000 m2
ZONA 6 (NUEVAS AMPLIACIONES SUR, UA "D")	200.000 m2
TOTAL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	**433.500 m2**
ZONA 7 (NUEVAS AMPLIACIONES SECTOR NORTE)	433.500 m2
TOTAL DEHESA DE CAMPOAMOR	**1.935.300 m2**



CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEHESA DE CAMPOAMOR SEGÚN PG1990.

El desarrollo de la urbanización Dehesa de Campoamor hizo necesaria la refundición en un solo documento de todo el planeamiento vigente hasta la fecha de redacción del PG, que corregía al mismo tiempo las contradicciones y las desviaciones de hecho existentes en las que se tenía en cuenta las ordenanzas para cada zona, especialmente en lo referente a alturas, para aquellas zonas no consolidadas por edificación.

A continuación se reproducen el anexo nº 3 de la refundición de las ordenanzas, cuadros resúmenes de superficies y condiciones de edificación y usos globales.

ZONA 1 (1ª FASE y AMPLIACIÓN 1ª FASE PARA HOTELES)

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN
ZONA: (1) 1ºFASE
ORDENANZA: 1ºFASE Y AMPLIACION PARA HOTELES

ZONIFICACION	SUPERFICIES (m2) PARCIA.	SUPERFICIES (m2) TOTALES	OCUP. %	EDIF. m3/m2	VOLUMEN(m3) PARCIA.	VOLUMEN(m3) TOTALES	Nº DE PLANT.	ALTUR (m)	Nº DE VIV.	COEF.	HABITANT.
UNIFAMILIAR AISLADA	79.135	79.135	25	1,3	102.875	102.875	2	8,00	83	4,5	373
BUNGALOWS	12.150	12.150	35	1,00	12.150	12.150	2	8,00	46	4,5	207
UNIFAMILIAR ADOSADA	8.580	8.580	35	1,0	8.580	8.580	1	4,00	19	4,5	85
BLOQUES	8.885	8.885	30	4,0	35.540	35-540	11	33,40	160	4	720
HOTELERO H-1	13.307		20	4,0	53.228		6	25,00			300
M-1	13.593		25	0,71	9.651		1	4,00			128
H-2	14.800	41.700	25	4,0	59.200	122.079	11	33,40			9900
HOSTELERIA HOST-1	3.025			0,5	1.512		1	4,00			
HOST-2	2.440	5.465		0,5	1.220	2.732	1	4,00			
COMERCIAL	1.125	1.125		1,0	1.125	1.125	1	4,00			
DEPORTIVO	12.312	12.312		0,2	2.462	2.462	1				
VERDE PUBLICO	49.400	49.400		-							
APARCAMIENTOS PUBLICOS	13.800	13.800		-							
VIALES		32.248		-							
TOTALES		264.800				287.543			308		2.713

202

ZONA 2 (2ª FASE)

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN
ZONA: (2) 2°FASE
ORDENANZA: AMPLIACION 1°FASE Y REMODELACION Y AMPLIACION 2°FASE

ZONIFICACION		SUPERFICIES (m2) PARCIA.	SUPERFICIES (m2) TOTALES	OCUP. %	EDIF. m3/m2	VOLUMEN(m3) PARCIA.	VOLUMEN(m3) TOTALES	N°DE PLANT.	ALTUR (m)	N°DE VIV.	COEF.	HABITANT.
VIVIENDA UNIFAM.AISLADA D		1.514	1.514	25	1,03	1.614	1.614	2	8,00	1	4	4
BLOQUES	A-1	2.852		20		5.005		7	19,60	25		100
	A-2	2.002		20		9.549		8	22,40	36		144
	C	9.231		20		18.823		4	14,00	64		256
	B-1	5.920		20		10.379		18	36,40	49		196
	B-2	8.502		20		37.605		17	47,60	123		492
	B-3	3.032		20		10.920		13	36,40	49		196
	B-4	3.226		20		14.560		13	36,40	49		196
	B-5	5.145		20		28.179		16	44,80	81		324
	E-1	4.451		20		15.198		16	44,80	50		200
	E-2	3.736		20		12.757		16	44,80	42		168
	G-1	4.279		20		13.355		16	44,80	121		363
	G-2	2.730		20		10.837		13	36,40	49		196
	G-3	2.730		20		9.547		13	36,40	49		196
	G-4	3.249		20		10.837		13	36,40	49		196
	G-5	4.900		20		13.355		16	44,80	121		363
	I-1	2.592		20		11.011		13	36,40	49		196
	J-2	2.592		20		11.011		13	36,40	49		196

203

ZONA 2 (2ª FASE) –CONTINUACIÓN–

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN
ZONA: (2) 2° FASE (CONTINUACION)
ORDENANZA: AMPLIACION 1°FASE Y REMODELACION Y AMPLIACION 2°FASE

ZONIFICACION		SUPERFICIES (m2) PARCIA.	SUPERFICIES (m2) TOTALES	OCUP. %	EDIF. m3/m2	VOLUMEN(m3) PARCIA.	VOLUMEN(m3) TOTALES	N°DE PLANT.	ALTUR (m)	N°DE VIV.	COEF.	HABITANT.
BLOQUES	J-3	2.781		20		11.011		13	36,40	49		196
	J-4	2.444		20		11.011		13	36,40	49		196
	J-5	2.397		20		11.011		13	36,40	49		196
	J-6	2.538		20		11.011		13	36,40	49		196
	J-7	2.592		20		11.011		13	36,40	49		196
	J-8	2.484		20		11.011		13	36,40	49		196
	J-9	2.484		20		11.011		11	36,40	49		196
	F-	4.560	931144	20		10.379	330.384	13	36,40	49		196
OMERCIAL		3.375	3.375	40		3.960	3.960	1	3,00			
OSTELERIA		1.100	1.100		3,00	3.300	3.300	2	7,00			
OCIAL		18.090	18.090	40	1,50	27.135	27.135	2	7,00			
EPORTIVO		8.513	8.513		0,20	1.702	1.702	1	3,00			
ERDE PUBLICO		16.000	16.000									
PARCAMIENTOS PUBLICOS		5.908	5.908									
IALES		12.356	12.356									
			160.000				368.095			1.448		5.550

204

ZONA 3 (AMPLIACIÓN 1ª FASE)

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN
ZONA: (3) AMPLIACION 1°FASE
ORDENANZA: AMPLIACION 1°FASE REMODELACION Y AMPLIACION 2°FASE

ZONIFICACION		SUPERFICIES (m2) PARCIA.	SUPERFICIES (m2) TOTALES	OCUP. %	EDIF. m3/m2	VOLUMEN(m3) PARCIA.	VOLUMEN(m3) TOTALES	N°DE PLANT.	ALTUR (m)	N°DE VIV.	COEF.	HABITANT.
IVIENDA UNIFAM. AISLADA		150.765	150.765	25	1,30	195.994	195.994	2	8,00	172	4	688
LOQUES	T-1	7.560		50	4,00	30.240		4	12,00			
	T-2	13.000		50	4,00	42.000		4	12,00			
	T-3	42.042		50	4,00	168.168		4	12,00			
	T-4	5.952	68.554	50	4,00	23.808	264.216	4	12,00	961	3,5	3.363
EPORTIVO		20.800	20.200	5	0,20	4.040	4.040	1				
ERDE PUBLICO		56.860	56.860									
PARCAMIENTOS PUBLICOS		15.000	15.000									
IALES		63.621	63.621									
TOTALES			375.000				464.250			1.132		4.051

205

ZONA 4 (AMPLIACIÓN 2ª FASE)

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN
ZONA: (4) AMPLIACION 2°FASE
ORDENANZA: AMPLIACION 1°FASE REMODELACION Y AMPLIACION 2°FASE

ZONIFICACION		SUPERFICIES (m2) PARCIA.	SUPERFICIES (m2) TOTALES	OCUP. %	EDIF. m3/m2	VOLUMEN(m3) PARCIA.	VOLUMEN(m3) TOTALES	N°DE PLANT.	ALTUR (m)	N°DE VIV.	COEF.	HABITANT.
VIVIENDA UNIFAM. AISLADA		124.700	124.700	25	1,03	128.441	128.441	2	8,00	170	4	680
BUNGALOWS	B-1	7.550		25	0,75	5.662		2	6,00	24	3	72
	B-2	7.550		25	0,75	5.662		2	6,00	24	3	72
	B-3	7.730		25	0,75	5.797		2	6,00	22	3	66
	B-4	18.750		25	0,75	14.062		2	6,00	62	3	186
	B-5	3.120		25	0,75	2.340		2	6,00	10	3	30
	B-6	9.800		25	0,75	7.350		2	6,00	28	3	84
	B-7	9.800	64.300	25	0,75	7.350	48.223	2	6,00	28	3	84
LOQUES	T-1	12.000		50	2,47	29.640		4	12,00	132	4	528
	T-2	12.000	24.000	50	2,47	29.640	59.280	4	12,00	132	4	528
OMERCIAL	C-1	1.250			1,00	1.250		2	8,00			
	C-2	2.000			1,00	2.000		2	8,00			
	C-3	1.329			1,00	1.329		2	8,00			
	C-4	5.235			1,00	5.235		2	8,00			
	C-5	4.587	14.401	20	1,00	4.587	14.401	2	8,00			
EPORTIVO		10.000	10.000	5	0,20	2.000	2.000	1				
ERDE PUBLICO		35.000	35.000									
IALES		77.599	77.599									
TOTALES			350.000				252.345			632		2.330

206

ZONA 5 (NUEVAS AMPLIACIONES SUR, UA "A")

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN
ZONA: (5) NUEVAS AMPLIACIONES SECTOR SUR. UNIDADES DE ACTUACION A
ORDENANZA: NUEVAS AMPLIACIONES 1ª y 2ª FASE. SECTOR SUR

ZONIFICACION	SUPERFICIES (m2) PARCIA.	SUPERFICIES (m2) TOTALES	OCUP. %	EDIF. m3/m2	VOLUMEN(m3) PARCIA.	VOLUMEN(m3) TOTALES	Nº DE PLANT.	ALTUR (m)	Nº DE VIV.	COEF.	HABITANT.
/IVIENDA UNIFAM. AISLADA	34.610	34.610	25	1,50	51.915	51.915	2	8,00	31	5	155
3UNGALOWS	54.400	54.400	21,20	0,75	40.800	40.800	2	6,00	154	4,5	693
)EPORTIVO	8.000	8.000	10	0,30	2.400	2.400	1				
:OMERCIAL	5.000	5.000	30	2,40	12.000	12.000	2	7,00			
:ULTURAL	2.300	2.300	25	1,50	3.450	3.450	2	7,00			
'ERDE PUBLICO	15.200	15.200									
APARCAMIENTOS PUBLICOS	2.300	2.300									
'IALES Y PROTEC. CARRETERA	30.190	30.190									
TOTALES		152.000				110.565			185		848

ZONA 6 (NUEVAS AMPLIACIONES SUR, UA "D"

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN
ZONA: (6) NUEVAS AMPLIACIONES. SECTOR SUR, UNIDAD DE ACTUACION D.
ORDENANZA: NUEVAS AMPLIACIONES 1ª y 2ª FASE. SECTOR SUR.

ZONIFICACION	SUPERFICIES (m2) PARCIA.	SUPERFICIES (m2) TOTALES	OCUP. %	EDIF. m3/m2	VOLUMEN(m3) PARCIA.	VOLUMEN(m3) TOTALES	Nº DE PLANT.	ALTUR (m)	Nº DE VIV.	COEF.	HABITANT.
/IVI. UNIFAM. AISLADA	92.489	92.489	25	1,00	92.489	92.489	2	7,00	101	5	505
/IV. UNIFAM. ADOSADA (D_1D_2)	4.500	4.500	25	1,00	4.500	4.500	2	7,00	8	5	40
3UNGALOWS	10.000	10.000	25	1,50	15.000	15.000	2	7,00	45	4	180
3LOQUES B-1	9.650		15	5,40	52.110		12	37,00			
B-2	13.376		15	5,40	72.230		12	37,00			
B-3	3.500	26.526	15	5,40	18.900	143.240	12	37,00	520	4,5	2.340
)EPORTIVO	7.280	7.280	10	0,30	2.184	2.184	1				
'ERDE PUBLICO	21.086	21.086									
'IALES	36.999	36.999									
APARCAMIENTOS PUBLICOS	1.120	1.120									
		200.000				257.413			674		3.065

ZONA 7 (NUEVAS AMPLIACIONES SECTOR NORTE)

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN
ZONA: (7) NUEVAS AMPLIACIONES. SECTOR NORTE.
ORDENANZA: NUEVAS AMPLIACIONES 1°y 2°FASE, SECTOR NORTE

ZONIFICACION	SUPERFICIES (m2) PARCIA.	SUPERFICIES (m2) TOTALES	OCUP. %	EDIF. m3/m2	VOLUMEN(m3) PARCIA.	VOLUMEN(m3) TOTALES	N°DE PLANT.	ALTUR (m)	N°DE VIV.	COEF.	HABITANT.
IVIENDA UNIFAM. AISLADA	66.400	66.400	25	1,50	99.600	99.600	2	8,00	78	4,5	351
OBLADO TIPICO P-1	23.240		30	1,35	31.379		2	6,00			
P-2	18.900		30	1,35	25.515		2	6,00			
P-3	7.450		30	1,35	10.057		2	6,00			
P-4	25.410	75.000	30	1,35	34.303	101.249	2	6,00	368	4	1.472
OBLADO MARINERO PM-1	8.442		45	2,03	17.137		2	6,00			
PM-2	7.000		45	2,03	14.210		2	6,00			
PM-3	5.800		45	2,03	11.774		2	6,00			
PM-4	3.548		45	2,03	7.202		2	6,00			
PM-5	1.136		45	2,03	2.306		2	6,00			
PM-6	3.000		45	2,03	6.090		2	6,00			
PM-7	5.350		45	2,03	10.860		2	6,00			
PM-8	8.687		45	2,03	17.634		2	6,00			
PM-9	16.700		45	2,03	33.901		2	6,00			
PM-10	24.511	84.174	45	2,03	49.757	170.871	2	6,00	621	4	2.484
)STAL RESIDENCIA H-1	3.000	3.000	40	5,00	15.000	15.000	3	12,50			150
:STAURANTE COMERCIAL C-H	5.000	5.000	30	1,80	9.000	9.000	2	6,00			100
:SERVA CULTURAL R-C-1	9.200	9.200	25	2,00	18.400	18.400	2	7,00			

209

ZONA 7 (NUEVAS AMPLIACIONES SECTOR NORTE) –CONTINUACIÓN–

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN
ZONA: (7) NUEVAS AMPLIACIONES. SECTOR NORTE.
ORDENANZA: NUEVAS AMPLIACIONES 1°y 2°FASE, SECTOR NORTE

ZONIFICACION	SUPERFICIES (m2) PARCIA.	SUPERFICIES (m2) TOTALES	OCUP. %	EDIF. m3/m2	VOLUMEN(m3) PARCIA.	VOLUMEN(m3) TOTALES	N°DE PLANT.	ALTUR (m)	N°DE VIV.	COEF.	HABITANT.
:OMERCIAL C-C-1	11.800	11.800	45	2,12	25.016	25.016	2	7,00			
)EPORTIVO	10.000	10.000	15	0,75	7.500	7.500	2	5,00	2	4,5	9
/ERDE PUBLICO	43.600	43.600									
\PARCAMIENTOS PUBLICOS	10.700	10.700									
/IALES Y PROTEC. CARRETERA	107.415	107.415									
)°MARITIMO y CAUCE RAMBLA	7.211	7.211									
TOTALES		433.500				446.636			1.069		4.566

240

Por último, indicar que hubo una modificación puntual del Plan Parcial 1ª Fase en 2006 consistente en el cambio de calificación de una parcela residencial a dotación deportiva.

En la actualidad el Centro de Interés Turístico Nacional "Complejo Residencial Campoamor" se reconoce como una unidad en la costa y su estado de gestión es el siguiente:

SUELO URBANO
SUELO URBANO ZONA 1 (1ª FASE) ---------- Ejecutado y consolidado
SUELO URBANO ZONA 2 (2ª FASE) ---------- Ejecutado y consolidado
SUELO URBANO ZONA 3 (AMPLIACIÓN 1ª FASE) --------- Ejecutado y consolidado
SUELO URBANO ZONA 4 (AMPLIACIÓN 2ª FASE) ------ Ejecutado y consolidado
SUELO URBANO ZONA 5 (NUEVAS AMPLIACIONES SECTOR
SUR, UNIDAD DE ACTUACIÓN "A") ---------- Ejecutado y consolidado
SUELO URBANO ZONA 6 (NUEVAS AMPLIACIONES SECTOR
SUR, UNIDAD DE ACTUACIÓN "D") ---------- Ejecutado y consolidado

SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE
SECTOR Y1-CAMPOAMOR (ZONA 7)---------- Ejecutado y consolidado

Posteriormente se detallará el suelo urbano *Dehesa de Campoamor* en el apartado de la presente memoria denominado SUELO URBANO y el sector Y1-*Campoamor* en el apartado denominado SUELO URBANIZABLE ORDENADOR PORMENORIZADAMENTE.

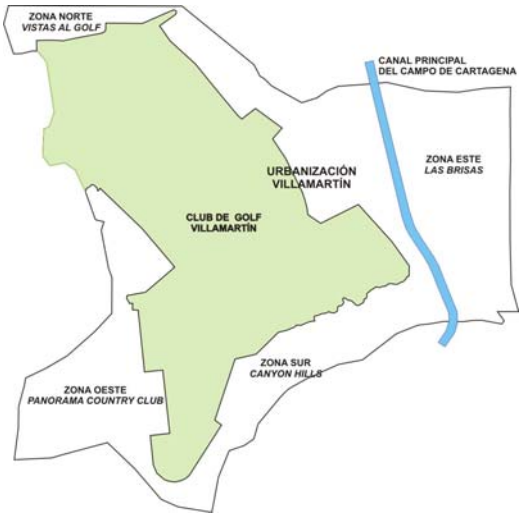
Urbanización VILLAMARTÍN

Tras la creación del "***Club de Golf Villa Martín***", inaugurado en **1972** y reconocido por la Federación Nacional de Golf, la empresa Urbanizadora Villa Martín SA inició la promoción de un Plan Parcial de Ordenación de los terrenos adyacentes al mismo ese mismo año, de acuerdo a las determinaciones recogidas en la Ley del Suelo de 1956.

El día 27 de julio de 1973, la Comisión Provincial de **Urbanismo aprobó el Plan Parcial de Ordenación de Villamartín**, condicionando la efectividad de dicho acuerdo a que se efectuasen las modificaciones que constaban en el acuerdo de la Comisión de 19 de junio de 1973. La aprobación definitiva se produjo el 25 de septiembre de 1973, posteriormente se aprueba el Proyecto de Urbanización de Villamartín el 26 de marzo de 1975 y una reforma de Plan Parcial de Urbanización de Villamartín el 19 de mayo de 1976.

Tras la aprobación del P.P. Villamartín, el Ministro de Obras Públicas realizó el proyecto del *Canal Principal del Campo de Cartagena*, de acuerdo a la Ley 52/1980, de 16 de Octubre (publicación en el B.O.E. del 24 de Octubre de 1980), cuyo trazado afectaba la finca de Villamartín, atravesando de Norte a Sur la parcelación denominada *las Brisas,* afectando a la zonificación, parcelación, red viaria y otros aspectos formales por lo que se modificó el Plan Parcial Villamartín, aprobándose esta modificación el 9 de mayo de 1984, que ordenaba las dos zonas diferenciadas a cada lado del nuevo canal.

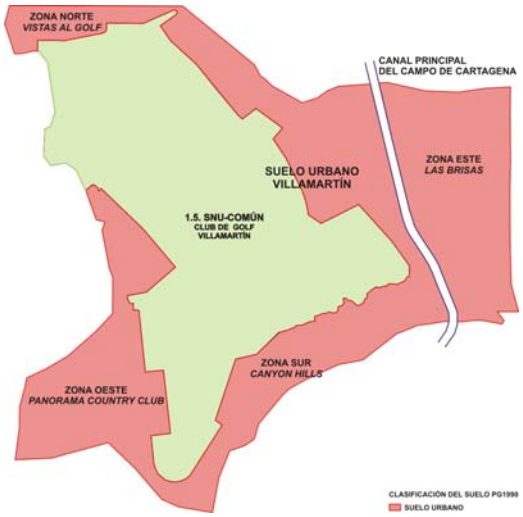
PLAN PARCIAL VILLAMARTIN 1973



MODIFICACION P.P. VILLAMARTIN 1983

Una última modificación se aprobó el 5 de junio de 1986, concretamente la modificación puntual del P.P. Villamartín referente al cambio de emplazamiento de la parcela deportiva D-1 a las denominadas S-9 y S-10.

El Plan General clasificó la urbanización como SUELO URBANO y el *Campo de Golf Villamartín* como suelo no urbanizable común (clave 1.5), conservando las determinaciones que señalaba el Plan Parcial.



CLASIFICACIÓN DE SUELO VILLAMARTIN EN EL PG 1990

Posteriormente se detallará el suelo urbano *Villamartín* en el apartado de la presente memoria denominado SUELO URBANO.

COMPLEJO TURÍSTICO PLAYA FLAMENCA

El *Complejo Turístico Playa Flamenca* modificó sus delimitaciones y denominaciones de sectores como consecuencia de la clasificación del suelo en el PG (al amparo de la Ley del Suelo 1975), conclusión que se obtiene por los siguientes antecedentes:

Como se ha comentado en el apartado de Antecedentes de La Costa, la urbanización Playa Flamenca en origen se correspondía con la hacienda *Bancal de Don Luis,* de 306,81 Ha. de superficie, su transformación de finca de utilización agrícola a turística se produce en 1966 al traspasarse la hacienda a la sociedad mercantil anónima ***Playa Flamenca S.A.*** constituida en 1960, con alto porcentaje de capital belga.

En un primer momento, se redactó el **Plan Parcial Complejo Turístico Playa Flamenca,** S.A, cuyo **texto refundido es de 1972**, cuenta con Ordenanzas y Reglamentaciones generales en las que se tenía en cuenta las normas provisionales exigidas en la localidad y las editadas por el Ministerio de Información y Turismo.

El uso de las parcelas privadas se destinaba a edificación de hoteles, apartamentos, viviendas unifamiliares y para espacios libres privados.

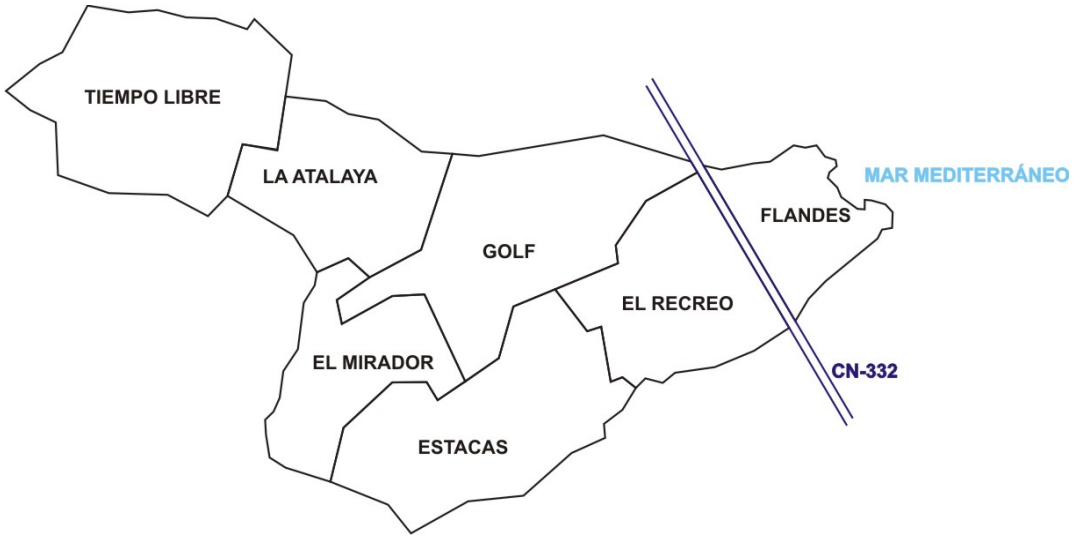
COMPLEJO TURÍSTICO PLAYA FLAMENCA 1972

USO DE LA PARCELA	SUPERFICIE (m2)	% OCUPACIÓN	SUP. EDIFICA. (m2)	COEF. EDFICAB. (m3/m2)
HOTELES	39.290	25	78.580	6
APARTAMENTOS				
1	50.525	30	101.050	5
2	161.547	30	215.276	4
VIVIENDAS UNIFAMILIARES				
Parcela > 2.000 m2	102.387	20	20.577	0,6
Parcela > 1.000 m2	473.346	15	78.891	0,5
Parcela > 800 m2	245.597	10	24.559	0,3
TOTAL	**1.022.077**		**518.933**	

Posteriormente, se aprobó la modificación del Plan Parcial de Ordenación del Complejo Turístico "Playa Flamenca, S.A." el 27 de octubre de 1983.

El complejo turístico *Playa Flamenca,* en aquel momento, tenía una superficie de 2.840.500 m2 y se dividía en siete sectores, con la siguiente denominación:

TIEMPO LIBRE
LA ATALAYA
EL MIRADOR
GOLF
ESTACAS
RECREO
FLANDES



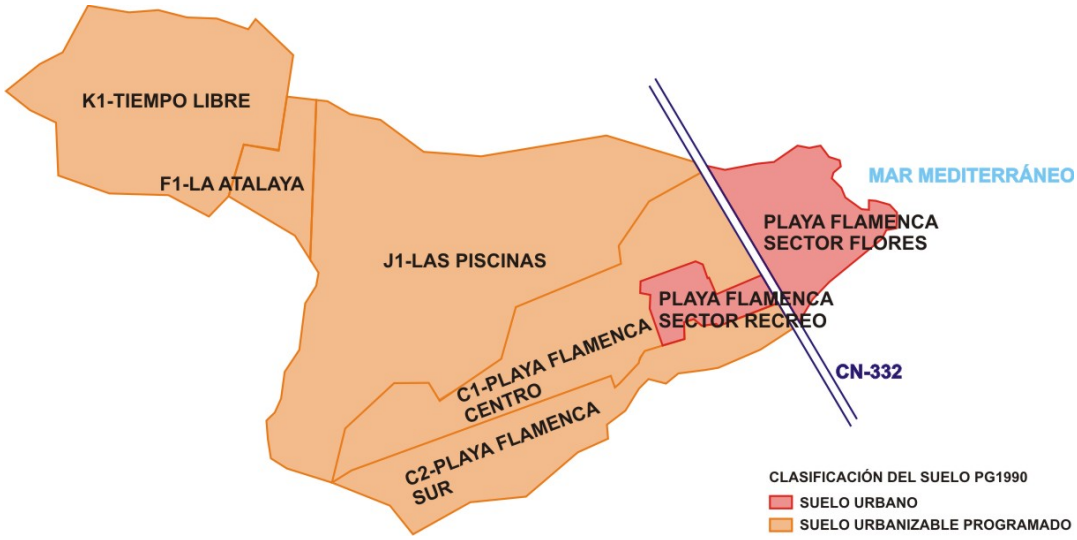
PLAN PARCIAL PLAYA FLAMENCA 1972

SUPERFICIE-VOLUMEN EDIFICABLE COMPLEJO TURÍSTICO PLAYA FLAMENCA

SECTOR	SUPERF. EDIFICABLE (m2)	VOL. EDIFICABLE (m3)	PARCELA MÍNIMA (m2)
TIEMPO LIBRE	181.136	72.255	800
LA ATALAYA	182.748	73.099	800
EL MIRADOR	114.899	45.960	800
GOLF	18.500	7.400	1.000
ESTACAS	197.854	79.142	800
EL RECREO	64.709	25.884	1.000
FLANDES	111.002	44.401	800
TOTAL	**870.848**	**348.141**	

En el momento de redacción del Plan General el sector se encuentra dividido en dos ámbitos de gestión, uno próximo a la Carretera N-332 ejecutado y consolidado tanto en obras de urbanización como en obras de edificación, calificándose como SUELO URBANO en el Plan General la superficie de 312.400 m2. El otro ámbito, el resto del Complejo

Turístico Playa Flamenca, se califica en el Plan General como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, de 2.473.100 m2 de superficie.



CLASIFICACIÓN DE SUELO PLAYA FLAMENCA EN EL PG 1990

Como consecuencia de la redacción del Plan General, y al amparo de los criterios de la clasificación del suelo de la nueva Ley del Suelo de 1975 (T.R. 1976), el sector *Playa Flamenca* se subdivide, cambiando su configuración inicial y denominación de sectores, según se expone a continuación:

1. La totalidad del sector inicial *Flandes* se clasifica como suelo urbano y se denomina *Playa Flamenca-Sector Flores,* la superficie de 23,96 Ha.

2. Aproximadamente un cuarto del sector inicial *El Recreo,* en el corazón de éste y relacionado con la CN-332, se clasifica como suelo urbano y se denomina *Playa Flamenca-Sector Recreo,* 7,28 Ha de superficie.

3. El resto del sector inicial *El Recreo* junto con la totalidad del sector inicial *Estacas* se clasifica como suelo urbanizable programado y configura dos nuevos sectores, que limitan con el suelo urbano *Playa Flamenca-Sector Recreo,* los que se denominarán C1-Playa Flamenca Centro, de 30,28 Ha de primer cuatrienio y C2-Playa Flamenca Sur, de 45,50 Ha, de segundo cuatrienio.

4. La totalidad del sector inicial *Golf y El Mirador*, y una parte del sector inicial *Atalayas* se clasifica en el PG como suelo urbanizable programado primer cuatrienio y configura un único sector denonimado J-1 *Las Piscinas* de 106,55 Ha. de superficie

5. Una pequeña parte del sector inicial Atalayas, 10,50 Ha de superficie, se clasifica en el PG como suelo urbanizable programado primer cuatrienio pasando a denominándose sector F1–*Playa Flamenca Oeste*, pasando a llamarse una vez redactado su Plan Parcial, F1–*Atalaya*.

6. El sector inicial *Tiempo Libre*, en ejecución en el momento de redacción del PG, mantiene su delimitación y se clasifica como suelo urbanizable programado en ejecución, primer cuatrienio, y se denominará sector K1–Tiempo Libre, de 54,48 Ha de superficie.

PLAYA FLAMENCA, DELIMITACIONES EN PLAN PARCIAL 1972 y PLAN GENERAL 1990

APLICACIÓN DE LA LEY DEL SUELO 1975 (T.R. 1976)			
PLAN PARCIAL COMPLEJO TURÍSTICO PLAYA FLAMENCA 1972 y 1983 (SECTORES)	**PLAN GENERAL 1990**		
	CLASIFICACIÓN SUELO PG 1990	SECTORES PG 1990	SUP. PG 1990
SECTOR FLANDES	S.U.	PLAYA FLAMENCA-SECTOR FLORES	23.96 Ha
SECTOR RECREO	S.U.	PLAYA FLAMENCA-SECTOR RECREO	7.28 Ha
	S.U.P. 1CUATRIENIO	C1-PLAYA FLAMENCA CENTRO (*)	30.28 Ha
	S.U.P. 2CUATRIENIO	C2-PLAYA FLAMENCA SUR (*)	45.50 Ha
SECTOR ESTACAS	S.U.P. 1CUATRIENIO	C1-PLAYA FLAMENCA CENTRO (*)	30.28 Ha
	S.U.P. 2CUATRIENIO	C2-PLAYA FLAMENCA SUR (*)	45.50 Ha
SECTOR GOLF	S.U.P. 1CUATRIENIO	J1-LAS PISCINAS	106,55 Ha
SECTOR MIRADOR			
SECTOR ATALAYAS (#)			
SECTOR ATALAYAS (#)	S.U.P. 1CUATRIENIO	F1-ATALAYA	10.50 Ha
SECTOR ATALAYAS	S.U.P. 1CUATRIENIO	K1-TIEMPO LIBRE	54.48 Ha
		TOTAL	**278.55 Ha**

(*) Los sectores C1-*Playa Flamenca Centro* y C2-*Playa Flamenca Sur* se delimitaron de acuerdo con los sectores iniciales *Recreo* y *Estacas* pero reconfigurando sus límites.

(#) Parte del sector inicial *Atalayas* se integró en el sector de PG J1-*Las Piscinas* y, otra parte, de 10,50 Ha se integró en el sector de PG F1-*Atalaya*.

Por lo que en la actualidad, y como consecuencia del PG 1990, el Complejo Turístico Playa Flamenca no se reconoce como tal en el territorio, y su estado de gestión es el siguiente:

SUELO URBANO
SUELO URBANO PLAYA FLAMENCA-S. FLORES ----- Ejecutado y consolidado
SUELO URBANO PLAYA FLAMENCA-S. RECREO ----- Ejecutado **sin consolidar**

SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE
SECTOR C1-PLAYA FLAMENCA CENTRO ---------- Ejecutado y consolidado
SECTOR C2-PLAYA FLAMENCA SUR ---------- Ejecutado y consolidado
SECTOR F1-ATALAYAS ---------- Ejecutado y consolidado
SECTOR J1-LAS PISCINAS ---------- Ejecutado y consolidado
SECTOR K1-TIEMPO LIBRE ---------- Ejecutado y consolidado

Posteriormente se detallarán los suelos urbanos de *Playa Flamenca-Sector Fores y Playa Flamenca-Sector Recreo* en el apartado de la presente memoria denominado SUELO URBANO, y los sector C1-*Playa Flamenca Centro*, C2-*Playa Flamenca Sur*, F1-*Atalayas,* J1-*Las Piscinas* y K1-*Tiempo Libre* en el apartado de la presente memoria denominado SUELO URBANIZABLE ORDENADOR PORMENORIZADAMENTE.

ANÁLISIS DE LA **COSTA** SEGÚN LA **SITUACIÓN ACTUAL** (TOMA DE DATOS: JULIO-AGOSTO 2010)

Orihuela COSTA

- SUELO URBANO ORDENADO

  Dehesa de Campoamor
  Cabo Roig
  La Zenia – Este
  Playa Flamenca – Sector Flores
  Playa Flamenca – La Florida
  Punta Prima
  La Regia
  Lomas de Don Juan
  Villamartin
  Las Filipinas
  Los Balcones
  Cala Dorada
  Punta Prima - Torrevieja

- SUELO URBANO SUJETO A P.E.R.I.

  Montezenia 1 (carece de PRI)
  Montezenia 2 (carece de PRI)
  Castillo de D. Juan – Este (carece de PRI)
  Castillo de D. Juan – Oeste
  Filipinas – Este
  Filipinas – Oeste
  Los Altos (antes *Junto los Balcones)*
  Hotelero junto CN-332 (carece de PRI)
  Santa Barbara
  Las Mimosas (carece de PRI)
  La Chismosa (según MPG nº 40, recurso 252/1992 dictaminado por TSJCV)
  Los Almendros

- SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE

  A1 Aguamarina
  A2 La Regia Oeste
  B1 Mil Palmeras
  B2 Villapiedra
  C1 Playa Flamenca - Centro

C2 Playa Flamenca – Sur
D1 Alameda del Mar *(antes La Campana y la Mosca)*
E1 La Zenia
E2 El Barranco
F1 Atalaya *(antes Playa Flamenca – Oeste)*
F2 Entre Lago Sol y Chismosa
H1 Villa Rosa
I1 Citrus *(antes Horizonte)*
I2 Junto CN-332
J1 Las Piscinas *(antes Playa Flamenca – Norte)*
K1 Tiempo Libre *(antes Playa Flamenca – La Florida)*
L2 Lago Sol *(antes Lago Jardín)*
N2 Villamartín Norte
O1 Filipinas
P1 Filipinas Sur *(antes Villacosta)*
Q1 Lomas de D. Juan *(antes Las Mojadas)*
R1 Las Ramblas
R2 Los Pinos
S1 El Canal
T2 Filipinas – Oeste *(incluye O2 Filipinas)*
Y1 Campoamor Sector Norte

- SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE (Sectores Reclasificatorios posteriores al PG1990)

  Ampliación Filipinas
  Lomas de Cabo Roig
  La Cuerda
  Parque Comercial Las Playas
  Entre Almendros

- SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE, CON APROBACIÓN DE HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL (antiguos SUNP)

  PAU1
  PAU 2 Villamartín Sur
  PAU 3 Villamartín Norte
  PAU 4 Los Dolses
  PAU 4 La Solana
  PAU 7
  PAU 8
  PAU 8 Sur
  PAU 9 El Garbanzuelo

PAU 20 La Ciñuelica
PAU 20 Villa Rosa
PAU 21
PAU 25
PAU 26/Sector 1
PAU 26/Sector 2
PAU 27

- SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE

PAU 5
PAU 9
PAU 10

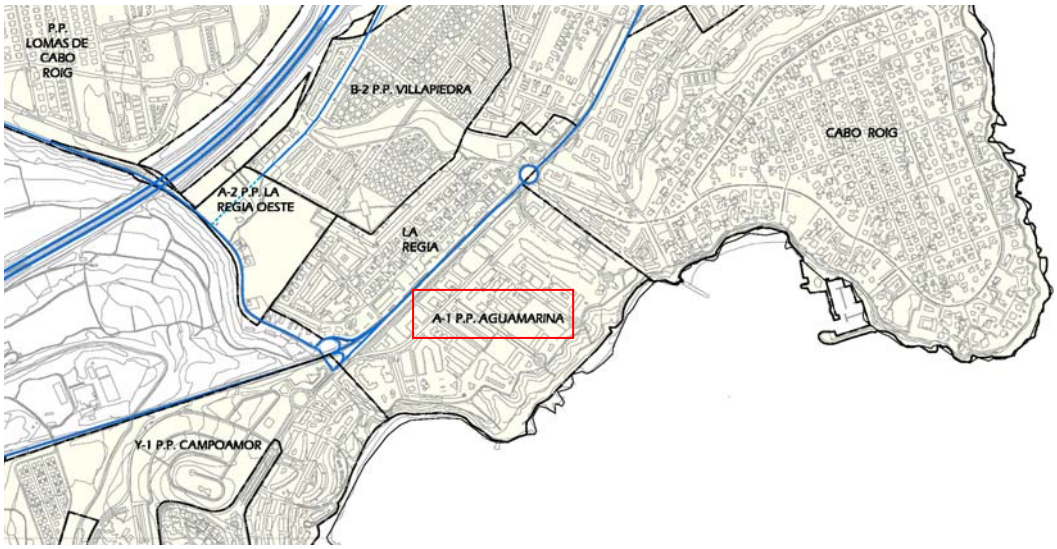
SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE

SECTOR A1 – AGUAMARINA

El Plan Parcial del Sector A1–Aguamarina ha sufrido dos modificaciones como consecuencia, en primer lugar para su adaptación a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.) y, en segundo lugar, para su adaptación a la Ley Urbanística Valenciana (L.U.V.), al Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana (R.O.G.T.U.), y a la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (L.O.T.P.P.).

El proyecto del Plan Parcial Aguamarina relativo al sector A1, que se aprobó el 13 de noviembre de 1995, se requería al promotor los ejemplares refundidos que recogieran todas las modificaciones introducidas ya que el desarrollo del sector se realizaría conforme a la L.R.A.U, ésta adaptación supuso la primera modificación del P.P. y se aprueba definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Orihuela el 18 de agosto de 1998.

Sin embargo, una segunda modificación supuso la adaptación a la la L.U.V., R.O.G.T.U. y L.O.T.P.P., la modificación puntual del Plan Parcial Modificado y Refundido del Sector A-1 Aguamarina, que se limita a las parcelas H-1.1, H-1.2, H-1.3, H-2.1, H-2.2, H-3.1, H-3.2, H-3.3, H-3.4, H-3.5 y H-4.1, **se aprobó** por el Pleno Municipal el 30 de septiembre de 2008.



El sector **limita** al norte con el suelo urbano *Cabo Roig*, al sur con el sector Y-1 Campoamor Sector Norte, al este con el Mar Mediterráneo y al oeste con la CN-332.

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 32,97 Ha respecto a las 31,83 Ha que establecía el PG, representando una diferencia de 1,14 Ha.

En cuanto a **población**, el PG1990 estimaba para este sector una población de 5.567 habitantes, no obstante, la población estimada por la L.U.V. es de 2,1 hab/viv., por lo que la población de cálculo sería de 3.461 habitantes. La población en este sector, según el Instituto Nacional de Estadística, ha pasado de 21 habitantes en 2004 a 545 habitantes en 2009, lo que supone un 15,74% de habitantes estimados.

Respecto al **criterio de ordenación**, el sector se estructura con un vial principal paralelo a la carretera nacional 332 que da acceso al sector en dos puntos desde la citada carretera (denominada calle B en el P.P.). De este vial surgen cuatro viales perpendiculares terminados en fondo de saco que dan acceso a las parcelas residenciales y al litoral (calles C, D, E y F según P.P.)

Todas las **dotaciones públicas** se ubican en el frente litoral creando una franja donde se alternan las zonas verdes y los espacios deportivos limitados por un acceso a la playa peatonal. En esta zona se ubica una zona verde de especial protección que tiene por objeto la conservación, en su ambiente natural, de la especie *Helianterum Caput Felix*, especie protegida de carácter endémico.

El uso hostelero, comercial y social se concentran en la banda limitada entre en la CN-332 y la calle principal del sector (calle B).

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, la división de zonas establece las siguientes:

- ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA

Tipo de edificación	agrupación de viviendas formando conjunto de edificios, en bloques de apartamentos o en viviendas aisladas, en fila, etc
Altura mínima libre de planta	2,60 m
Usos permitidos	Alojamientos turísticos en cualquiera de sus tipos Residenciales Comercial en planta baja Servicio público en planta baja
Parcela mínima	Edificación colectiva: 1.000 m2 Vivienda unifamiliar aislada: 500 m2
Máxima ocupación de la parcela	no podrá exceder del 50%
Altura de la edificación	4 plantas y 13,5 metros

VOLUMEN EDIFICABLE SECTOR A1-AGUAMARINA

POLÍGONO	PARCELA	SUPERF.	M2 EDIFIC.	M2/M2	Nº VIV.
1	1	13.425 m2	10.574 m2	0,7876	150
	2	39.155 m2	30.841 m2	0,7876	436
2	1	17.270 m2	12.427 m2	0,7195	176
	2	17.520 m2	12.606 m2	0,7195	178
3	1	17.530 m2	12.614 m2	0,7195	178
	2	17.260 m2	12.419 m2	0,7195	176
4	1	17.820 m2	12.822 m2	0,7195	181
	2	16.970 m2	12.211 m2	0,7195	173
TOTAL		**156.950 m2**	**116.514 m2**		**1.648**

- ZONA TURÍSTICO-HOTELERA Y DOTACIONES COMERCIALES Y SOCIAL

Tipo de edificación	bloques
Separación a linderos	Mínimo 5 metros
Separación entre edificaciones	no menor que 1/3 de la suma de las

dentro de la misma parcela	alturas
Altura mínima libre entre plantas	2,60 m
Parcela mínima	La fijada por el PG
Máxima ocupación de la parcela	máximo 75% en manzana de usos Hostelero-Comercial-Soscial si la superficie >10.000m2 y cuando los usos Comercial y Social se ubiquen en el mismo espacio que el Hostelero Máximo 50 % si los usos Comerciales-Sociales se ubican en edificios independientes al Hostelero
Altura de la edificación	4 plantas y 15 metros
Usos permitidos	Hoteleros, turísticos y dotaciones comerciales y sociales (bares, restaurantes, alojamientos turísticos, deportes, etc)

- ZONA DE VERDE PÚBLICO

Actuaciones edificatorias	Las de iniciativas y usos públicos, tales como: parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y, en general, las de carácter cultural y recreativo. Concesiones para construcciones ligeras (desmontables): Kiosco de periódicos, casetas de flores, etc

- ZONA DEPORTIVA

Actuaciones edificatorias	Edificación aislada y desmontable
Parcela mínima	500 m2
Usos permitidos	Los de deporte, así como duchas, vestuario, cafetería y club

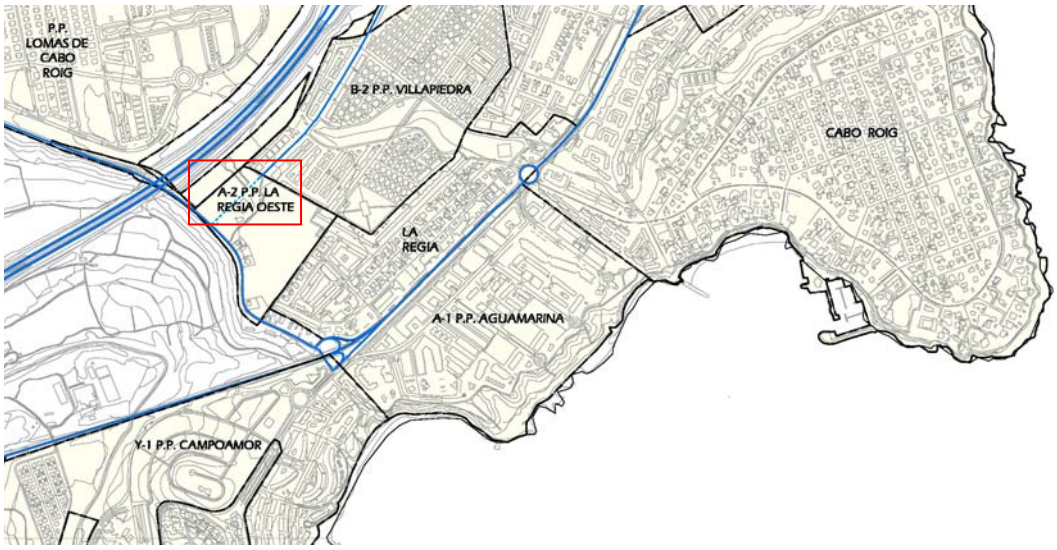
RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR A1-AGUAMARINA
ACTUALIZADO A A LA L.U.V. Y R.O.G.T.U.
(según refundido MPPmodificado 2008)

ZONA	*SUPERF m2*	*EDIFICABILIDAD m2t*
RESIDENCIAL	156.950	116.514
HOTELERO	17.595	58.258
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PRIVADO (no computable ROGTU artº 208,5,a,c)		
COMERCIAL	9.288	9.228
SOCIAL	13.842	13.842
DEPORTIVO	8.219	---
TOTAL LUCRATIVO	**205.834**	**197.842**
VIALES Y APARCAMIENTOS	54.653	
DEPORTIVO	14.761	
ZONAS VERDES	40.760	
JUEGO DE NIÑOS	13.729	
TOTAL NO LUCRATIVO	**123.903**	
TOTAL SECTOR A1-AGUAMARINA	**329.737**	

SECTOR A2 – LA REGIA OESTE

El 14 de septiembre de 2000, en el DOGV núm. 3836 aparece la publicación de la información pública del programa de actuación integrada urbanística del sector A-2 La Regia Oeste del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Orihuela.

El Excmo. Ayuntamiento de Orihuela **aprobó** el 25 de noviembre de 2003 el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Programado Turístico-Residencial A-2 "Regia Oeste" en virtud de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) así como del reglamento de Planeamiento de la citada Ley.



El sector **limita** al norte con el sector A2-Regia Oeste, al sur con un vial de Sistema General (incluido en el sector) y suelo no urbanizable común (clave 1.5. del PG), al este suelo urbano *La Regia* y al oeste con suelo no urbanizable (afección autopista AP-7)

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 8,56 Ha respecto a las 8,35 Ha que establecía el PG, representando una diferencia de 2,15 Ha (2,51% del sector)

En cuanto a **población**, el PG1990 estimaba para este sector una población de 1.459 habitantes, mientras que el Plan Parcial estima 417 viviendas, resultando una densidad de 48,68 viv/Ha (inferior a las 50 viviendas permitidas por el PG); considerando 2,1 hab/viv. se estima una población de 875 habitantes. El Instituto Nacional de Estadística no especifica población para este sector, en el año 2009.

Respecto al **criterio de ordenación**, el sector está vinculado a dos viales de la Red Viaria Primaria, RVP, de 20 metros de ancho, que lo vertebran y cosen de Este a Oeste (desde el sector B2-Villapiedra) y de Norte a Sur. El vial RVP1, en el límite sur del sector, conecta con la CN-332 y continúa cruzando la AP-7 con un paso elevado hacia las urbanizaciones interiores de la costa.
El vial RVP2, paralelo a la AP-7 y CN-332 se inicia en el RVP1 y continúa hacia el nudo de enlace con la Autopista interconectando con los sectores de suelo urbanizable contiguos al mismo.
El sector cuenta con cuatro viales más que dan acceso a las parcelas residenciales y dotaciones públicas, un vial como frente de unión con el suelo urbano *La Regia*, perpendicular a RVP1, denominada calle Isla Tagomago, de 12 metros de ancho; las denominadas *calle 2* y *la calle 3* en el P.P. A2-La Regia Oeste, de 14 metros de ancho cada uno, son la prolongación de dos viales del suelo urbano *La Regia,* calle Isla Conejera y calle Isla Ibiza respectivamente; y, la calle 4, de 11,5 metros de ancho, de conexión de las calles 2 y 3.

Todas las **dotaciones públicas** se ubican en una manzana limitada por la calle 2 y la calle Isla Togomago. Se reserva una parcela 5.139,13 m2 para uso escolar (SED) y otra parcela de 8.565,21 m2 para zonas verdes.

Se dispone una banda, entre el vial *RVP1* y la *calle 2* con la disposición alternada de tipología residencial unifamiliar adosada (clave *B* en P.P.) y vivienda agrupada (clave *R.U.*

en P.P.) el resto del sector se completa con vivienda unifamiliar aislada (clave *A* en P.P.), una parcela de vivienda unifamiliar adosada (B-4) y una parcela de vivienda agrupada (R.U.-4).

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- ZONA RESIDENCIAL

Tipología	Edificación aislada
Usos	a) Vivienda unifamiliar o plurifamiliar, con garaje para uso propio y oficinas y despachos profesionales compatibles b) Usos terciarios en PB de residencial (parcelas A-1, A-2, A-3, A-4 y B-1) o en edificios de uso exclusivo

SUPERFICIES RESIDENCIAL SECTOR A2-LA REGIA OESTE

PARCELA	SUPERF. (m2)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL(m2c)	EDIFICABILIDAD TERCIARIO (m2c)	Nº VIV.
A-1	6.924,61	6.493,34	721,48	75
A-2	4.549,37	4.266,03	474,00	50
A-3	16.795,07	16.349,05	1.149,89	182
A-4	6.280,61	5.889,45	654,39	68
TOTAL	**34.549,66**	**32.397,87**	**3.599,76**	**375**
B-1	5.665,41	1.666,16	600,00	16
B-2	665,39	266,16	---	1
B-3	2.321,24	928,50	---	7
B-4	2.251,34	1.049,68	---	12
TOTAL	**10.903,38**	**3.910,48**	**600,00**	**36**
RU-1	935,16	335,76	---	1
RU-2	848,15	304,52	---	1
RU-3	1.107,32	397,57	---	3
RU-4	568,29	204,04	---	1
TOTAL	**3.458,92**	**1.241,89**	**---**	**6**
TOTAL LUCRATIVO	**48.911,96**	**37.550,34**	**4.199,78**	**417**

NORMAS DE VOLUMEN "USO RESIDENCIAL" SECTOR A2-LA REGIA OESTE

TIPOLOGÍA	Unifam. Aislada	Unifam. Adosada	Viv. Agrupada
PARCELA MÍNIMA	500 m2	1.000 m2	1.000 m2
OCUPACIÓN MÁXIMA	30%	50%	50%
ALTURA MÁX.			
Metros	7,50	10,50	13,50
Nº plantas	PB+I	PB+II	PB+III
RETRANQUEOS			
A fachada o calle	5 m	5 m	5 m
A medianerías	5 m	½ de la altura mínimo 5,00 m	½ de la altura mínimo 5,00 m
Entre edificios	---	1/3 de la semisuma de las alturas	1/3 de la semisuma de las alturas

NORMAS DE VOLUMEN "USO TERCIARIO" SECTOR A2-LA REGIA OESTE

TIPOLOGÍA	Aislada o en los bajos del residencial
PARCELA MÍNIMA	500 m2
OCUPACIÓN MÁXIMA	60%
ALTURA MÁX.	
Metros	13,50
Nº plantas	PB+III
RETRANQUEOS	
A fachada o calle	5 m
A medianerías	½ de la altura mínimo 5,00 m
Entre edificios	1/3 de la semisuma de las alturas

- ZONA SUELO DOTACIONAL, SED

Tipología	Edificación aislada
Usos	Escolar
Parcela mínima	1.000 m2
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	A fachadas y linderos: 5 metros Ente endificios: 1/3 de la semisuma de las alturas

Altura 15 metros

- ZONA ESPACIOS VERDES PÚBLICOS, SJL

  Usos: Jardines, áreas de juego y recreo de niños, estanques
  Áreas y paseos peatonales
  Exposiciones al aire libre
  No se permite ninguna edificación, salvo las propias de mantenimiento y apoyo que sean imprescindibles para satisfacer los usos autorizados.

RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR A2-LA REGIA OESTE
(según Plan Parcial 2003)

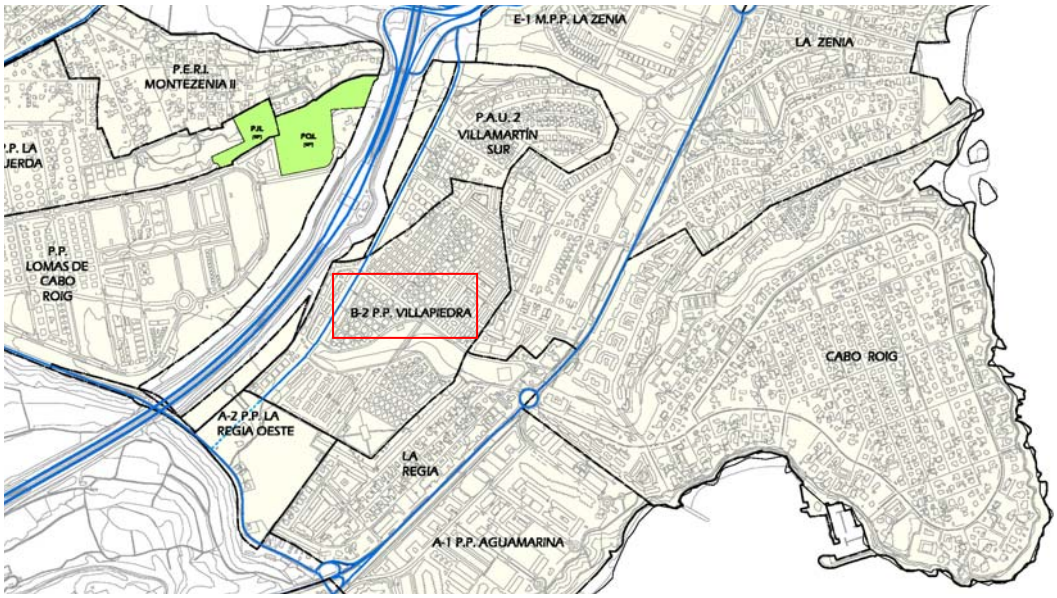
ZONA	*SUPERF (m2)*	*EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL(m2c)*	*EDIFICABILIDAD TERCIARIO (m2c)*
RESIDENCIAL	48.911,96	37.550,24	4.199,76
TOTAL PRIVADO	**48.911,96**	**37.550,24**	**4.199,76**
EQUIPAMIENTO (SED)	5.139,13		
ZONAS VERDES	8.565,21		
VIARIOS	22.971,28		
TOTAL PÚBLICO	**36.740,15**		
COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS	64,53		
TOTAL SECTOR	**85.652,11**	**37.550,24**	**4.199,76**

SECTOR B2 – VILLA PIEDRA

El 20 de mayo de 1998, el Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobó el Plan Parcial relativo al Sector B-2 "Villa Piedra", el Proyecto de Reparcelación que forma parte del programa y el Proyecto de Urbanización condicionado a la conexión de los servicios de infraestructuras, no obstante se le requirió al Urbanizador la presentación de los textos refundidos del Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización de conformidad con los criterios derivados del convenio (*) y lo puesto de manifiesto en los informes existentes en la tramitación del expediente.

La **aprobación** de los textos refundidos se efectuó por Decreto de la Alcaldía-Presidencia en fecha 23 de diciembre de 1998.

(*) Las actuaciones quedaron supeditadas a la aprobación definitiva del Convenio Urbanístico para la construcción de un Centro de Educación Infantil Primaria en la Costa

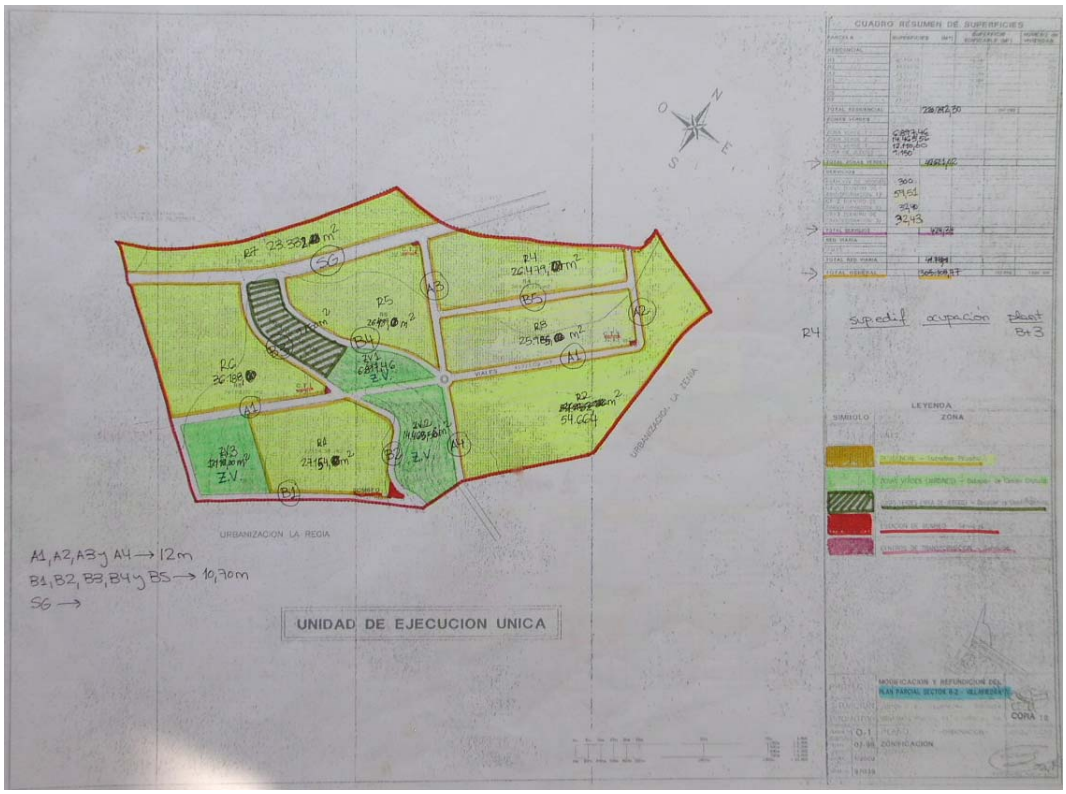


El sector **limita** al norte con el sector PAU2-*Villa Martín Sur*, al sur con el suelo urbano *La Regia* y el sector A2-*La Regia Oeste*, al este con el suelo urbano *La Regia* y el sector E1-*La Zenia* y, al oeste con suelo no urbanizable (afección autopista AP-7)

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 30,51 Ha respecto a las 30,70 Ha que establecía el PG, representando una diferencia de 0,19 Ha.

En cuanto a **población**, el PG1990 estimaba para este sector una población de 5.372 habitantes, mientras que el Plan Parcial estima 1.525 viviendas, considerando 2,1 hab/viv. se estima una población de 3.202 habitantes. La realidad, es que el Instituto Nacional de

Estadística estima una población de 783 habitantes en 2004 y de 1.466 en 2009 (considerando la unidad poblacional del Sector B-2 *Villa Piedra* y PAU-2 Villa Martín Sur).
El Plan Parcial estima una densidad de 49,98 viv./Ha, densida inferior a la que fijaba el PG1990 (de 50 viv./Ha)



Respecto al **criterio de ordenación**, el sector está vinculado a un vial de la Red Viaria Primaria, RVP, de 20 metros de ancho, que lo relaciona con los sectores contiguos (sector A-2 *La Regia Oeste* y sector PAU-2 *Villa Martín Sur*)
El sector cuenta además con nueve viales, denominados con las letras A para los viales de ancho 12 metros y con la letra B los viales de ancho 10,70 metros.
El sector se estructura con tres viales, siendo A1 ortogonal a A3 y A4. El vial denominado A3 conecta con el vial de Sistema General y da acceso al sector y el vial A4 supone la única continuidad con el suelo urbano de La Regia. Dos viales más parten del vial del sistema general, los denominados B3 y B4 y, aunque su conexión pertenece al sector PAU-2, el vial A2 también converge en el vial de sistema general.
Por otro lado, se configura un anillo interno en el sector que parte del vial A1, continúa con el vial B2 y B1 (éste último límite con el suelo urbano *La Regia*) y vuelve al vial A1 (siendo el límite con el sector A2 *La Regia Oeste*)
Por último, el vial B5 da acceso a las parcelas residenciales y conecta los viales A3 y A2.

Las **dotaciones públicas** se ubican, por un lado, en la "lengua" que discurre entre el vial de sistema general y el límite del sector con el suelo urbano *La Regia,* limitadas por los viales B3 y B4 se encuentra el área de juegos, de 9.150 m2 de superficie y la zona verde 1, de 6.897,46 m2 de superficie y, limitada por los viales B2 y A4 se encuentra la zona verde 2 de 14.463,56 m2 de superficie.
Por otro lado, en el anillo viario antes comentado se ubica otra zona verde, próxima al sector A2-*La Regia Oeste* y el suelo urbano *La Regia*, de 12.110 m2 de superficie.

El resto de las siete manzanas es residencial, el plan se concibió para la edificación de conjuntos turísticos de edificación homogénea sobre grandes parcelas de viviendas agrupadas incorporando los servicios de bombeo en la intersección del vial B1 y B2 y tres centros de transformación, uno (CT1) en la manzana residencial R6, otro (CT2) en la manzana residencial R5 y otro (CT3) en la manzana residencial R3.

SUPERFICIES RESIDENCIAL SECTOR B2-VILLA PIEDRA

PARCELA	SUPERF. (m2)	M2.P.NETA/viv.	Nº VIV.
R-1	27.154	144,44	188
R-2	54.664	144,61	378
R-3	25.985	145,17	179
R-4	26.479	144,69	183
R-5	26.489	144,80	183
R-6	36.188	144,75	250
R-7	23.332	142,27	164
TOTAL	**220.292**	**144,45**	**1.525**

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- ZONA RESIDENCIAL (EDIFICACIÓN PRINCIPAL)

Tipología	Grupos de viviendas unifamiliares, adosadas, agrupadas o dispersas, y bloques de viviendas con accesos peatonales independientes.
Usos	Viviendas aisladas, adosadas o agrupadas, viviendas en bloque Industria (exclusivamente talleres artesanos al servicio de la urbanización) Comercial, oficinas, religioso, cultural, social, deportivo, hostelero y hotelero.
Parcela mínima	1.000 m2

Edificabilidad neta media	0,7277 m2/m2
Nº máximo de plantas	PB+3
Altura máxima de ocupación	13,50 metros a cornisa
Superficie máxima ocupación	50%
Retranqueos a viales	5 metros
Retranqueos a linderos de parcela	5 metros. Cuando se trate de edificios dentro de una misma parcela, la separación mínima será igual a un tercio de la suma de las alturas respectivas.

- ZONA VERDE

Usos	Plantación de jardines y especies arbóreas, así como la instalación de parques público. Quedan prohibidas todo tipo de edificaciones a no ser las derivadas de las instalaciones propias de la urbanización, previstas en sus proyectos de urbanización o las instalaciones deportivas.

- ZONA DE SERVICIOS

Usos	Transformadores, estaciones de bombeo, estaciones depuradoras, etc.
Parcela	Expresamente las indicadas en planos, serán de carácter público excepto aquellas destinadas a instalaciones de suministro de energía eléctrica (centros de transformación, etc)

RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR B2-VILLA PIEDRA

(según refundido Plan Parcial 1998)

ZONA	*SUPERF (m2)*	*EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL(m2c)*
RESIDENCIAL	220.292,32	160.306,48
TOTAL PRIVADO	**220.292,32**	**160.306,48**
ZONAS VERDES	42.621,02	
ZV1	6.897,46	
ZV2	14.463,56	
ZV3	12.110,00	
AREA JUEGOS	9.150,00	
VIARIOS	41.771,09	
TOTAL PÚBLICO	**84.816,45**	
ESTACIÓN DE BOMBEO	300,00	
COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS	124,34	
TOTAL SECTOR	**305.108,77**	**106.306,48**

SECTOR C1 – PLAYA FLAMENCA (CENTRO)

El sector C1-Playa Flamenca Centro tiene su origen en el Complejo Turístico Playa Flamenca, cuyo desarrollo urbanístico se inició en 1966, redactándose un Plan Parcial para todo el complejo en 1972 y una modificación de Plan Parcial en 1983, según se ha comentado en el apartado de antecedentes (VER ANTECEDENTES COMPLEJO TURÍSTICO PLAYA FLAMENCA)

El Plan General reestructuró la delimitación de los sectores del Complejo Turístico Playa Flamenca y clasificó dos sectores como SUELO URBANO y cinco sectores como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, en el que se encontraba el sector C2-Playa Flamenca Sur.

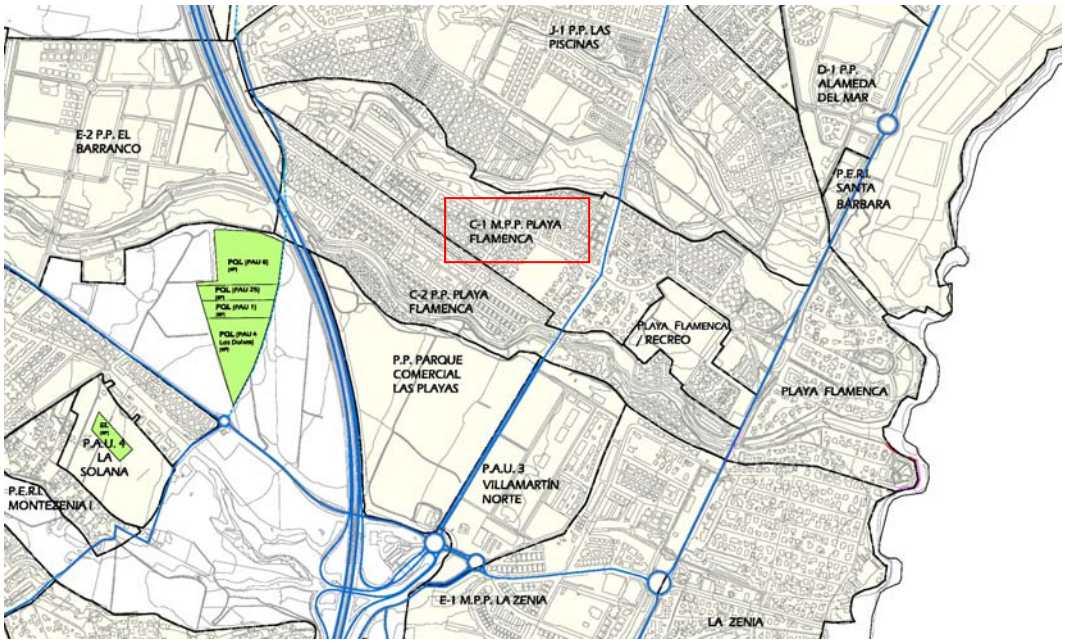
SUPERPOSICIÓN DE LA CONFIGURACIÓN INICIAL DEL COMPLEJO TURÍSTICO PLAYA FLAMENCA EN 1983 Y LA NUEVA DELIMITACIÓN DEL PLAN GENERAL EN 1990

CLASIFICACIÓN DEL SUELO, PLAN GENERAL 1990

El Plan Parcial aprobado definitivamente el 16 de octubre de 1992 se desarrolló según las previsiones comerciales que en ese momento se creían idóneas y ajustándose a las condiciones estipuladas en el Plan General para este Sector C-1.

Posteriormente, el 14 de junio de 1996 el Excmo. Ayuntamiento Pleno **aprobó** una reforma puntual del Plan Parcial Playa Flamenca, Sector C-1, consistente en el cambio de usos, edificabilidad y nº de viviendas entre distintas parcelas, suponiendo la siguiente actuación:

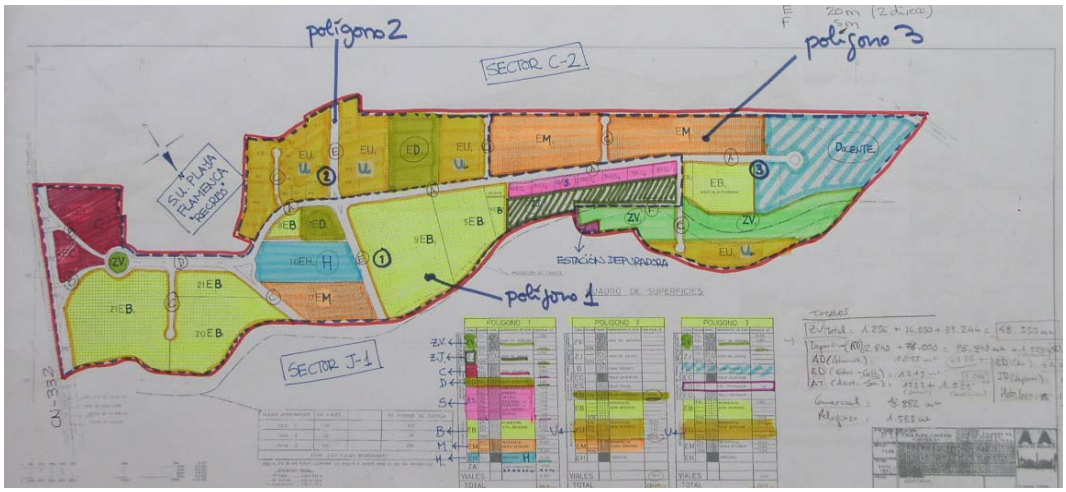
- Trasvase de edificabilidad y viviendas de la parcela EB2 a la EU3, y de la EB1 a la EM1, sin aumentar el nº de viviendas ni la edificabilidad total del Plan Parcial.
- Complemento de la parcela hotelera EH1 con el uso residencial, lo que supone trasvase de edificabilidad y nº de viviendas.
- Subsanación de error cometido en la memoria relativo al equipamiento social.
- Ajuste de las zonas deportivas ED1 y ED2, sin variar la totalidad.



El sector **limita** al norte con el sector *J1-Las Piscinas* (SUOP), al sur con el sector *C2-Playa Flamenca* (SUOP) y con el suelo urbano *Playa Flamenca-Recreo*, al este con la Carretera Nacional 332 y al oeste con un vial de sistema general y el sector E2-*El Barranco* (SUOP)

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 46,00 Ha respecto a las 30,26 Ha que establecía el PG, representando una diferencia de 15,74 Ha.

En cuanto a **población**, el PG1990 estimaba para este sector una población de 5.300 habitantes, tomando el dato del número máximo de 2.300 viviendas reflejado en la Reforma del Plan Parcial y, considerando 2,1 hab/viv., se obtiene una población máxima para el sector C1-Playa Flamenca (Centro) de 4.830 habitantes.



Respecto al **criterio de ordenación**, el sector limita con la Carretera Nacional 332 y es el principal punto de conexión con la red viaria de la costa, ya que también se encuentra atravesado por otro vial de sistema general de conexión con el peaje de la autopista AP-7. Por otro lado, encontramos que, a pesar de que en su límite opuesto lo atraviesa un vial de sistema general, no conecta con él.

Cuenta con seis tipos de viales, todos de doble sentido de circulación, el vial A de 18,5 metros de ancho, el vial B de 8,5 metros de ancho, el vial C de 13 metros de ancho, el vial D de 23 metros de ancho, el vial E de 20 metros de ancho y el vial F de 5 metros de ancho.

Un vial estructura el sector (el que conecta con la CN-332) y otros dos lo conectan con los sectores y suelos urbanos contiguos.

El vial de conexión con la CN-332 varía su ancho a medida que se introduce en el sector, se configura en un primer momento por dos ramales de tipo B, ancho 8,5 metros, que conectan con la carretera, éstos confluyen en una glorieta y se convierten en un vial de tipo D, ancho 23 metros, éste al encontrarse con un vial que conecta con el sector contiguo J1-*Las Piscinas*, vial de tipo C, ancho 13 metros, se convierte en un vial de tipo A, ancho 18,5 metros, terminando con este ancho en fondo de saco.

Este vial (de ancho variable) se encuentra atravesado por el vial de sistema general que conecta con el peaje de la autopista AP-7, vial tipo E, ancho 20 metros, y por otro, es la conexión del resto de viales del sector (todos de tipo C) terminando cada uno de ellos en fondo de saco.

Por último, encontramos un pequeño vial, tipo F, de 5 metros de ancho, que da acceso a la estación depuradora.

En este sector encontramos reservas dotacionales públicas y privadas, de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento de 1978 (al amparo de la Ley del Suelo de 1975).
En cuanto a **dotaciones privadas** encontramos una parcela social con el frente al vial principal del sector con reserva administrativa, sanitaria, cultural, recreativa, asistencial, club de ancianos y, religioso, y, una reserva comercial de dos parcelas vinculadas a la CN-332.
En cuanto a **dotaciones públicas**, encontramos dos reservas deportivas próximas al cruce del vial principal del sector con el vial de sistema general; una reserva docente (PREESCOLAR, EGB Y BUP) en el cierre del vial principal del sector y tres reservas de zonas verdes y un área de juegos. La zona de juegos completa la citada manzana social (dotación privada); la ZV-1 es la glorieta del vial principal del sector; la ZV-2 está separada de ZJ-1 por el vial tipo F, y conecta con la estación depuradora y, la ZV-3 se vincula con la parcela docente y supone la continuidad de la ZV-2.

DOTACIONES PRIVADAS Y PÚBLICAS
SECTOR C1-PLAYA FLAMENCA (CENTRO)

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)
EC-1 COMERCIAL	13.882	5.000
EC-2 COMERCIAL	5.000	10.000
TOTAL COMERCIAL (Ley Suelo/75)	**18.882**	**15.000**
ED-1 DEPORTIVO	2.840	145
ED-2 DEPORTIVO	16.000	280
TOTAL DEPORTIVO (Ley Suelo/75)	**18.840**	**425**
ES-1 ADMINISTRATIVO	1.215	1.974
ES-2 SANITARIO	1.215	1.971
ES-3 CULTURAL	1.215	1.971
ES-4 RECREATIVO	1.533	1.971
ES-5 ASISTENCIAL	1.533	1.971
ES-6 CLUB ANCIANOS	1.533	1.971
ES-7 RELIGIOSO	1.533	1.971
TOTAL SOCIAL (Ley Suelo/75)	**9.777**	**13.800**
TOTAL DOTACIONES PRIVADAS	**47.499**	**29.225**
ZV-1	1.256	
ZV-2	10.954	
ZV-3	22.290	
ZJ-1	14.050	
TOTAL ZONAS VERDES	**48.550**	
PREESCOLAR	5.000	
EGB	23.000	
BUP	12.000	
TOTAL DOCENTE	**40.000**	
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	**88.550**	
TOTAL DOTACIONES	**136.049**	**29.225**

Existe una reserva hotelera vinculada al vial de sistema general (a la que se le compatibliza el uso residencial en la reforma puntual del Plan Parcial).

El sector cuenta con trece parcelas residenciales con tres densidades distintas, baja, media y alta. Todas ellas con frente al vial principal del sector (excepto la parcela EU4 y EM1).

- El residencial baja densidad, con cuatro parcelas, tres de ellas se concentran en la zona próxima al cruce del vial principal del sector y el vial de sistema general y la restante limitando con la zona verde del sector.
- El residencial media densidad, con tres parcelas, se localizan dos de ellas frente a la manzana dotacional social y la otra entre el vial C y E en el límite con el sector J1-*Las Piscinas*.
- El residencial alta densidad, con ocho manzanas, se encuentran salpicadas por el sector, tres de éstas se localizan próximas a la CN-332, una pequeña parcela próxima al cruce del vial principal del sector con el vial de sistema general, otras tres parcelas vinculadas al citado cruce y una última junto a la reserva docente.

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL Y RESIDENCIAL-HOTELERO
SECTOR C1-PLAYA FLAMENCA (CENTRO)

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)	Nº VIV.
EB-1	62.517	58.717	733
EB-2	54.000	43.912	515
EB-3	3.120	3.120	40
EB-4	13.640	14.350	220
EM-1	12.000	9.800	108
EM-2	24.400	21.300	212
EM-3	24.280	21.200	210
EU-1	26.954	6.738	25
EU-2	17.000	4.250	50
EU-3	11.800	7.120	85
EU-4	9.400	2.350	12
EH-1	16.135	7.918	90
TOTAL	**275.246**	**200.775**	**2.300**

EB – Residencial baja densidad
EM – Residencial media densidad
EU – Residencial alta densidad
EH – Residencial compatible con uso hotelero

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- RESIDENCIAL

a) Edificación abierta para vivienda unifamiliar aislada, pareada en grupos o en vila.

Usos permitidos	vivienda unifamiliar aislada o pareada, garajes para uso propio vinculado a la edificación, actividades profesionales o artesanales compatibles con la vivienda y de desarrollo dentro de las mismas.
Parcela mínima	
Unifamiliar aislada	500 m2
Unifamiliar pareada o en fila con un máximo de 4 viviendas por parcela	1.000 m2
Fachada mínima	8 m
Retranqueos	
A viales públicos	5 metros
A linderos	5 metros
Ocupación máxima	50%

b) Edificación abierta y en bloque

Usos permitidos	vivienda unifamiliar en fila o colectiva, garajes para uso propio vinculado a la edificación. Se permite, dentro de las parcelas, la construcción de piscinas, pistas deportivas, zonas ajardinadas, juego de niños y demás elementos propios de urbanización, así como kioscos, castea para vigilante y almacén de utensilios de jardinería.
Parcela mínima	1.000 m2
Fachada mínima	12 m
Retranqueos	
A viales públicos	5 metros
A linderos	5 metros
Ocupación máxima	50%

- USO COMERCIAL

Tipo A

Usos permitidos	Cualquier tipo de tiendas o actividad comercial al por menor, que no suponga un proceso de elaboración y manufacturación, talleres artesanales, exposiciones, bares, restaurantes, cafeterías, etc.
Tipología	Edificación abierta
Parcela mínima	12.000 m2
Edificabilidad	0,416 m2/m2
Fachada mínima	30 m
Retranqueos	
A viales públicos	5 metros
A linderos	5 metros
Ocupación máxima	50%
Alturas	
Altura	10 metros
Nº plantas	1

Tipo B

Usos permitidos	Cualquier tipo de tiendas o actividad comercial al por menor, que no suponga un proceso de elaboración y manufacturación, talleres artesanales, exposiciones, bares, restaurantes, cafeterías, etc.
Tipología	Edificación abierta
Parcela mínima	1.000 m2
Fachada mínima	30 m
Retranqueos	
A viales públicos	5 metros
A linderos	5 metros
Ocupación máxima	50%
Alturas	4 plantas

- USO HOTELERO

Usos permitidos	Los establecidos en el artº 21 del PG *(hoteles, apartoteles, moteles, residencias, pensiones y alojamientos turísticos)*
Tipología	Todas las establecidas
Parcela mínima	1.000 m2
Retranqueos	
A viales públicos	5 metros
A linderos	5 metros
Ocupación máxima	
En parcela igual o > 10.000 m2	75%
En el resto	50%

- USO DEPORTIVO

Usos permitidos	Cualquier tipo de instalación deportiva, piscinas, pistas polideportivas y atletismo, frontones, squash, etc., incluso cubiertas
Tipología	Para las edificaciones anexas, edificación abierta
Edificabilidad máxima	
Edificaciones anexas	0,02 m2/m2
Parcela mínima	no se fija
Retranqueos	no se fijan
Ocupación máxima	
Edificaciones anexas	5%
Resto edificaciones	no se fija
Ocupación máxima	
Edificaciones anexas	5%
Nº máximo de plantas	
Edificaciones anexas	2 plantas (8 m.), Si cubiertas: máx. 10 m.

- ZONA VERDE

Usos	Instalaciones propias de parques infantiles, así como sus instalaciones complementarias como bancos, columpios, toboganes, fosos de arena, etc. al igual que los servicios de infraestructura necesarios como casetas para bombas de impulsión, centros de transformación, etc.

- USO SOCIAL

1. SERVICIOS

Usos permitidos	Almacenes o talleres de reparaciones, propios y vinculados al mantenimiento y servidio de la urbanización, así como casetas para grupos de presión y depósito de agua
Tipología edificatoria	Edificación abierta
Retranqueos	
Instalaciones	no se fijan
Edificaciones anexas	
A fachada	5 metros
A linderos	5 metros
Ocupación máxima	50%

2. ZONA SANITARIA

Usos permitidos	Los establecidos en el reglamento de planeamiento
Tipología edificación	Edificación abierta
Retranqueos	
A fachada	5 metros mínimo
A linderos	5 metros mínimo
Ocupación máxima	50%

3. ZONA ADMINISTRATIVA

Usos permitidos	Los establecidos en el reglamento de planeamiento
Tipología edificación	Edificación abierta
Retranqueos	
A fachada	5 metros mínimo
A linderos	5 metros mínimo
Ocupación máxima	50%

- ZONA DOCENTE: PREESCOLAR, EGB

Usos permitidos	El asignado a cada parcela
Tipología edificación	Edificación abierta
Retranqueos	
A fachada	5 metros mínimo
A linderos	5 metros mínimo
Separación entre bloques	semisuma de las alturas respectivas como mínimo 3 m.
Ocupación máxima	según normas M.E.C.

RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR C1-PLAYA FLAMENCA (CENTRO)

(según reforma puntual del Plan Parcial Playa Flamenca de 1996)

ZONA	*SUPERF (m2)*	*m2 construidos*
RESIDENCIAL	259.111,00	192.857,00
HOTELERA-RESIDENCIAL	16.135,00	7.918,00
COMERCIAL *(Ley Suelo/75)*	18.882,00	15.000,00
DEPORTIVO *(Ley Suelo/75)*	18.840,00	425,00
SOCIAL *(Ley Suelo/75)*	9.777,00	13.800,00
TOTAL PRIVADO	**322.745,00**	**230.000,00**
ZONAS VERDES	48.550,00	
DOCENTE	40.000,00	
VIARIO	47.955,00	
DEPURADORA	750,00	
TOTAL PÚBLICO	**137.255,00**	
TOTAL SECTOR	**460.000,00**	**230.000,00**

SECTOR C2 – PLAYA FLAMENCA (SUR)

El sector C2-Playa Flamenca Sur tiene su origen en el Complejo Turístico Playa Flamenca, cuyo desarrollo urbanístico se inició en 1966, redactándose un Plan Parcial para todo el complejo en 1972 y una modificación de Plan Parcial en 1983, según se ha comentado en el apartado de antecedentes (VER ANTECEDENTES COMPLEJO TURÍSTICO PLAYA FLAMENCA)

El Plan General reestructuró la delimitación de los sectores del Complejo Turístico Playa Flamenca y clasificó dos sectores como SUELO URBANO y cinco sectores como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, en el que se encontraba el sector C2-Playa Flamenca Sur.

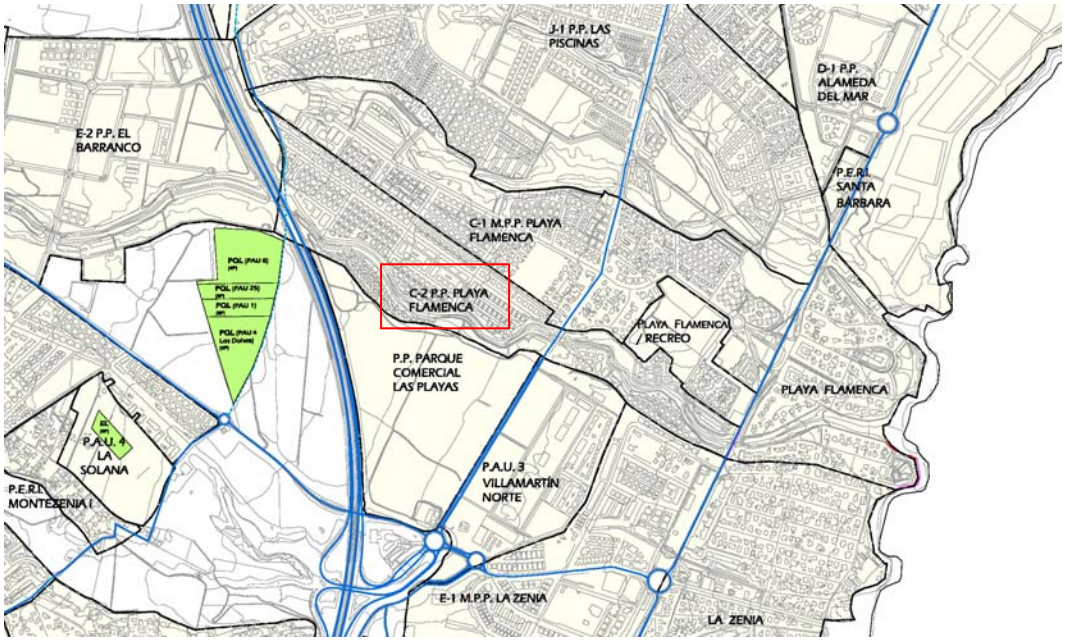
SUPERPOSICIÓN DE LA CONFIGURACIÓN INICIAL DEL COMPLEJO TURÍSTICO PLAYA FLAMENCA EN 1983 Y LA NUEVA DELIMITACIÓN DEL PLAN GENERAL EN 1990

CLASIFICACIÓN DEL SUELO, PLAN GENERAL 1990

El 20 de mayo de 1998 el Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobó el Plan Parcial relativo al Sector C-2 "Playa Flamenca Sur", el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización que formaba parte del programa requiriendo al Urbanizador los textos refundidos del Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización con la propuesta acomodada a los criterios del convenio (*) y lo puesto de manifiesto en los informes existentes en la tramitación del expediente.

La **aprobación** de los textos refundidos se efectuó por Decreto de la Alcaldía-Presidencia en fecha 23 de diciembre de 1998.

(*) Las actuaciones quedaron supeditadas a la aprobación definitiva del Convenio Urbanístico para la construcción de un Centro de Educación Infantil Primaria en la Costa



El sector **limita** al norte con el sector *C1-Playa Flamenca Centro* (SUOP) y con el suelo urbano *Playa Flamenca-Recreo*, al sur con el sector *Terciario Comercial Las Playas* (SUOP), el PAU3-*Villa Martín Norte* (SUOP) y el sector E1-*La Zenia Este* (SUOP), al este con la Carretera Nacional 332 y al oeste con un vial de sistema general y el sector E2-*El Barranco* (SUOP).

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 32,19 Ha respecto a las 45,50 Ha que establecía el PG, representando una diferencia de 13,31 Ha.

En cuanto a **población**, el PG1990 estimaba para este sector una población de 7.962 habitantes, tomando el dato del número máximo de 1.568 viviendas reflejado en la

Modificación y Refundición del Plan Parcial, y considerando 2,1 hab/viv., se obtiene una población máxima para el sector C2-Playa Flamenca (Sur) de 3.292 habitantes.

Respecto al **criterio de ordenación**, hay que destacar que el sector no se encuentra estructurado en su conjunto, se concibe como dos zonas aisladas a las que se accede desde dos puntos distintos, además, aunque el sector limita con la Carretera Nacional 332 no conecta con ella. Ahora bien, cuenta con dos viarios del sistema general.
A la zona "este" se accede por el vial 2, según denominación del P.P., de sistema general que lo conecta con la red viaria principal de la costa (la CN-332) por medio del sector C1-*Playa Flamenca Centro.*
A la otra parte se accede desde el vial 9, según denominación del P.P., de sistema general que limita el sector al oeste.

Cuenta con doce viales que suponen siete tipologías viarias, el vial A de 12 metros de ancho, el vial B de 10,7 metros de ancho, el vial C de 10 metros de ancho, el vial D de 20 metros de ancho, el vial peatonal E de 5,35 metros de ancho, el vial peatonal F de 4 metros de ancho y el vial G de 10,70 metros de ancho.

La parte "este" está divida por el vial 2, de sistema general, del cual surgen hacia el este dos viales, el vial 11, de 10,70 metros de ancho, que da acceso a la parcela residencial R12, y el vial 12, de 10,70 metros de ancho, que da acceso a las parcelas residenciales R13A y R13B, y hacia el oeste un vial de 10,70 metros que da acceso a una zona verde y un vial peatonal de 4 metros de ancho que conecta con lo que podríamos considerar el vial principal de la parte "oeste" del sector, vial 1.

La parte "oeste" se estructura con un vial principal, vial 1, de 12 metros de ancho, ortogonal al vial de sistema general, vial 9; de aquel parten una red de viales, viales 6, 7 y 8, que dan acceso a las parcelas residenciales. Otro vial, vial 10, también parte del vial de sistema general, vial 9, da acceso a las parcelas residenciales R9 y R10 y a la parcela de ZV y AJ.

En este sector encontramos reservas dotacionales públicas y privadas, de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento de 1978 (al amparo de la Ley del Suelo de 1975).
En cuanto a **dotaciones privadas** encontramos un centro comunitario dividido en dos parcelas por el vial de sistema general, vial 2, destinado a ser el núcleo de convivencia de la urbanización; estos centros polivalentes los podrían constituir comercios, club sociales y deportivos, centros de reuniones, zonas hosteleras, etc.
En cuanto a **dotaciones públicas**, encontramos una reserva de zona verde dividida en dos por el vial 2 y un área de juegos, todo forma un conjunto lineal ocupando el barranco que atraviesa el sector.

DOTACIONES PRIVADAS Y PÚBLICAS
SECTOR C2-PLAYA FLAMENCA (SUR)

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)
C-1	4.019	2.677
C-2	4.469	1.537
TOTAL COMERCIAL	**8.488**	**4.214**
TOTAL DOTACIONES PRIVADAS	**8.488**	**4.214**
ZV-1	16.425	
ZV-2	19.691	
ZJ-1	10.785	
TOTAL ZONAS VERDES	**46.901**	
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	**46.901**	
TOTAL DOTACIONES	**55.389**	**4.214**

El Plan Parcial C2-Playa Flamenca Sur, tenía carácter turístico y su desarrollo se concibió en varias agrupaciones o unidades de explotación independientes, de viviendas de 2ª residencia, ocupadas generalmente por residentes extranjeros, alrededor de un centro comunitario que agrupaba los servicios comerciales.

El plan se concibió para edificación en filas de viviendas unifamiliares, o en bloques de 60 metros de dimensión máxima, rodeadas de espacios verdes privados, en áreas libres de circulación general de vehículos, que albergarían los aparcamientos necesarios.
Por lo tanto, encontramos 16 parcelas residenciales con una edificabilidad neta de 0,6880 m2/m2.

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL
SECTOR C2-PLAYA FLAMENCA (SUR)

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)	Nº VIV.
R1A	7.309	5.149	55
R1B	7.309	5.149	55
R2	9.371	6.602	71
R3	11.443	8.061	86
R4	12.547	8.839	94
R5A	15.539	10.947	117
R5B	6.995	6.337	68
R6	20.715	14.593	156
R7A	16.055	11.310	121
R7B	14.948	10.530	112
R8	21.107	14.869	159
R9	7.317	5.155	55
R10	17.335	12.212	130
R12	27.079	16.546	177
R13A	8.344	5.377	57
R13B	7.915	5.100	55
TOTAL	**213.328**	**146.776**	**1.568**

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- ZONA RESIDENCIAL

Usos	Grupos aislados, adosados y grupos de bloques. También se permite talleres artesanos al servicio de la urbanización, comercial, oficinas, religioso, cultural, social, deportivo, hotelero y hostelero.
Tipología edificatoria	Grupos de viviendas unifamiliares, adosadas, agrupadas o dispersas, y bloques de viviendas con accesos peatonales independientes.
Parcela mínima	1.000 m2
Edificabilidad neta media	0,68880 m2/m2
Retranqueos	
A viales públicos	5 metros
A linderos	5 metros
Altura	
Nº máximo de plantas	PB+3
Altura máxima de edificación	13,5 metros a cornisa
Ocupación máxima	50%

- ZONA COMERCIAL

Usos	Edificio comercial, hostelería, administrativo, sanitario, recreativo y deportivo
Tipología edificatoria	Libre composición
Parcela mínima	1.000 m2
Edificabilidad neta media	0,50 m2/m2
Retranqueos	
A linderos y alineación a	
La vía pública	El establecido en PG
Altura	
Nº máximo de plantas	PB+1
Altura máxima de edificación	7 metros a cornisa
Ocupación máxima	50% sobre la parcela neta.

- ZONA SERVICIOS

  Usos — Transformadores, estaciones de bombeo, estaciones depuradoras, etc.

RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR C2-PLAYA FLAMENCA (SUR)

(según modif. y refundición del Plan Parcial Sector C2-Playa Flamenca Sur de 1998)

ZONA	*SUPERF (m2)*	*m2 construidos*
RESIDENCIAL	213.328,00	146.776,00
COMERCIAL *(Ley Suelo/75)*	8.488,00	4.214,00
TOTAL PRIVADO	**221.816,00**	**150.990,00**
ZONAS VERDES	46.901,00	
RED VIARIA	51.982,00	
SERVICIOS	1.280,00	
DEPURADORA	300,00	
DEPÓSITO REGULADOR	500,00	
CENTRO TRANSFORMACIÓN 1	43,00	
CENTRO TRANSFORMACIÓN 2	43,00	
CENTRO TRANSFORMACIÓN 3	36,00	
CENTRO DE REPARTO	58,00	
TOTAL PÚBLICO	**100.163,00**	
TOTAL SECTOR	**321.979,00**	**150.990,00**

SECTOR D1 – ALAMEDA DEL MAR *(antes La Campana y La Mosca)*

El Sector D1-*Alameda del Mar* cuenta con la aprobación definitiva por parte del Excmo Ayuntamiento Pleno de Plan Parcial, modificación de Plan Parcial y, siendó este ámbito un espacio incorporado de pleno al ámbito de aplicación de la L.R.A.U. y por ello el instrumento adecuado para modificarlo es el Plan de Mejora, supuesto contemplado en el artº 82.3 R.P.

El Plan Parcial del Sector D1-Alameda del Mar se aprobó, en un principio, el 2 de mayo de 1995, requiriendo al promotor los ejemplares refundidos que recogieran las subsanaciones producidas.

El 20 de mayo de 1998, **se aprobó definitivamente la modificación del Plan Parcial** y el Proyecto de Reparcelación y Urbanización de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector D1-*Alameda del Mar,* solicitando la corrección técnica y aportación de los textos refundidos al promotor, incorporaba tanto las determinaciones establecidas en el acuerdo de aprobación definitiva del 2 de mayo de 1995 y, esencialmente, la Sentencia del TSJCV nº 888, de 21 de noviembre de 1995.

El **Plan Parcial de Mejora**, que se **aprobó** el 30 de julio de 2002, se limita al ámbito de la ordenación pormenorizada del Sector D1-*Alameda del Mar* sin afectar al modelo territorial ni a los elementos básicos del Plan Parcial, por lo que fue posible legalmente, al amparo de lo dispuesto en el artº 120 del RPU aprobado por RD 2159/78, compatibilizar su trámite con su ejecución y edificación.

Aún tratándose de una adaptación de un Plan Parcial anterior a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, al que, conforme a la D.T. Primera de éste, y por tanto, no le es de aplicación, sin embargo, se cumplen las exigencias en cuanto a estándares de cesión obligatoria del Reglamento.

Se modifica la ordenación pormenorizada del Sector D-1, esencialmente, por la ejecución sobre la CN-332 de la rotaonda de acceso del vial procedente de la Urbanización Punta Prima con la Carretera Nacional, fruto del "Plan Especial de señalamiento, identificación y ordenación de las vías de comunicación estructurales del municipio de Orihuela en la zona de la costa"

El ámbito del P.P. de Mejora lo constituye esencialmente la UE1 y, tangencialmente, la UE2 en la parte que se encuentra en el lado Oeste de la CN-332, en concreto, y exclusivamente, las parcelas de uso escolar que allí se localizan.

El ajuste de modificación pueden resumirse en las siguientes:

1) Ajuste de los viales interiores del Sector a la nueva conexión existente con la CN-332, en desarrollo del "Plan Especial de señalamiento, identificación y ordenación de las vías de comunicación estructurales del municipio de Orihuela en la zona de la costa" redactado por el Excmo. Ayuntamiento de Orihuela
2) Adaptación de las conexiones viarias interiores del Sector con la nueva rotonda generada, y reordenación de su estructura interior.
3) Ajuste de las superficies de las manzanas resultantes de la ordenación a los nuevos viales impuestos, tanto por la nueva reordenación interior de los viales como por los accesos diseñados.
4) Desafección de la calificación jurídica de bien demanial de las parcelas previamente escolares, al dejar de destinarse a un uso público directo, tomando la consideración de cesiones rotacionales, de carácter patrimonial.

A continuación se incluyen los cuadros de características en la modificación de uso de las parcelas del Plan Parcial de Mejora respecto al Plan Parcial vigente (MPP).

CUADRO 2. Identificación de las parcelas destinadas por el P.P. vigente a uso escolar y ahora reciben uso de Equipamiento social y Centro Cívico.

P.P. Vigente			P.P. Mejora		
Parcela	Uso	Superficie	Parcela	Uso	Superficie
19 (UE1)	Esc.	4.666 m2	Vial 19	Vial Eq. s.	1.058 m2 **3.608 m2**
19 a (UE2)	Esc.	5.334 m2	18 a 19 a Vial	T.R. Eq. S. Vial	2.986 m2 **1.000 m2** 1.348 m2
18 a (UE2)	Esc.	7.051 m2	18 18 a	Centro Civic. T.R.	**5.000 m2** 2.051 m2

CUADRO 3. Identificación de las parcelas destinadas por el P.P. vigente a uso escolar y ahora reciben uso T.R..

P.P. Vigente			P.P. Mejora		
Parcela	Usos	Superficie	Parcela	Superficie	Uso
19 a (UE2)	Esc.	5.334 m2	18 a 19 a	**2.986 m2** 1.000 m2	TR
20 (UE2)	Esc.	11.540 m2	20	**11.540 m2**	TR
21 a (UE2)	Esc.	3.525 m2	20	**3.525 m2**	TR

CUADRO 4. Identificación de las parcelas destinadas a Equipamiento Social, en el P.P. vigente, que ahora reciben Equipamiento Comercial.

P.P. Vigente			P.P. Mejora		
Parcela	Uso	Superficie	Parcela	Uso	Superficie
22	Eq. Soc.	3.180 m2	22	Eq. Com.	**3.180 m2**
24	Eq. Soc.	4.346 m2	24	Eq. Com.	**4.346 m2**

EXCMO. AYUNTAMIENTO ORIHUELA

CUADRO 5. Cuadro comparativo de la afección que el presente Plan Parcial de Mejora comporta, de manera individualizada, para cada una de las manzanas previstas en el Plan Parcial vigente.

Parcela	Uso	Superficie m2	Incidencias	Parcela	Uso	Superficie m2	Incidencias
1 UE.1	TR	17.156		**1**	T.R.	13.053	——
				19	Eq. Soc.	2.940	——
					Vial	2.235	——
2 UE.1	TR	4.850		2	——	——	——
3 UE.1	TR	16.650		3	——	——	——
4 UE.1	TR	20.460		4	——	——	——
5 UE.2	TR	6.650		5	——	——	——
6 UE.2	TR	13.050		6	——	——	——
7 UE.2	TR	17.680		7	——	——	——
8 UE.2	TR	12.800		8	——	——	——
9 UE.2	TR	17.080		9	——	——	——
10 UE.2	TR	18.960		10	——	——	——
11 UE.2	TR	25.900		11	——	——	——
12 UE.2	TR	11.085		12	——	——	——
13 UE.2	TR	11.210		13	——	——	——
14 UE.2	TR	8.529		14	——	——	——
15 UE.2	TR	9.070		15	——	——	——
12a UE.2	p.j.	865		12 a			
13a UE.2	p.j.	6.470		13 a			
14a UE.2	p.j.	4.721		14 a			
15a UE.2	p.j.	7.310		15 a			
16 UE.2	TR	19.140		16	——	——	——
16a UE.2	TR	7.280		16 a	——	——	——
17 UE.2	TR	18.770		17	——	——	——
17a UE.2	TR	8.050		17 a	——	——	——
17b UE.2	TR	8.550		17 b	——	——	——
18 UE.1	ESC.	1.949		**18**	Vial/Aparc.P	1.949	——
18a UE.2	ESC.	7.051		**18**	Centro Civ.	5.000	——
				18 a	T.R.	2.051	——
19 UE.1	ESC.	4.666		**Vial**	Vial	1.058	——
				19	Eq. Soc.	3.608	——
19a UE.2	ESC.	5.334		**Vial**	Vial	1.348	——
				18 a	T.R.	2.986	——
				19 a	Equi. Soc.	1.000	——
20 UE.2	ESC.	11.540		**20**	T.R.	11.540	——
21 UE.1	ESC.	975		**39**	P. Deport.	975	——
21 a UE.2	ESC.	3.525		**20**	T.R.	3.525	——
22 UE.1	Eq. Soc.	3.180		**22**	E. Comer.	3.180	——
23 UE.1	Eq.Comer	8.904		23	——	——	cambio edif.

EXCMO. AYUNTAMIENTO ORIHUELA

24 UE.1	Eq. Soc.	4.346		**24**	Eq. Comer.	4.346	——
25 UE.2	P. Deport.	18.056		25	——	——	——
26 UE.1	Z.V.	1.408		26	——	——	——
26 a; 27 a UE.1	Aparc.pri.	6.629		26 a; 27 a"	——	3.461	——
27 UE.1	Z.V.	2.549		27	——	——	paso (484)
27 b UE.1	Z.V.	1.714		27 b	——	——	paso (692)
A. Pu UE.1	Aparc.pub.	8.827		A. Pu.	——	12.310	——
CN.332 UE.1	Red Prim.	3.300		CN. 332	——	——	——
Viales P.P. UE.1	Vial	23.491		**Viales P.P.**	——	29.163	——
arc. Públ. UE.2	Aparc.púb.	24.403		Aparc. Publ.	——	——	——
Peatonal UE.2	Viario	15.300		Peatonal	——	——	——
Viales P.P.UE.2	Vial	58.206'61		Vial	——	59.554'61	——
CN.332 UE.2	Red Prim.	7.050		CN.332	——	——	——
25a,28a, 29a UE.2	Z.i	21.581		Z.i.	——	——	——
28 UE.2	Z.V. p.j.	4.482		28	——	——	——
28 b UE.2	Z.V. p.j.	1.516		28 b	——	——	——
29 UE.2	Z.V. p.j.	1.082		29	——	——	——
29 b UE.2	Z.V. p.j.	1.933		29 b	——	——	——
30 UE.2	Z.V. p.j.	16.380		30	——	——	——
31 UE.2	Z.V. a.j.	1.600		31	——	——	——
UE.2	Z.V. a.j.	2.280		32	——	——	——
33 UE.2	Z.V. a.j.	16.820		33	——	——	——
34 UE.1	Depuradora	1.380		**34 a**	Bomba	483	——
				Vial	Vial	745	——
				34 b	Bomba	152	——
35 UE.2	E.p.	1.300		35	——	——	——
36 UE.2	E.p.	1.220		36	——	——	——
37 UE.2	E.p.	1.200		37	——	——	——
38 UE.2	E.p.	980		38	——	——	——
39 UE.1	Parq.Dep.	8.844		**1**	T.R.	975	——
				39	Par.Depor.	7.869	——

EXCMO. AYUNTAMIENTO ORIHUELA 35

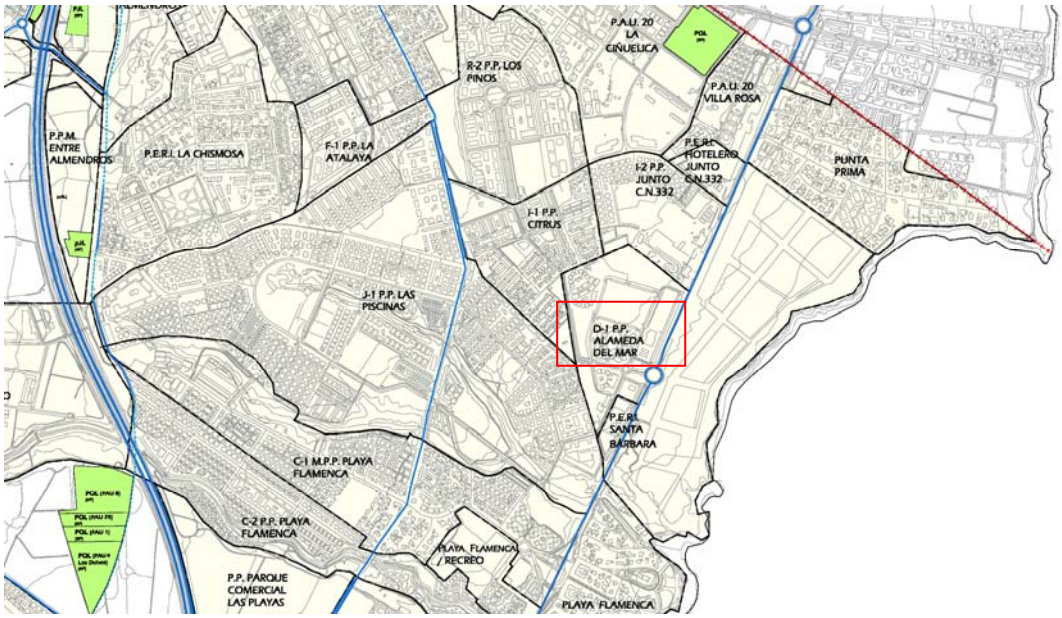
Cabe concretar en este apartado a modo de síntesis, que de una previsión de parcelas adscritas al uso escolar en el P.P. vigente, con una superficie total de **35.040 m2,** se rebaja esta cantidad destinando parte de las mismas, en una superficie de **5.823 m2** a viales, esto es, mantienen su carácter y vocación demanial. Otros **5.000 m2** se destinan al emplazamiento de un Centro Cívico de titularidad pública, mantiene por tanto su carácter demanial. Solo el resto se desafecta y reciben aprovechamiento T.R..

CUADRO 6. (*) Parcelas dotacionales (EQ) públicas y privadas resultantes en el P.P. de Mejora.

Parcela	Uso	Titularidad	Superficie
19 (UE.1)	Equip. social	privada	6.548 m2
39 (UE.1)	Parque deportivo	privada	8.844 m2
34a (UE.1)	bombeo	pública	483 m2
34b (UE.1)	bombeo	pública	152 m2
19a (UE.2)	Equip. social	privada	1.000 m2
18 (UE.2)	Centro cívico	pública	5.000 m2
25 (UE.2)	Parque deportivo	privada	18.056 m2
			TOTAL 40.083 m2 (6'71 %)

(*) Observese que no se computan como dotacionales los equipamientos de playa.

EXCMO. AYUNTAMIENTO ORIHUELA 36



El sector se encuentra atravesado de Norte a Sur por la CN-332. **Limita:**

- Al norte con el sector *I1-Citrus* (SUOP), sector I2-*Junto CN-332,* con el suelo urbano sujeto a PERI *Hotelero junto CN 332* y con el suelo urbano *Punta Prima*.
- Al sur con el suelo urbano sujeto a PERI *Santa Bárbara*, el suelo urbano *Playa Flamenca-Recreo* y el sector *I1-Citrus* (SUOP).
- Al este con el mar mediterráneo, y
- Al oeste con el sector *I1-Citrus* (SUOP) y el sector *J1-Las Piscinas* (SUOP)

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 59,72 Ha respecto a las 59,63 Ha que establecía el PG, representando una diferencia de 0,09 Ha.

Respecto al **criterio de ordenación**, el sector dispone de acceso desde la CN-332, que lo atraviesa de Norte a Sur, desde la glorieta ejecutada que enlaza con el vial del suelo urbano *Punta Prima,* siendo ésta una de las infraestructuras más relevantes de la zona. Un vial perpendicular a la CN-332 estructura las dos partes divididas del sector D1-Alameda del Mar.
La parte al este de la CN-332 se estructura internamente con un vial que surge en una glorieta del sector perpendicular al vial de acceso, de aquél surgen viales ortogonales que estructuran el sector y dan acceso a las parcelas residenciales.
La parte al oeste de la CN-332, conecta con los sectores contiguos J1-*Las Piscinas* y el sector I1-*Citrus* (vial de límite) y el sector I2-*Junto CN-332*. La jerarquia viaria es similar a la anterior, un vial ortogonal al vial de acceso del sector en su encuentro con una glorieta interna del sector es el vial principal del que surgen varios viales que dan acceso a las parcelas residenciales y equipamientos.

En este sector encontramos reservas dotacionales públicas y privadas. Según indica el Plan Parcial de Mejora *no es posible un suelo dotacional de propiedad pública en su totalidad.*

En cuanto a **dotaciones privadas** encontramos dos parcelas de 6.548 m2 y 1.000 m2 de equipamiento social, uno para cada UE, al oeste del sector y dos parques deportivos, uno

en la UE1, de 8.844 m2 en el corazón de las parcelas residenciales y en el límite con el sector I2-*Junto CN-332*, y otro en la UE2, de 18.056 m2, paralelo a la CN-332.
Se localiza una banda de equipamiento comercial, paralelo y con frente a la CN-332, en total 16.430 m2, distribuidos en la parcela 22, 3.180 m2, en la parcela 23, 8904 m2 y en la parcela 24, 4.346 m2.
Por otro lado, encontramos lo que se denomina equipamiento de playa que no computan como dotacionales, con una superficie total de 4.700 m2 y 1.046 m2 de edificabilidad.

En cuanto a **dotaciones públicas**, encontramos un centro cívico en el límite con el sector J1-*Las Piscinas,* en la UE2, de 5.000 m2. Dos estaciones de bombeo junto al centro cívico y separadas por el vial estructurante de esta parte del sector. Por último, hay una reserva de doce parcelas para parques y jardines y tres parcelas para áreas de juego. En la UE1 hay tres parcelas de zonas verdes (parcelas 26,27 y 27b) paralelas a la CN-332 completando una banda de reserva comercial que posteriormente se comentará.
En la UE2 se ubican el resto de parcelas, cuatro de éstas, parcelas 28, 28b, 29 y 29b, se localizan paralelas a la CN-332 entre las parcelas residenciales, el vial de acceso a esta parte del sector y el equipamiento deportivo privado; el resto de parcelas se concentran paralelas al mar mediterráneo formando una banda verde, por un lado la parcela de parque y jardín 30 y la parcela de área de juego 33 se delimitan con el mar y un vial del sector, quedando el resto de parcelas verdes, parcelas 12a, 13a, 14a y 15ª de cierre de las parcelas residenciales 12, 13, 14 y 15 respectivamente.

DOTACIONES PRIVADAS Y PÚBLICAS
SECTOR D1-ALAMEDA DEL MAR

PARCELA	SUPERF. (m2)	EDIFICAB. (m2)
22	3.180	1.189
23	8.904	7.200
24	4.346	1.955
TOTAL COMERCIAL	**16.430**	**10.340**
19(UE1) EQUIPAMIENTO SOCIAL	6.548	11.223
19a(UE2) EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.000	1.677
TOTAL SOCIAL	**7.548**	**12.900**
39(UE1) PARQUE DEPORTIVO	8.844	442
25(UE2) PARQUE DEPORTIVO	18.056	903
TOTAL DEPORTIVO	**26.900**	**1.345**
35	1.300	261,5
36	1.220	261,5
37	1.200	261,5
38	980	261,5
TOTAL EQUIPAMIENTO PLAYA	**4.700**	**1.046**
TOTAL DOTACIONES PRIVADAS	**55.578**	**25.631**
26(UE1)	1.408	
27b(UE1)	1.714	
27(UE1)	2.549	
12a(UE2)	865	
13a(UE2)	6.470	
14a(UE2)	4.721	
15a(UE2)	7.310	
28(UE2)	4.482	
28b(UE2)	1.516	
29(UE2)	1.082	
29b(UE2)	1.933	
30(UE2)	16.380	
31(UE2)	1.600	
32(UE2)	2.280	
33(UE2)	16.820	
TOTAL ZONAS VERDES	**71.130**	
34a(UE1) BOMBEO	483	
34b(UE1) BOMBEO	152	
TOTAL BOMBEO	**635**	
18(UE2) CENTRO CÍVICO	5.000	
TOTAL CENTRO CÍVICO	**5.000**	
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	**76.765**	
TOTAL DOTACIONES	**132.343**	**25.631**

Dado que el uso global del sector es turístico residencial, la tipología edificatoria residencial es la de edificación de viviendas unifamiliar, aislada o adosada, y de vivienda colectiva y, para el resto de edificaciones, se previó edificación abierta.

SUPERFICIE SUELO TURÍSTICO (35,72%) **Y RESIDENCIAL** (64.28%)
SECTOR D1-ALAMEDA DEL MAR

PARCELA	SUPERF. (m2)	EDIFICAB. (m2)	Nº VIV.
1	12.956	18.096	205
2	4.850	5.944	58
3	16.650	20.405	199
4	25.075	25.075	244
TOTAL UE1	**54.916**	**69.520**	**706**
5	6.650	7.393	
6	13.050	14.508	
7	17.680	19.655	
8	12.800	14.230	
9	17.080	18.987	
10	18.960	21.078	
11	25.900	28.793	
12	11.085	12.323	
13	11.210	12.462	
14	8.529	9.482	
15	9.070	10.083	
16	19.140	21.278	
16a	7.280	8.093	
17	18.770	20.867	
17a	8.050	8.949	
17b	8.550	9.506	
18a	5.037	7.066	
20	16.065	18.463	
TOTAL UE2	**233.906**	**263.216**	
TOTAL	**289.822**	**332.736**	

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- ZONA TURÍSTICO Y RESIDENCIAL

Edificabilida máxima	2 m2/m2
Edificabilida mínima	0,5 m2/m2
Parcela mínima	1.000 m2
Retranqueos	
A viales públicos	5 metros
A linderos mínimos	5 metros
A otros bloques	semisuma de alturas
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	4 plantas (13 m)
Fondo edificable	libre
Diámetro inscrito mínimo	20 m.

- ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

1. EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Parcela mínima	1.000 m2
Retranqueos	
A viales públicos	5 metros
A linderos mínimos	5 metros
A otros bloques	semisuma de alturas
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	4 plantas (13 m)
Fondo edificable	libre
Diámetro inscrito mínimo	20 m.

2. EQUIPAMIENTO SOCIAL

Parcela mínima	1.000 m2
Retranqueos	
A viales públicos	5 metros
A linderos mínimos	5 metros
A otros bloques	semisuma de alturas
Ocupación máxima	75%
Altura máxima	4 plantas (13 m)
Fondo edificable	libre
Diámetro inscrito mínimo	20 m.

3. EQUIPAMIENTO DE PLAYA

Parcela mínima	la definida
Edificabilidad	1 m2/m2
Retranqueos	
A linderos mínimos	a borde de parcela
Ocupación máxima	100%
Altura máxima	1 plantas (4 m)
Diámetro inscrito	el definido

4. ZONA PARQUE DEPORTIVO

Parcela mínima	la definida
Edificabilidad	0,05 m2/m2
Retranqueos	
A linderos	5 metros
Ocupación máxima	5%
Altura máxima	2 plantas (7 m)
Diámetro inscrito	el definido

- CENTROS CULTURALES Y CENTRO CÍVICO

Parcela mínima	la definida
Retranqueos	
A viales públicos	5 metros
A linderos mínimos	5 metros
A otros bloques	semisuma de alturas
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	3 plantas (10 m)
Fondo edificable	no se fija

- ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Parcela mínima	la definida
Edificabilidad	0,03 m2/m2
Retranqueos	
A viales públicos	5 metros
A linderos mínimos	5 metros
A otros bloques	6 metros
Ocupación máxima	3%
Altura máxima	1 planta (3 m)
Fondo edificable	no se fija

RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR D1-ALAMEDA DEL MAR

(según Plan Parcial de Mejora Sector D1-Alameda del Mar de 2002)

ZONA	*SUPERF (m2)*	*m2 construidos*
TURÍSTICO-RESIDENCIAL	289.822,00	332.736
COMERCIAL (Ley 1975)	16.430,00	10.344
DEPORTIVO (Ley 1975)	26.900,00	1.345
SOCIAL (Ley 1975)	6.548,00	12.900
EQUIPAMIENTO DE PLAYA	4.700,00	1.046
TOTAL PRIVADO	**345.400,00**	**358.371**
ZONAS VERDES	71.130,00	
RED VIARIA	179.622,61	
CENTRO CÍVICO	5.000,00	
ESTACIONES BOMBEO	635,00	
TOTAL PÚBLICO	**251.887,61**	
TOTAL SECTOR	**597.287,61**	**358.371**

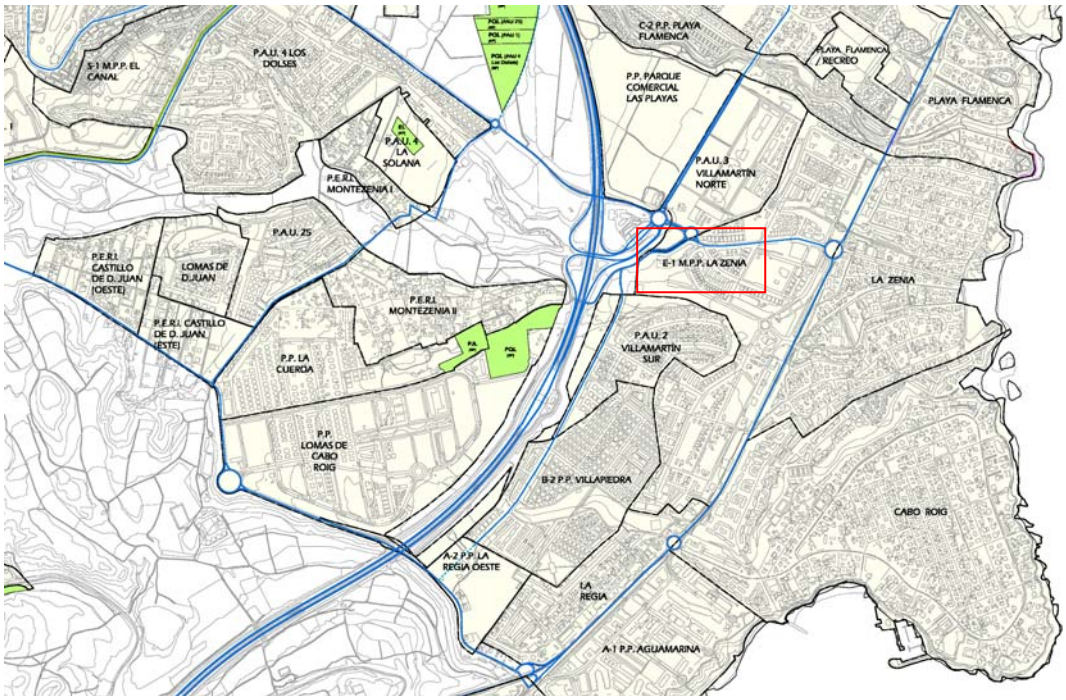
SECTOR E1 – LA ZENIA II

Como se ha descrito en el apartado de Evolución de la Costa hasta el PG1990, el sector E pertenecía en origen al Centro de Interés Turístico Nacional "La Zenia", el cual se dividió en el PG clasificándose la zona al este de la CN-332 como SUELO URBANO y la zona al oeste de la CN-332 como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, objeto de este apartado.

Tras la aprobación del PG se adaptó el Plan de Ordenación Urbana del Centro de Interés Turístico Nacional "La Zenia" (PLAN REVISADO) Sector E1-*La Zenia* al PGOU, para dar cumplimiento a su artículo 98 de Régimen Urbanístico, apartado C, y para tener en cuenta la CN-332 como sistema de servicios generales, **aprobándose definitivamente** el 17 de diciembre de 1992 la Modificación Puntual del Plan Parcial *La Zenia, 2ª fase* (equivalente al sector E1-*La Zenia*), tramitándose en virtud de lo dispuesto en el artº 49 del texto Refundido de 9 de Abril de 1976 de la Ley del Suelo.

Posteriormente, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, el 29 de julio de 2003 aprobó la modificación del P.P. del Sector E1-*La Zenia II*, relativa a la Manzana U-8, en la que se permite el uso comercial en planta baja de la citada manzana.

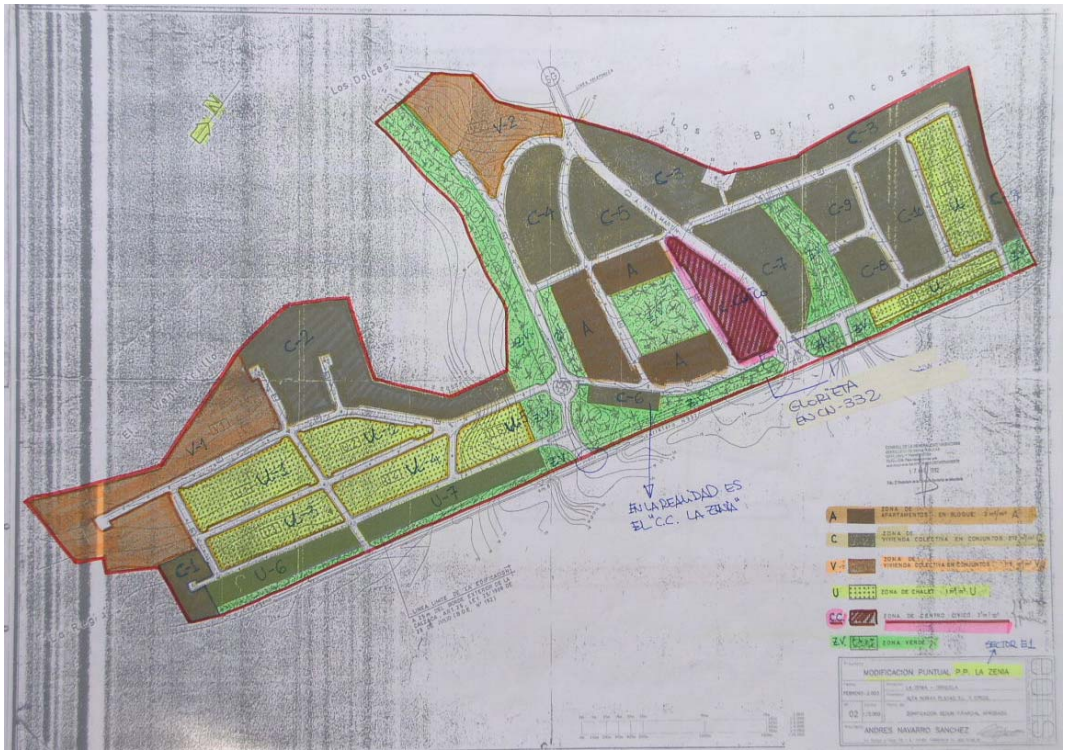
Por último, en 2007 se redactó el documento de Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación del Sector E1-*La Zenia*, a requerimiento de la Alcaldía del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela, consistente en el cambio de uso de la parcela de titularidad municipal denominada como A-2, "apartamentos en bloque", para destinarla a Centro de Seguridad y Emergencias, también de titularidad pública, para albergar una dotación de Policía Municipal, Policía Nacional y Guardia Civil, Parque de bomberos, Protección civil, etc.



El sector **limita** al norte con el sector PAU3-*Villa Martín Norte* (SUOP) y con el sector C2-*Playa Flamenca-Sur,* al sur con el sector B2-*Villa Piedra* (SUOP) y el suelo urbano *La Regia,* al este con la CN-332 y al oeste con el sector PAU2- *Villa Martín Sur* (SUOP) y suelo no urbanizable (afección de la autopista AP-7)

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 55,07 Ha.

En cuanto a **población**, el Plan Parcial preveía 34 viv./Ha, inferior a las 50 viv./Ha marcadas en el PG, lo que suponía 1.909 viviendas como máximo; ahora bien, considerando 2,1 hab/viv., se obtiene una población máxima para el sector E2-La Zenia de 4.008 habitantes.



Respecto al **criterio de ordenación**, el sector dispone de tres accesos desde la CN-332, a siendo su acceso principal la rotonda de la CN-332, vial de sistema general y punto de acceso al campo de golf "Villamartín".
Cuenta con tres tipos de viales, A, 20 metros de ancho, B, 15 metros de ancho y C, 7,5 metros de ancho.
El sector se estructura a partir del vial de sistema general, viario A, carretera a Villa Martín, que conecta con la glorieta de la CN-332, e internamente se estructura con dos viales tipo B, que surgen del anterior vial A; el principal de estos dos vial parte perpendicual al vial de sistema general y recorre todo el sector de Norte a Sur, en su recorrido se encuentra un vial que, mediante un túnel, atraviesa la CN-332 y contecta con el suelo urbano de *La Zenia*; el otro vial, paralelo a la CN-332 estructura al parte más al oeste del sector.
El resto de viales son de tipo C y, se configuran distinto en las dos partes del sector, en su parte norte crean recorridos continuos (junto a los viales A y B), en la parte sur del sector terminan el fondo de saco.

En cuanto a **dotaciones públicas**, el núcleo central del sector son las zonas verdes distribuidas en torno al vial de conexión con el suelo urbano *La Zenia*. Por otro lado, se configura una banda paralela a la CN-332 de zona verde y dos zonas más, en un caso relacionada con la zona de apartamentos, que más adelante se comentará, y en otro, relacionada con la zona de vivienda colectiva en conjuntos, que también se comentará posteriormente.

Por otro lado, un equipamiento de Centro de Seguridad y Emergencias se localiza en la parcela A-2 por estar en el centro de gravedad de toda la zona costera de Orihuela, así como por su accesibilidad por encontrarse próximos su enlace con la Autopista AP-37, la CN-332 y otras vías de comunicación y Sistemas Generales del Municipio.

En cuanto a **dotaciones privadas**, un Centro Cívico se sitúa en el núcleo central del sector, en la zona norte, con frente al vial de sistema general, según indica el Plan Parcial, *por estar más en consonancia con la actualidad y las demandas propias de la Urbanización.*

DOTACIONES PRIVADAS Y PÚBLICAS
SECTOR E1-LA ZENIA

PARCELA		SUPERF. (m2)	EDIFICAB. (m2)
CC	CENTRO CÍVICO	12.550	37.650
TOTAL DOTACIONES PRIVADAS		**12.550**	**37.650**
	ZONA VERDE	81.990	
	ZONA VERDE CARRETERA	17.202	
TOTAL ZONAS VERDES		**99.192**	
A-2	CENTRO DE EMERGENCIAS	6.000	
TOTAL CENTRO EMERGENCIAS		**6.000**	
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS		**105.192**	
TOTAL DOTACIONES		**117.742**	**37.650**

Se distinguen cuatro zonas de edifación:

- Zona de apartamentos en bloque: partiendo del núcleo central del Sector E-1, la zona verde situada a la izquierda del vial de acceso a Villamartín, se ubica un núcleo de edificación de 3 m3/m2, de forma que no se pierdan las vistas desde los distintos puntos.
- Zona de vivienda colectiva en conjuntos (A): situada en la zona perimetral del sector se propuso la edificación colectiva en conjunto con una densidad de 2,12 m3/m2.
- Zona de vivienda colectiva en conjuntos (B): situada en la zona perimetral del sector se propuso un tipo de edificación igual a la anterior pero con menos volumen, 1,5 m3/m2.
- Zona de chalet: Es el resto de las parcelas residenciales con una densidad de 1 m3/m2.

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL
SECTOR E1-LA ZENIA

PARCELA	SUPERF. (m2)	EDIFICAB. (m2)	Nº VIV.
U1	15.000		
U2	10.500		
U3	12.064		
U4	11.470		
U5	8.061		
U8	5.950		
U9	14.260		
TOTAL VIVIENDA UNIFAMILIAR	**77.325**	**77.325**	**155**
V1	22.068		
V2	39.936		
TOTAL VIVIENDA COLECTIVA EN CONJUNTO	**62.004**	**31.002**	**310**
C1	4.498		
C2	29.981		
C3	40.245		
C4	16.645		
C5	11.768		
C6	3.600		
C7	14.494		
U6	7.115		
U7	7.930		
C8	7.973		
C9	6.900		
C10	15.543		
TOTAL VIVIENDA COLECTIVA EN CONJUNTO	**166.696**	**117.798**	**1.178**
A1	12.600		
A3	8.030		
TOTAL APARTAMENTO EN BLOQUE	**20.630**	**26.630**	**266**
TOTAL	**326.253**	**252.935**	**1.909**

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- ZONA DE CHALET EN VIVIENDA UNIFAMILIAR

Volumen	1 m3/m2
Parcela mínima	500 m2
Retranqueos	
A viales públicos	5 metros
A linderos	5 metros
Zona de entorno	10 metros al linde de urbaniz.
Altura máxima	2 plantas y media (8 m)
Otros	Se podrán construir viviendas en hilera o pareadas (por cada 500 m2)

- ZONA DE APARTAMENTOS EN BLOQUE

Usos permitidos	Garaje en sótano o planta baja Uso comercial en planta baja siempre que sea compatible con la vivienda.
Volumen	3 m3/m2
Parcela mínima	1.000 m2
Retranqueos	
A fachada	¼ de la altura mínima (5 m)
A linderos	5 metros
Entre bloques	1/3 de la semisuma de las dos alturas
Zona de entorno	10 metros al linde de urbaniz.
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	PB+3 (13,5 metros)

- ZONA DE VIVIENDA COLECTIVA EN CONJUNTOS

Usos permitidos	Garaje en sótano o planta baja Uso comercial en planta baja siempre que sea compatible con la vivienda.
Volumen máximo	2,12 m3/m2 y 1,5 m3/m2
Parcela mínima	1.000 m2
Retranqueos	
A fachada o calle	5 metros
A medianería	1/2 de la altura mínima (5 m)

Entre edificios	1/3 de la semisuma de las dos alturas
Zona de entorno	10 metros al linde de urbaniz.
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	PB+3 (12 metros)

- ZONA CENTRO CÍVICO

Usos	La parcela C.C. será el de edificios característicos de la urbanización, como son los servicios generales, supermercados, capilla, teléfonos, telégrafos, club social,... de titularidad privada La parcela A-2 se destinará a equipamientos públicos de titularidad pública.
Volumen máximo	3 m3/m2
Parcela mínima	1.000 m2
Retranqueos	
A calle	5 metros
Entre edificios	1/3 de la semisuma de las dos alturas
A linderos	5 metros
Altura máxima	PB+3 (15 metros)

- ZONA DE ENTORNO

Uso	Jardín privado, se trata de una zona perimetral de 10 m. de ancho en las urbanizaciones.

- ZONA VERDE

Uso	Jardín o plantación arbórea, sólo se permitirá construcciones de elementos decorativos, como: banchos, fuentes, juegos infantiles, etc.
Usos prohibidos	Toda clase de edificación

RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR E1-LA ZENIA

(según Modificación Puntual del P.P. Sector E1-La Zenia de 2007)

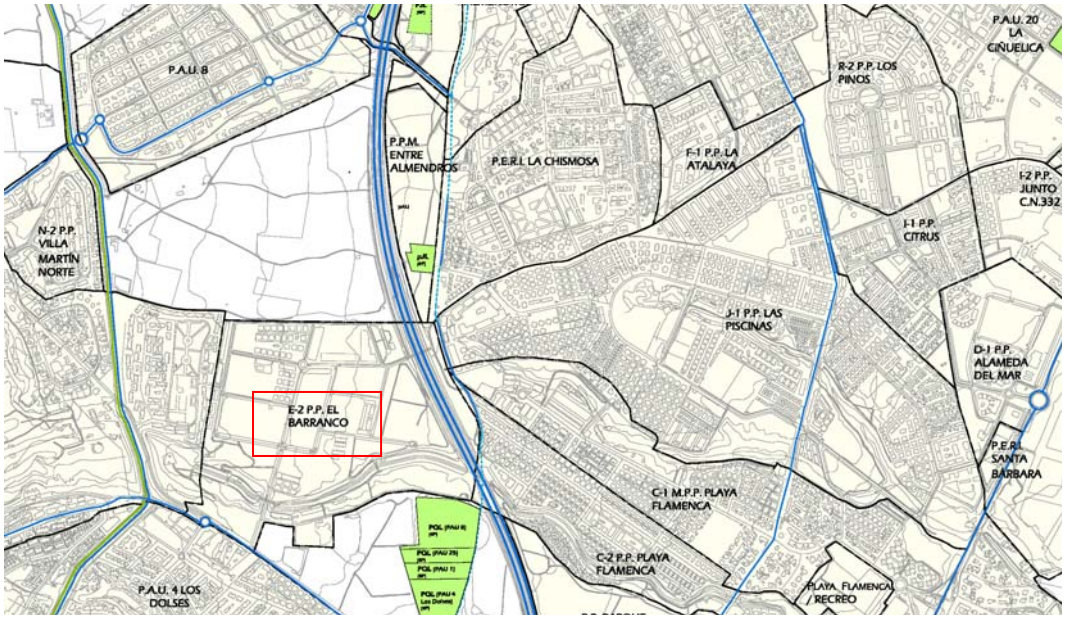
ZONA	*SUPERF (m2)*	*m2 construidos*
RESIDENCIAL	326.253	252.935
SOCIAL (CENTRO CÍVICO)	12.550	37.650
TOTAL PRIVADO	**338.803**	**290.585**
ZONAS VERDES	99.192	
RED VIARIA	106.793	
CENTRO EMERGENCIAS	6.000	
TOTAL PÚBLICO	**211.985**	
TOTAL SECTOR	**550.788**	**358.371**

SECTOR E2 – EL BARRANCO

La tramitación administrativa para la elaboración del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada que permitiera desarrollar el Sector E2-*El Barranco* se inició en el año 1995.

Durante la tramitación se aprobó el proyecto para la ejecucuión de la autopista Alicante-Cartagena que atraviesa el sector por su extremo este, por lo que se paralizó temporalmente el Programa de Actuación Integrada en tanto en cuanto no estuviese totalmente definido el trazado de la autopista y la forma en que afectaba al Sector.

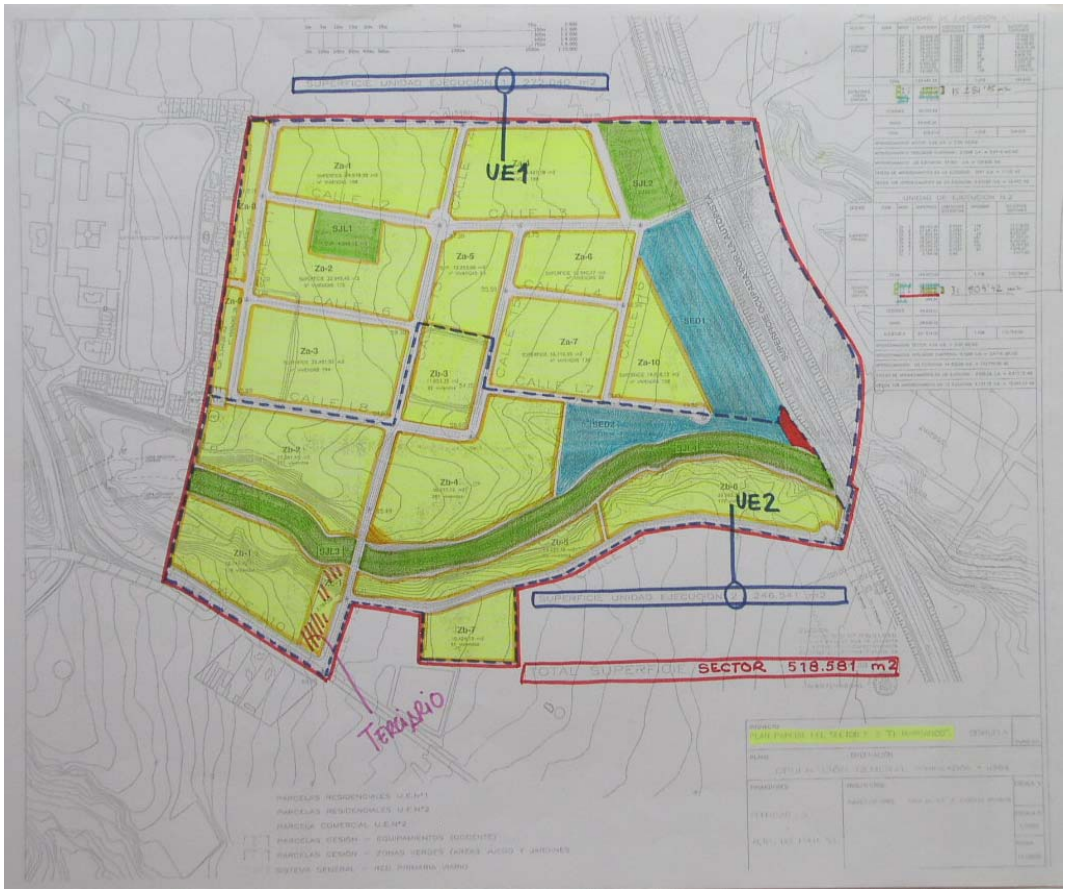
Una vez aprobado definitivamente el trazado de la autopista, se retomó la tramitación del expediente anterior, todavía en vigencia, aunque se hizo necesario la redacción del documento de Plan Parcial recogiendo necesariamente el trazado de la nueva vía donde se dividía el sector en dos unidades de ejecución con Actuación Integrada independiente. **El 28 de enero de 2003**, el Excmo. Ayuntamiento Pleno **aprobó** el Plan Parcial del Sector E2-*El Barranco*, aprobó y adjudicó el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada y el Proyecto de Urbanización del Sector E2-El Barranco UE nº 1, requiriendo al urbanizador el documento refundido del proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 1 acomododa al Texto Refundido del Plan Parcial presentado con fecha 25 de noviembre de 2002.



A día de hoy, el sector **limita** al norte con suelo no urbanizable y el sector *Entre Almendros* (SUOP), al sur con suelo no urbanizable y el sector PAU4-*Los Dolses* (SUOP) del que está separado por el vial de sistema general Carretera a Villa Martín, al este con la Finca Playa Flamenca (en concreto, Sector J1-*Las Piscinas*, Sector C1-*Playa Flamenca Centro* y C2-*Playa Flamenca Sur*, todos SUOP) y Autopista AP-7 y al oeste con el suelo urbano de *Villa Martín*.

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** total de 51,85 Ha., ocupando la autopista 4,78 Ha., por lo que la superficie computable es de 47,07 Ha.

En cuanto a **población**, el Plan Parcial estima 2.254 viviendas como máximo, considerando 2,1 hab/viv., se obtiene una población máxima para el sector E2-El Barrando de 4.733 habitantes, muy inferior a los 9.100 habitantes estimados en el PG.



Respecto al **criterio de ordenación**, integra la Cañada de las Estacas dentro del planeamiento, destinándola a zonas verdes y evitando la construcción de viario en su entorno, ejecutando un único puente que une las dos partes que divide el sector.

Se dispone un amplio viario en las zonas planas, coincidentes con los tercios centro y norte del sector que consigue comunicar internamente tanto el sector, como a éste con los sectores colindantes y con la estructura urbana de la costa.
Se disponen dos ejes ortogonales, uno dirección este-oeste (dirección de la pendiente) que une el suelo urbano de Villa Martín con el puente que salva la autopista, y, otro, constituido por una calle transversal de enlace norte-sur que comunica la Carretera de Villa Martín, vial de sistema general, con el límite norte del sector, en la intersección de ambas se dispone una glorieta. Se completa con otros viales sensiblemente paralelos a los anteriores.

En cuanto a **dotaciones públicas** suman una superficie conjunta de 86.694,64 m2. Los espacios libres se sitúan a lo largo del cauce del barranco, SJL3 y SJL4; junto a al parcela Za2, SJL1 y junto a la autopista, conformando una barrera que protege la zona residencial de la contaminació acústica, SJL2.
Encontramos dos grandes parcelas con reserva docente, conformando una gran manzana dotacional escolar, por un lado, paralela a la Autopista AP-7, la reserva SED1, y por otro, y paralela al barranco, la parcela SED2.
Completan las reservas dotacionales una reserva para ubicar el sistema de depuración autónomo del sector, de 1.174,75 m2, que, una vez puesto en funcionamiento el sistema de saneamiento general de la costa, se integrará en el sistema de espacios libres del sector (parques); y dos depósitos agua potable destinados al abastecimiento del sector, con la reserva en dos puntos de cota superior, al oeste del sector, sendas parcelas para cada UE, con superficies de 315,70 m2 y 282,84 m2, respectivamente, susceptibles de admitir la construcción de dichos elementos.

DOTACIONES PÚBLICAS
SECTOR E2-EL BARRANCO

PARCELA	SUPERF. (m2)	EDIFICAB. (m2)
SJL1 (UE1)	4.949,15	
SJL2 (UE1)	10.322,00	
SJL3 (UE2)	8.480,00	
SJL4 (UE2)	23.324,42	
TOTAL ZONAS VERDES	**47.075,57**	
SED1 (UE1)	25.135,78	25.135,78
SED2 (UE2)	12.710,00	12.710,00
TOTAL DOCENTE	**37.845,78**	**37.845,78**
SD1 (UE1) DEPÓSITO	315,70	
SD2 (UE2) DEPÓSITO	282,84	
Vid (UE2) DEPURADORA	1.174,75	
TOTAL SERVICIOS	**1.773,29**	
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	**86.694,64**	**37.845,78**

Por otro lado, existe una pequeña extensión de reserva terciaria junto a la Carretera a Villa Martín, vial de sistema general, denominada con la clave Zc en el P.P., con una edificabilidad de 0,80 m2/m2.

USO TERCIARIO SECTOR E2-EL BARRANCO		
PARCELA	SUPERF. (m2)	EDIFICAB. (m2)
Zc (UE2)	3.764,58	3.011,00
TOTAL TERCIARIO	**3.764,58**	**3.011,00**

El modelo residencial propuesto era de "ciudad verde" adoptando usos y tipologías acordes al modelo abierto donde el uso residencial son viviendas unifamiliares con tipologías en edificación adosada o pareada con espacios libres ajardinados privados, distinguiéndose dos zonas de edificación residencial:

- zona de edificación residencial (Za) en áreas de baja pendiente: comprende diez parcelas, denominadas de Za1 a Za10, con una superficie neta de 163.481,33 m2., comprenden la totalidad de las parcelas destinadas a uso residencial de la UE1 y por lo tanto, ocupan la zona central y norte del sector. El coeficiente de parcela neta es de 0,7622 m2/m2 para desarrollo de edificación plurifamiliar abierta y viviendas unifamiliares agrupadas de diversas maneras.
- Zona de edificación residencial (Zb) en áreas de relativa pendiente: comprende ocho parcelas, denominadas de Zb1 a Zb 7, con una superficie neta de 143.139,36 m2, comprenden la totalidad de las parcelas destinadas a uso residencial de la UE2 y por lo tanto, ocupan la zona sur del sector, suponiendo algo menos del 50% del suelo lucrativo. El coeficiente de parcela neta es de 0,7551 m2/m2

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL SECTOR E2-EL BARRANCO			
PARCELA	SUPERF. (m2)	EDIFICAB. (m2)	Nº VIV.
Za1	24.678,35	18.809,80	188
Za2	22.946,40	17.489,70	175
Za3	25.461,57	19.406,80	194
Za4	24.427,78	18.618,80	186
Za5	12.253,96	9.339,90	93
Za6	12.640,77	9.634,70	96
Za7	18.116,35	13.808,25	138
Za8	5.520,00	4.207,30	42
Za9	3.340,00	2.545,75	26
Za10	14.096,15	10.744,00	108
TOTAL UE1	**163.481,33**	**124.605,00**	**1.246**
Zb1	22.742,00	17.118,00	76
Zb2	27.281,44	20.535,00	211
Zb3	11.853,35	8.922,00	92
Zb4	36.277,72	27.307,00	281
Zb5	12.297,38	9.257,00	95
Zb6	22.263,32	16.757,53	172
Zb7	10.424,15	7.846,47	81
TOTAL UE2	**143.139,36**	**107.743,00**	**1.008**
TOTAL	**306.620,69**	**232.348,00**	**2.254**

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- ZONA RESIDENCIAL (Za y Zb)

Usos admitidos	Residencial y complementarios al de vivienda, tales como piscinas, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, cercas y vallados, etc. Se admitirán usos burocráticos, asistenciales y educativos, en edificación aislada o adosada con acceso independiente o del mismo titular de la vivienda, así como edificaciones comerciales (uso

	terciario) en edificio exclusivo o en planta baja (máximo 200 m2) En edificio exclusivo, las construcciones destinadas a alojamiento temporal, hoteles y alojamientos turísticos. Se admiten construcciones destinadas a restauración, bar y cafetería, en planta baja o edificio exclusivo, con exclusión de los establecimientos de pubs, salas de fieste o discotecas o cualquier tipo que permita actuaciones en directo.
Usos prohibidos	Industriales (excepto garajes y talleres de reparación) y los no mencionados en usos admitidos.
Parcela mínima	
Vivienda unifamiliar aislada	500 m2
Viviendas adosadas, pareadas agrupadas o edificiación abierta	1.000 m2
Retranqueos	
De edificaciones a viales y espacios libres públicos	5 metros
De edificaciones a lindes con otras propiedades	5 metros
De piscinas a linderos	1 metro
Entre edificaciones en el mismo solar	1/3 de las suma de las alturas
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	
Vivienda unifamiliar	PB+2 (10 metros)
Resto tipologías admitidas	PB+3 (13,5 metros)

- ZONA TERCIARIA (Zc)

Usos admitidos	Terciarios, en particular el uso terciario comercial que no exceda la superficie dedicada a la venta de 1.000 m2, y, en general, cualquiera de los comprendidos en el ámbitro de la Ley Valenciana 8/86, de 29 de

	diciembre de 1986, de Ordenación del comercio y superficies comerciales. Se admitirán los usos complementarios, tales como piscinas, zonas deportivas, jardines, áreas de juegos, aparcamiento, cercas y vallados, etc. Construcciones destinadas a restauración, bar y cafetería
Usos prohibidos	Industriales, residenciales y los no mencionados en usos admitidos.
Parcela mínima	parcela indivisible
Retranqueos	
De edificaciones a viales y espacios libres públicos	5 metros
De edificaciones a lindes con otras propiedades	5 metros
De piscinas a linderos	1 metro
Entre edificaciones en el mismo solar	1/3 de las suma de las alturas
Ocupación máxima	75% en uso hotelero, en solares mayor de 10.000 m2 de superficie
Altura máxima	PB+1 (7 metros)

- EQUIPAMIENTO DOCENTE PÚBLICO (SED)

Usos admitidos	Docente, cultural, deportivos y servicios públicos que serivan de complemento al sector. Construcciones destinadas a restauración, bar y cafetería
Usos prohibidos	Cualquier uso privado y todos los usos no mencionados en el apartado anterior.
Retranqueos	
De edificaciones a viales y espacios libres públicos	5 metros
Entre edificaciones en el mismo solar	1/3 de las suma de las alturas

Ocupación máxima	50%
Altura máxima	PB+2 (10 metros)
Espacios libres de parcela	El no destinado a pistas deportivas, a elementos de circulación peatonal o a aparcamientos deberá ser ajardinado.

- ZONA DE SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (SJL)

Usos admitidos	Las establecidas por las NN.UU. del PGOU, garantizando en todo caso su carácter de dominio y uso públicos.

- ZONA DEPURADORA AUTÓNOMA DEL SECTOR (Vid)

Cambio de calificación futura	Una vez entre en funcionamiento el sistema de saneamiento general de la costa, el terreno calificado se integrará en el sistema de espacios libres del sector (parques)

- ZONA DEPÓSITOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS (SD)

Uso	Depósitos de abastecimiento de agua potable.

RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR E2-EL BARRANCO

(según Plan Parcial Sector E2-El Barranco de 2003)

ZONA	*SUPERF (m2)*	*m2 construidos*
RESIDENCIAL	306.620,69	232.348,00
TERCIARIO	3.764,58	3.011,00
TOTAL PRIVADO	**310.385,27**	**235.359,00**
ZONAS VERDES	47.075,37	
DOCENTE	37.845,78	37.845,78
RED VIARIA	73.644,09	
SERVICIOS	1.773,29	
TOTAL PÚBLICO	**160.338,53**	**37.845,78**
TOTAL COMPUTABLE	**470.723,80**	**273.204,78**
AUTOPISTA	**47.857,00**	
TOTAL SECTOR	**518.580,80**	

SECTOR F1 – LA ATALAYA (antes Playa Flamenca Oeste)

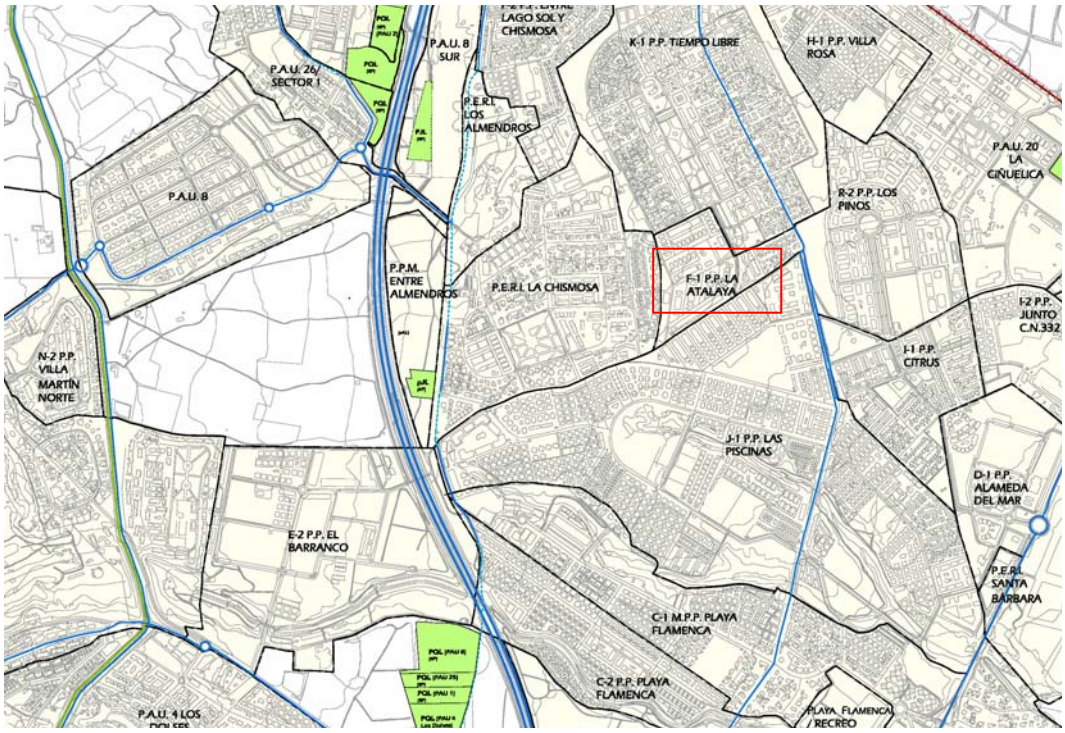
El sector F1-Atalayas tiene su origen en el Complejo Turístico Playa Flamenca, cuyo desarrollo urbanístico se inició en 1966, redactándose un Plan Parcial para todo el complejo en 1972 y una modificación de Plan Parcial en 1983, según se ha comentado en el apartado de antecedentes (VER ANTECEDENTES COMPLEJO TURÍSTICO PLAYA FLAMENCA)

El Plan General reestructuró la delimitación de los sectores del Complejo Turístico Playa Flamenca y clasificó dos sectores como SUELO URBANO y cinco sectores como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, en el que se encontraba el sector C2-Playa Flamenca Sur.

SUPERPOSICIÓN DE LA CONFIGURACIÓN INICIAL DEL COMPLEJO TURÍSTICO PLAYA FLAMENCA EN 1983 Y LA NUEVA DELIMITACIÓN DEL PLAN GENERAL EN 1990

CLASIFICACIÓN DEL SUELO, PLAN GENERAL 1990

Este sector de suelo urbanizable se desarrolló por la **aprobación**, por parte del Excmo. Ayuntamiento Pleno, del Plan Parcial sector F1-Las Atalayas, el 25 de enero 1996.



El sector **limita** al norte con sector K1-Tiempo Libre (SUOP), al sur con el sector J1-*Las Piscinas* (SUOP), al este el sector R2-*Los Pinos* (SUOP) separado de este por un vial de sistema general, y al oeste con el suelo urbano, sujeto a PERI, *La Chismosa*.

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** total de 11,68 Ha., superior a las 10,50 Ha. de superficie estimada en el PG.

En cuanto a **población**, el Plan Parcial estima 500 viviendas como máximo, considerando 2,1 hab/viv., se obtiene una población máxima para el sector F1-Atalayas de 1.050 habitantes, inferior a los 1.838 habitantes estimados en el PG.

Respecto al **criterio de ordenación**, el sector es una pequeña superficie en el corazón del desarrollo urbanístico interior de la costa, entre la Autopista AP-7 y la CN-332.
Conecta en su límite este con el vial de sistema general vertebrador de este continuo urbano costero, denomiado vial 4 en el Plan Parcial; este vial principal vertebrar de la costa conecta, al sur con el enlace de la Autopista y al norte con otro vial de sistema general que enlaza con la CN-332 en el término municipal de Torrevieja.
Dos ejes ortogonales estructuran el sector, los viales 1 y 5, ambos muy transitados ya que, el vial 1, dirección noreste-suroeste, permite el acceso al suelo urbano de La Chismosa y, el vial 5, dirección, norte-sur, supone la continuidad del boulevard del sector J1-*Las Piscinas. La trama viaria se* completa con el vial 6 paralelo al anterior, vial 5, y otros viales que conectan los dos anteriores, viales 2, 3, 7, 8 y 9, ya que el vial 10 se configura con fondo de saco.

En el sector encontramos d**otaciones públicas y privadas.**

En cuanto a **dotaciones públicas**, se prevé una manzana dotacional integrada por una zona verde (ZV), un área de juegos (AJ) y una reserva escolar, integrada por dos parcelas. Las dotaciones públicas se completan con una reserva deportiva en el corazón del sector y una pequeña zona verde (AR) en la manzana dotacional privada que se detalla a continuación.

En cuanto a **dotaciones privadas** encontramos una reserva social y comercial integrada en la manzana dotacional en el corazón del sector.

DOTACIONES PRIVADAS Y PÚBLICAS
SECTOR F1-ATALAYA

PARCELA	SUPERF. (m2)	EDIFICAB. (m2)
C COMERCIAL (Ley 1975)	1.000	1.000
TOTAL COMERCIAL	**1.000**	**1.000**
S SOCIAL (Ley 1975)	1.500	1.500
TOTAL SOCIAL	**1.500**	**1.500**
D DEPORTIVO	3.000	120
TOTAL DEPORTIVO	**3.000**	**120**
TOTAL DOTACIONES PRIVADAS	**5.500**	**2.620**
ZV ZONAS VERDE	10.335	
AR ZONA VERDE	620	
AJ ZONA VERDE	730	
TOTAL ZONAS VERDES	**11.685**	
SP DOCENTE	1.000	1.000
SE DOCENTE	5.000	5.000
TOTAL DOCENTE	**6.000**	**6.000**
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	**20.685**	**6.120**
TOTAL DOTACIONES	**23.285**	**8.620**

El modelo residencial propuesto es vivienda residencial semi-extensiva.

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL
SECTOR F1-ATALAYA

PARCELA	SUPERF. (m2)	EDIFICAB. (m2)	Nº VIV.
M	11.335	5.000	50
N	8.063	3.000	33
O	25.425	21.747	217
P	15.620	13.362	131
Q	8.056	6.891	69
TOTAL	**68.499**	**50.000**	**500**

RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR F1-ATALAYA

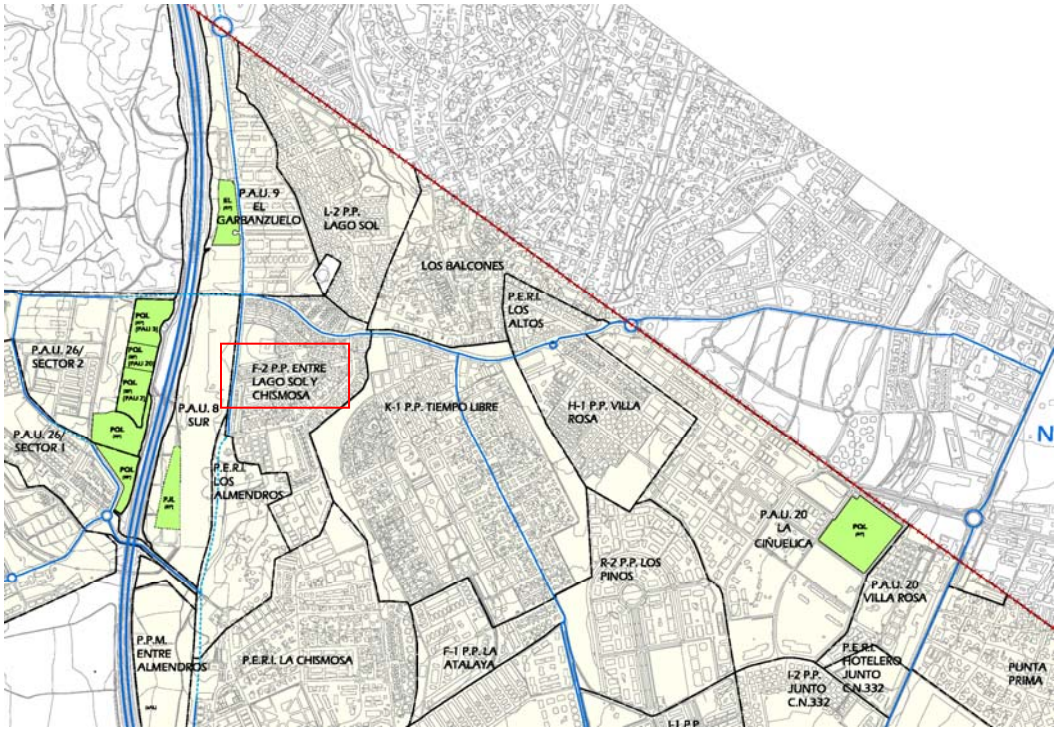
(según Plan Parcial Sector F1-Atalaya de 1996)

ZONA	*SUPERF (m2)*	*m2 construidos*
RESIDENCIAL	68.499	50.000
COMERCIAL (Ley 1975)	1.000	1.000
DEPORTIVO (Ley 1975)	3.000	120
SOCIAL (Ley 1975)	1.500	2.500
TOTAL PRIVADO	**73.999**	**53.620**
ZONAS VERDES	11.685	
DOCENTE	6.000	6.000
RED VIARIA	25.164	
TOTAL PÚBLICO	**42.849**	**6.000**
TOTAL SECTOR	**116.848**	**59.620**

SECTOR F2-ENTRE LAGO SOL Y CHISMOSA

El sector F2-*Entre Lago Sol y Chismosa* cuenta con la aprobación por parte del Excmo. Ayuntamiento Pleno, el 14 de octubre de 1996, del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada y de Plan Parcial.

Posteriormente, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en fecha **31 de agosto de 1999, aprobó** la **modificación del Plan Parcial del Sector F2-*Entre Lago Sol y Chismosa,*** consistente en el cambio de calificación de la manzana, denominada M7, con reserva docente a residencial y ampliación de la zona verde, V2, con el incremento de 953 m2 de superficie, y por consiguiente, la reducción de esta superficie en la manzana residencial M5.

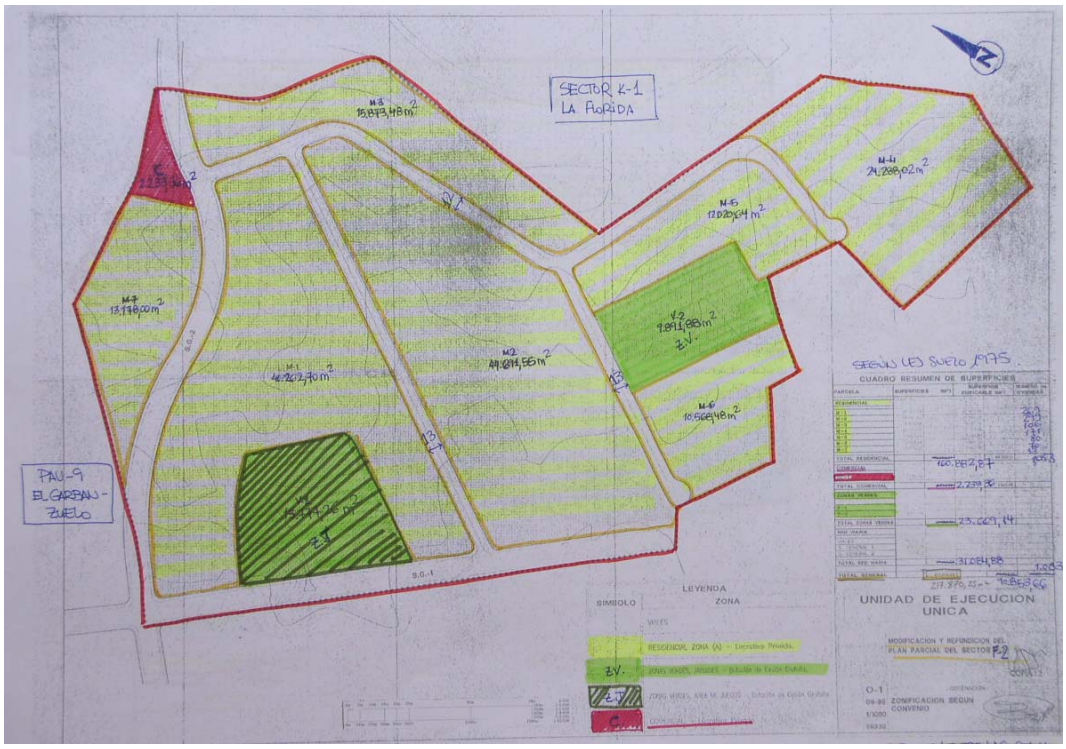


El sector **limita** al norte con el sector *L2-Lago Sol* (SUOP) y con el sector PAU9-El Garbanzuelo (SUOP), al sur con los suelos urbanos de *La Chismosa y Los Almendros,* al este con el sector K1-*Tiempo Libre* y al oeste con un vial de sistema general y el sector PAU8-*Sur* (SUOP).

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 21,78 Ha respecto a las 24,20 Ha que establecía el PG, representando una diferencia de 2,48 Ha.

En cuanto a **población**, el PG1990 estimaba para este sector una población de 4.235 habitantes, tomando el dato del número máximo de 1.083 viviendas reflejado en la

memoria de la modificación del Plan Parcial, y estimando 2,1 hab./viv., se estima una población máxima de 2.274 habitantes, un 54% menos que en el PG.



Respecto al **criterio de ordenación**, el sector se ubica en el corazón del desarrollo urbanístico interior de la costa, entre la Autopista AP-7 y la CN-332.
El sector limita al oeste con un vial de sistema general vertebrador del continuo urbano costero, denominado SG1 en el P.P. y se encuentra atravesado por otro vial de sistema general, perpendicular al anterior y que conecta con la CN-332 tras su paso por el término municipal de Torrevieja. Ambos viales cuenta con un ancho de 20 metros, tal y como establece el PG para ellos.
Tres viales más completan la trama, uno de ellos, de 13 metros de ancho, surge del vial SG1 y se encuentra con otro vial, de 12 metros de ancho, que surge del vial SG2, de éste último parte el último vial, de 13 metros de ancho, la particularidad de ambos es su terminación en fondo de saco.

En el sector encontramos d**otaciones públicas y privadas.**

En cuanto a **dotaciones públicas**, se prevén dos zonas verdes, una relacionada con el vial SG1, de 13.777,26 m2 (V1) y otra en el corazón de las manzanas residenciales, de 9.801,88 m2 (V2)

En cuanto a **dotaciones privadas** encontramos una reserva social-comercial en la intersección del vial SG2 y el vial de 12 metros de ancho, de 2.233,9 m2 de superficie.

DOTACIONES PRIVADAS Y PÚBLICAS
SECTOR F2-ENTRE LAGO SOL Y CHISMOSA

PARCELA	SUPERF. (m2)	EDIFICAB. (m2)
SC1 COMERCIAL (Ley 1975)	2.233,36	1.620,55
TOTAL DOTACIONES PRIVADAS	**2.233,36**	**1.620,55**
V1	13.777,26	
V2	9.891,88	
TOTAL ZONAS VERDES	**23.669,14**	
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	**23.669,14**	
TOTAL DOTACIONES	**25.902,40**	**1.620,55**

El modelo residencial es el permitido por la revisión del PG dd 1990 para este sector, es decir, vivienda unifamiliar aislada o adosada, edificación abierta.
Distinguiendo entre:

- vivienda unifamiliar aislada (AS) en parcela independiente, con cuatro fachadas retranqueadas de sus lindes de parcela y recayente a vial público o zona comunitaria recayente a vial público.
- viviendas unifamiliares adosadas (AD) agrupadas en módulos, con acceso independiente a cada una de ellas, sobre parcela comunitaria.
- edificación abierta (BL) viviendas colectivas o unifamiliar en bloques aislados o maclados, sobre parcela única y con características tipológicas y ambientales semejantes a las edificaciones mediterráneas.

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL
SECTOR F2-ENTRE LAGO SOL Y CHISMOSA

PARCELA	SUPERF. (m2)	EDIFICAB. (m2)	Nº VIV.
M1	40.262,70	21.0857,60	269
M2	44.691,55	24.642,24	299
M3	15.873,48	8.267,24	106
M4	24.288,02	15.727,66	171
M5	12.020,64	6.260,60	80
M6	10.568,48	5.504,39	70
M7	13.178,00	6.863,38	88
TOTAL	**160.882,87**	**89.233,11**	**1.083**

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- ZONA RESIDENCIAL

TIPOLOGÍA RESIDENCIAL
SECTOR F2-ENTRE LAGO SOL Y CHISMOSA

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍN. (m2)	OCUP. MÁXIMA (%)	ED. MÁX. POR TIPOLOGÍA	ALTURA MÁX.
AS	500	40	0,6 m2/m2	PB+2 (10 m)
AD	1.000	50	0,6 m2/m2	PB+2 (10 m)
BL	1.000	50	0,9 m2/m2	PB+3 (14 m)

Usos	Residencial
Usos tolerados	Cultural de carácter privado (colegios y academias de menos de 50 alumnos) Deportivo (sin espectadores) Relación (casinos, salas de fiestas, bares, restaurantes, exposiciones, máximo 250 m2 por local) Comercial, en planta baja de los edificios residenciales, o formando edificaciones aisladas
Parcela mínima	
Edificación abierta	1.000 m2
Retranqueos mínimos	5 metros
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	
Edificación abierta	PB+3 (13 metros)

- ZONA SOCIO-COMERCIAL (Zc)

Usos permitidos	Servicios de recreo y esparcimiento lucrativo Centros de reunión Venta al por menor de artículos necesarios para la vida propia del sector.
Parcela mínima	parcela reservada indivisible
Retranqueos mínimos	5 metros
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	PB+3 (13 metros)
Edificabilidad máxima	2.042,09 m2 constr.
Edificabilidad homogeneizada	1.620,55 m2 constr.

- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Usos admitidos

Sólo se permitirán construcciones e instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de la zona, así como aseos públicos, debiendo guardar la suficiente adecuación al entorno en que se sitúan.

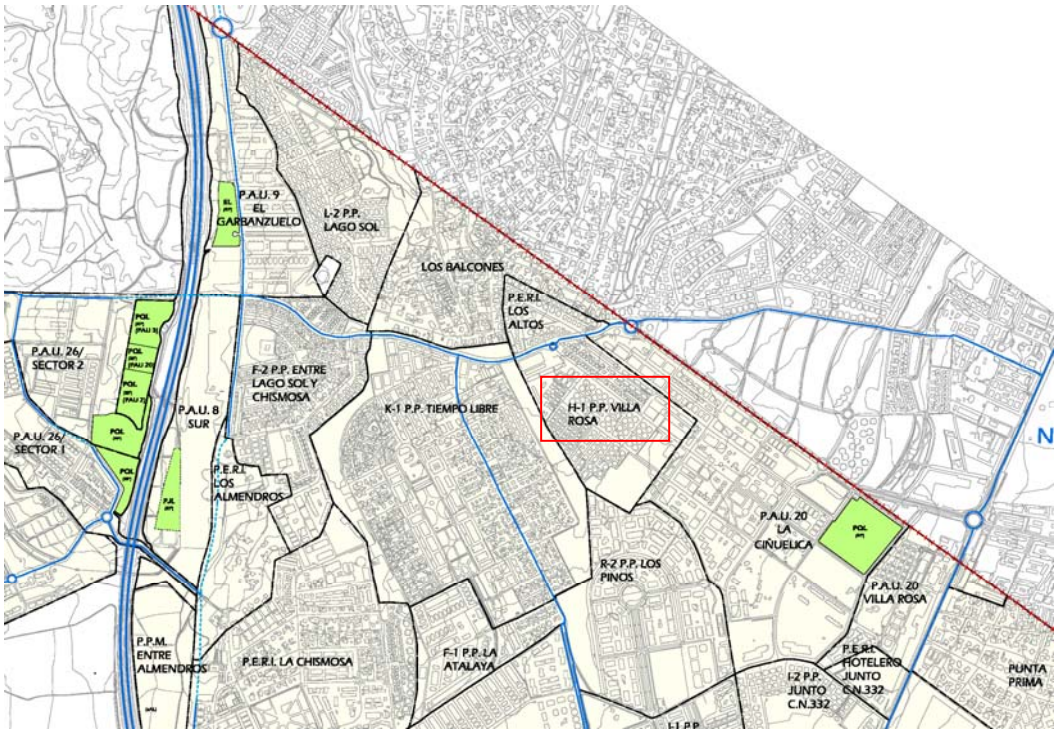
RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR F2-ENTRE LAGO SOL Y CHISMOSA

(según modificación Plan Parcial Sector F2-Entre Lago Sol y Chismosa de 1999)

ZONA	*SUPERF (m2)*	*m2 construidos*
RESIDENCIAL	160.882,87	89.233,11
SOCIAL-COMERCIAL (Ley 1975)	2.233,36	1.620,55
TOTAL PRIVADO	**163.116,23**	**91.275,20**
ZONAS VERDES	23.669,14	
RED VIARIA	31.084,88	
TOTAL PÚBLICO	**54.754,02**	
TOTAL SECTOR	**217.870,25**	**90.853,66**

SECTOR H1

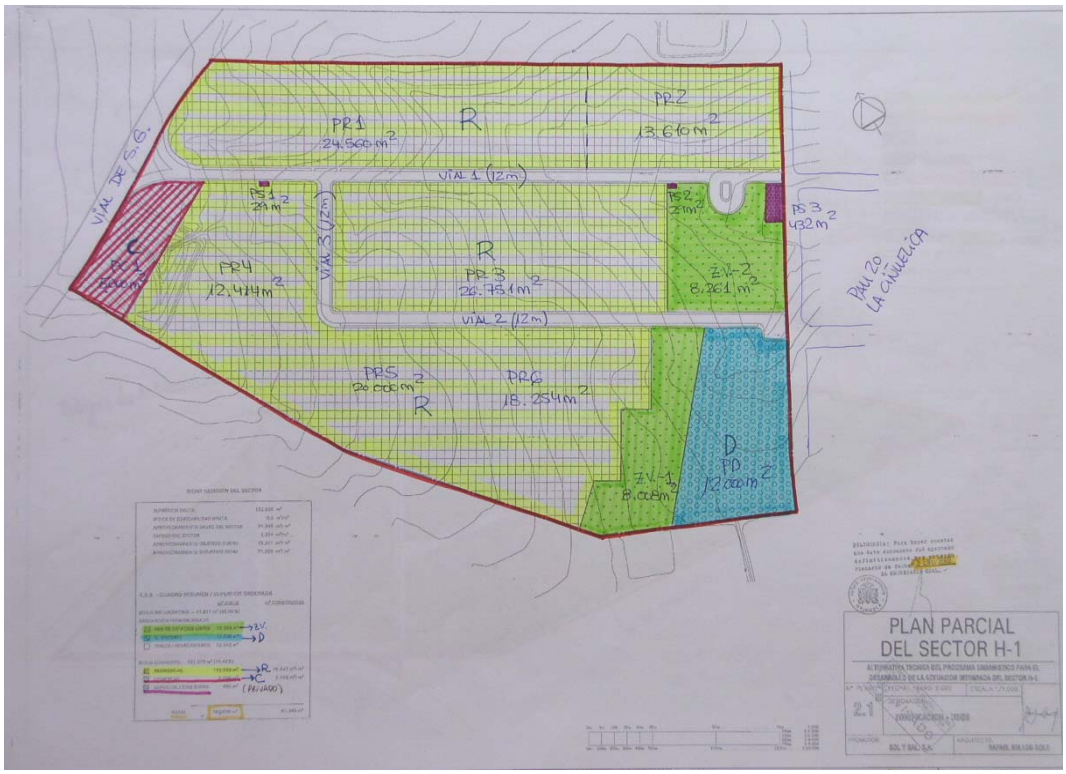
El sector H1 cuenta con la aprobación por parte del Excmo. Ayuntamiento Pleno, el 25 de enero de 2000, de Plan Parcial y Anteproyecto de Urbanización.



El sector **limita** al norte con el suelo urbano sujeto a PERI *Los Altos* y con el sector PAU20-*La Ciñuelica* (SUOP), al sur con los con el sector R2-*Los Pinos,* al este con el sector PAU20-*La Ciñuelica* (SUOP) y al oeste el sector k1-*Tiempo Libre* (SUOP).

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 16,26 Ha respecto a las 15,60 Ha que establecía el PG, representando una diferencia de 0,66 Ha.

En cuanto a **población**, el PG1990 estimaba para este sector una población de 2.730 habitantes, tomando el dato del número máximo de 813 viviendas reflejado en la memoria de la modificación del Plan Parcial, y estimando 2,1 hab./viv., se considera una población máxima de 1.707 habitantes, un 62% menos que la estimación del PG.



Respecto al **criterio de ordenación**, el sector se ubica al norte del desarrollo urbanístico interior de la costa, entre la Autopista AP-7 y la CN-332, delimitado, al norte del sector, por un un vial de sistema general, de 20 metros de ancho, no incluido en la superfice del sector, que conecta con la CN-332 tras su paso por el término municipal de Torrevieja.

Tres viales, denominados vial 1, 2 y 3, de 12 metros de ancho, ordenan el sector. El vial 1 surge del vial de sistema general y continúa hacia el este conectando con el sector PAU20-*La Ciñuelica*; ortogonal al vial 1 surge el vial 3, que al cambiar de dirección se convierte en el vial 2 y continúa hacia el sector PAU20-*La Ciñuelica*.

En el sector encontramos las **dotaciones públicas** en el límite con el sector PAU20-*La Ciñuelica* consistente en dos zonas verdes, de 8.008 m2 (ZV1) y 8.261 m2 (ZV2) y una reserva docente de 12.000 m2 de superficie.

DOTACIONES PÚBLICAS SECTOR H1		
PARCELA	SUPERF. (m2)	EDIFICAB. (m2)
ZV1	8.008	
ZV2	8.261	
TOTAL ZONAS VERDES	**16.269**	
PD	12.000	
TOTAL DOCENTE	**12.000**	
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	**28.269**	

Por otro lado, existe una pequeña extensión de reserva comercial junto al vial de sistema general, denominada con la clave PC1 en el P.P.

USO COMERCIAL SECTOR H1		
PARCELA	SUPERF. (m2)	EDIFICAB. (m2)
PC1	5.000	2.908
TOTAL COMERCIAL	**5.000**	**2.908**

El modelo residencial es vivienda unifamiliar, aislada y adosadas, pareadas o en hilera y colectiva.

- Aislada, en parcela independiente y con retranqueos respecto a la alineación de fachada y al resto de linderos
- Adosadas, pareadas o en hilera, en parcela exclusiva o común, con retranqueos a alineación de fachada y al resto de linderos.
- Bloque Abierto, alberga dos o más unidades detinadas a vivienda y presenta retranqueos tanto a la alineación de fachada como al resto de linderos.

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL SECTOR H1			
PARCELA	SUPERF. (m2)	EDIFICAB. (m2)	Nº VIV.
PR1	24.560	10.000	100
PR2	13.610	20.937	210
PR3	26.751	13.750	172
PR4	12.414	11.312	107
PR5	20.000	11.000	110
PR6	18.254	11.438	114
TOTAL	**115.589**	**78.437**	**813**

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- ZONA RESIDENCIAL

1) VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Parcela mínima	500 m2
Retranqueos	
Fachada	5 metros
Linderos	5 metros
Ocupación máxima	30%
Altura máxima	PB+1 (7,5 metros)

2) VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

Parcela mínima	Conj. 1.000 m2
Retranqueos	
Fachada	5 metros
Linderos	5 metros
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	PB+1 (7,5 metros)
Fachada mínima	6 metros

3) VIVIENDA COLECTIVA

Parcela mínima	1.000 m2
Retranqueos	
Fachada	5 metros
Linderos	5 metros
Entre bloques	1/3 de la suma de las alturas
Ocupación máxima	35%
Altura máxima	PB+3 (13,5 metros)

- ZONA COMERCIAL (PC)

Tipología	Aislada
Usos	Comercial-terciario
Parcela mínima	1.000 m2
Retranqueos	
Fachada	5 metros
Linderos	5 metros
Entre bloques	1/3 de la suma de las alturas
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	PB+3 (13,5 metros)

- ZONA SERVICIOS/CIAS SUMINISTRADORAS (PS)

Usos	Destinada a albergar las instalaciones propias y necesarias para la prestación de los servicios de infraestructuras requeridos, tales como centros de transformación, estación de bombeo, depósito de agua, etc.

- ZONA DOTACIONAL (PD)

Usos	Docente Equipamiento: según artº 55.7 LRAU y previo informe de Conselleria se podrá destinar a otros usos públicos o de interés social (sanitario, social, asistencial, administrativos, ...)
Usos prohibidos	Industrial
Parcela mínima	1.000 m2
Altura máxima	no se fija

- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ZV)

Usos admitidos	Jardines, áreas de juego y recreo de niños, estanques Areas y paseos peatonales Exposiciones y auditorios al aire libre No se permite ninguna edificación, salvo las propias de mantenimiento y apoyo, que sean imprescindibles para satisfacer los usos autorizados. Se admite la utilización del suelo como soporte de las canalizaciones enterradas de las distintas redes de infraestructura y servicio público, previstas en el Plan Parcial

RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR H1

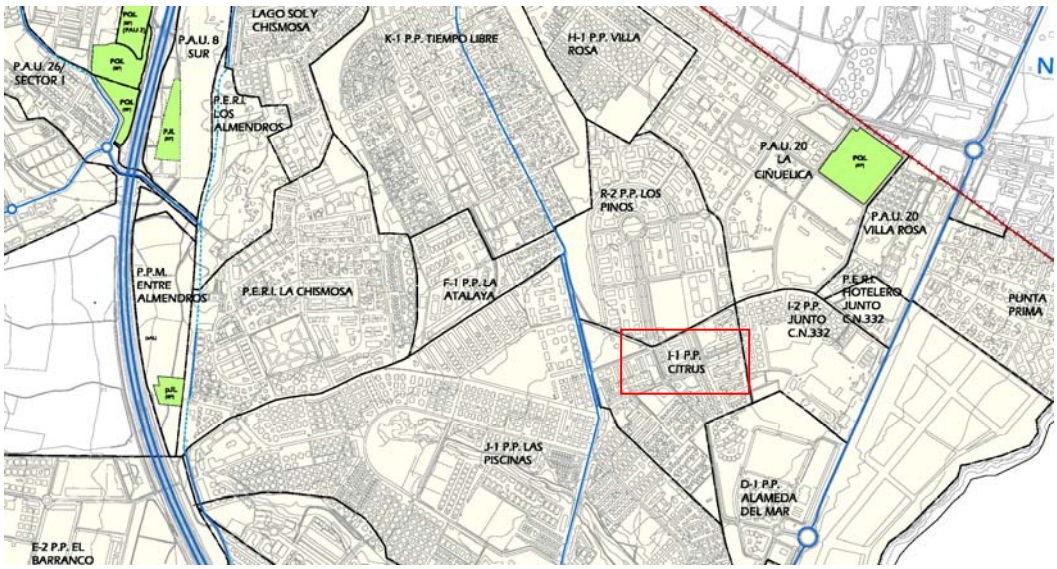
(según Plan Parcial Sector H1 de 2000)

ZONA	*SUPERF (m2)*	*m2 construidos*
RESIDENCIAL	115.589	78.437
COMERCIAL	5.000	2.908
CIAS SUMINISTRADORAS	490	
TOTAL PRIVADO	**121.079**	**81.345**
ZONAS VERDES	16.269	
DOCENTE	12.000	
RED VIARIA	13.342	
TOTAL PÚBLICO	**41.611**	
TOTAL SECTOR	**162.690**	**81.345**

SECTOR I1-CITRUS (antes Horizonte)

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el **17 de diciembre de 1992** acordó **aprobar definitivamente** el Plan Parcial *Citrus* en el desarrollo del sector I1 del Suelo Urbanizable Programado del municipio de Orihuela, tras la suspensión del proyecto, en las sesiones de 17 de julio y 16 de octubre de 1992, hasta que se subsanaran determinadas deficiencias a las que el Ayuntamiento remitió, el 18 de noviembre de 1992, la nueva documentación.

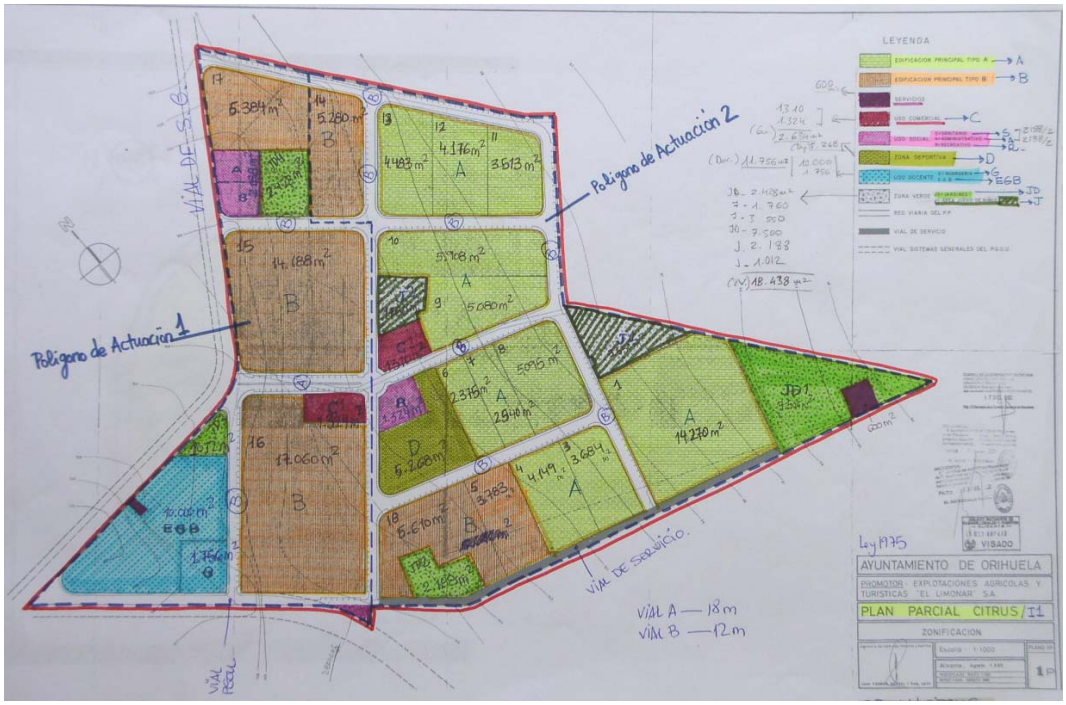
Posteriormente, el Ayuntamiento de Orihuela, en sesión de 23 de diciembre de 1993, aprobó definitivamente la modificación de la delimitación de polígonos de actuación del polígono 2 del Plan Parcial *Citrus*.



El sector **limita** al norte con el sector R2-*Los Pinos* (SUOP), al sur con los sectores J1-*Las Piscinas y D1-Alameda del Mar* (SUOP), al este con los sectores I2-*Junto CN332 y D1-Alameda del Mar* (SUOP) y al oeste el sector J1-*Las Piscinas* (SUOP).

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 17,75 Ha respecto a las 18,50 Ha que establecía el PG, representando una diferencia de 0,75 Ha.

En cuanto a **población**, el PG1990 estimaba para este sector una población de 3.238 habitantes, mientras que el Plan Parcial considera una población máxima de 2.634 habitantes, 604 habitantes menos.



Respecto al **criterio de ordenación**, el sector cuenta con doce viales, un vial principal A, de 18 metros de ancho, en su primer tramo que pasa a 12 metros de ancho, vial B en un segundo tramo. Este vial de sección variable es el estructurante del sector ya que surge perpendicular al vial de sistema general que limita al sector al norte y conecta al sur con la CN-332. Los otros diez viales son todos de 12 metros de ancho y dan acceso a las distintas reservas del sector.

En el sector encontramos las **dotaciones públicas y dotaciones privadas,** en virtud de la Ley del Suelo de 1975 (T.R. 1976)

En cuanto a **dotaciones públicas** encontramos una reserva deportiva de 5.268 m2 de superficie en el cruce de los dos ejes principales del sector vinculada a una reserva recreativa privada; una reserva escolar, EGB (10.000 m2) y guardería (1.756 m2) vinculada al vial de sistema general y seis zonas verdes salpicadas por el sector, una zona de jardines de 2.428 m2 vinculada a una reserva social privada, otra zona de jardines de 1.012 m2 vinculada a la reserva docente, un área de juegos de niños de 1.760 m2 relacionada con una reserva comercial, un área de jardines de 2.188 m2 vinculada a la parcela residencial 18, de edificación tipo B y un área de juego de niños de 3.550 m2 y un área de jardines de 7.500 m2 vinculada a la parcela residencial 1, de edificación tipo A.

En cuanto a **dotaciones privadas**, encontramos dos reservas comerciales en la intersección de los dos ejes principales del sector, de 1.324 m2 y 1.310 m2 de superficie;

una reserva social-recreativa, vinculada a la parcela deportiva, de 1.324 m2; y, una reserva social conjunta sanitaria y administrativa, de 2.188 m2 de superficie.

DOTACIONES PRIVADAS Y PÚBLICAS
SECTOR I1-CITRUS

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)
A-S SOCIAL ADMINISTRATIVO Y SANITARIO	2.188	2.188,00
R SOCIAL-RECREATIVO	1.324	1.324,00
TOTAL SOCIAL (Ley 1975)	**3.512**	**3.512,00**
C1 COMERCIAL	1.324	1.324,00
C2 COMERCIAL	1.310	1.310,00
TOTAL COMERCIAL (Ley 1975)	**2.634**	**2.634,00**
D DEPORTIVO	5.268	263,40
TOTAL DEPORTIVO	**5.268**	**263,40**
TOTAL DOTACIONES PRIVADAS	**11.414**	**6.409,40**
JD-1	7.500	
JD-2	2.188	
JD-3	1.012	
JD-4	2.428	
J-1	3.550	
J-3	1.760	
TOTAL ZONAS VERDES	**18.438**	
G GUARDERÍA	1.756	878,00
EGB	10.000	5.000,00
TOTAL DOCENTE	**11.756**	**5.878,00**
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	**30.194**	**5.851,00**
TOTAL DOTACIONES	**36.340**	**12.260,40**

El plan se concibe para la edificación de conjuntos históricos de edificación homogénea sobre grandes parcelas de viviendas agrupadas (superficie mínima de parcela 1.000 m2).

Los proyectos de edificación se plantearán sobre manzanas completas, con una unidad estética y ambiental, incluyendo jardinería y ordenación interna de la parcela.

Con carácter excepcional, sobre manzanas completas o separadas del resto por viales de 10 metros de ancho mínimo, se permite el uso hotelero, sin sobrepasar los índices de edificabilidad y ocupación permitidas. El trámite de autorización de un Complejo Hotelero se realizará con un Estudio de Detalle.

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL
SECTOR I1-CITRUS

PARCELA	SUPERF. (m2)	EDIFICAB. (m2)	Nº VIV.
1 TIPO A	14.270	3.995,60	39
3 TIPO A	3.684	1.031,52	14
4 TIPO A	4.149	1.161,72	14
5 TIPO B	3.783	4.524,46	30
6 TIPO A	2.375	665,00	8
7 TIPO A	2.540	711,20	8
8 TIPO A	5.095	1.426,60	16
9 TIPO A	5.080	1.422,40	16
10 TIPO A	5.908	1.654,24	20
11 TIPO A	3.513	983,64	12
12 TIPO A	4.176	1.169,28	13
13 TIPO A	4.483	1.255,24	12
14 TIPO B	5.280	6.314,88	73
15 TIPO B	14.188	16.968,84	203
16 TIPO B	17.060	20.403,76	236
17 TIPO B	5.384	6.439,26	85
18 TIPO B	5.610	6.709,56	79
TOTAL	**106.578**	**76.847,2**	**878**

TIPO A – Grupos aislados y adosados
TIPO B – Grupos de bloques

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- ZONA RESIDENCIAL

1) EDIFICACIÓN EN GRUPOS AISLADOS Y ADOSADOS (A)

Tipo de edificacion	Grupos de viviendas unifamiliares, adosadas, agrupadas o dispersas, con acceos peatonales independientes.
Edificabilidad neta	0,28 m2/m2
Parcela mínima	1.000 m2
Retranqueos	
A viales	5 metros
A otras edificaciones de la parcela	5 metros
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	PB+1 (6 metros a cornisa)

2) EDIFICACIÓN EN GRUPOS DE BLOQUES (B)

Tipo de edificacion	Grupos de viviendas unifamiliares, adosadas, agrupadas o dispersas, con acceos peatonales independientes.
Edificabilidad neta máxima	1,196 m2/m2
Parcela mínima	3.000 m2
Retranqueos	
A viales	5 metros
Entre bloques	5 metros
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	PB+3 (13,5 metros a cornisa)

- ZONA COMERCIAL Y DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

Uso	General: edificio comercial, hostelería, recreativo, en libre composición Social: administrativo, sanitario y recreativo.
Edificabilidad neta	1 m2/m2
Parcela mínima	1.000 m2
Altura máxima	PB+1 (7 metros a cornisa)

- ZONA DEPORTIVA

Usos permitidos	Cualquier tipo de instalación deportiva, como piscinas, pistas polideportivas y de atletismo, frontones, squash, etc, incluso cubiertas. Edificaciones anejas, como aseos, almacenes, vestuarios, salón de actos, cafeteria o restaurantes vinculado a las instalaciones y vivienda de vigilantes de las instalaciones en una superficie construida máxima de 10% de la superficie de las instalaciones sin rebasar la edificabilidad máxima permitida
<u>Edificaciones anejas</u>	
Tipología edificatoria	edificación abierta.
Edificabilidad máxima	0,05 m2/m2
Retranqueos	
A fachadas	5 metros mínimo
A linderos	5 metros mínimo
Separación entre bloques	3 metros mínimo
Ocupación máxima	5%
Altura máxima	PB+1 (8 metros)

- CENTROS DOCENTES Y CULTURALES

Uso preferente	centros escolares EGB y guarderías.
Edificabilidad	0,50 m2/m2
Retranqueos	
A lindes	5 metros
Ocupación máxima	40%
Altura máxima	PB+1 (7 metros)

- ZONA DE SERVICIOS

Usos admitidos	Se destinará únicamente a la construcción de elementos propios de la urbanización, tales como transformadores, estaciones de bombeo, estaciones depuradoras, etc.

- ZONA VERDE DE USO PÚBLICO

Usos permitidos

En toda la zona verde se permite plantación de jardines y especies arbóreas, así como la instalación de parques públicos. Quedan prohibidas todo tipo de edificaciones a no ser las derivadas de las instalaciones propias de la urbanización, previstas en sus proyectos de urbanización o las instalaciones deportivas.
El volumen edificable en instalaciones cerradas de juegos u otros, no será superfior a 0,3 m3/m2.

RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR I1-CITRUS

(según Modificación del Plan Parcial Sector I1 de 1993)

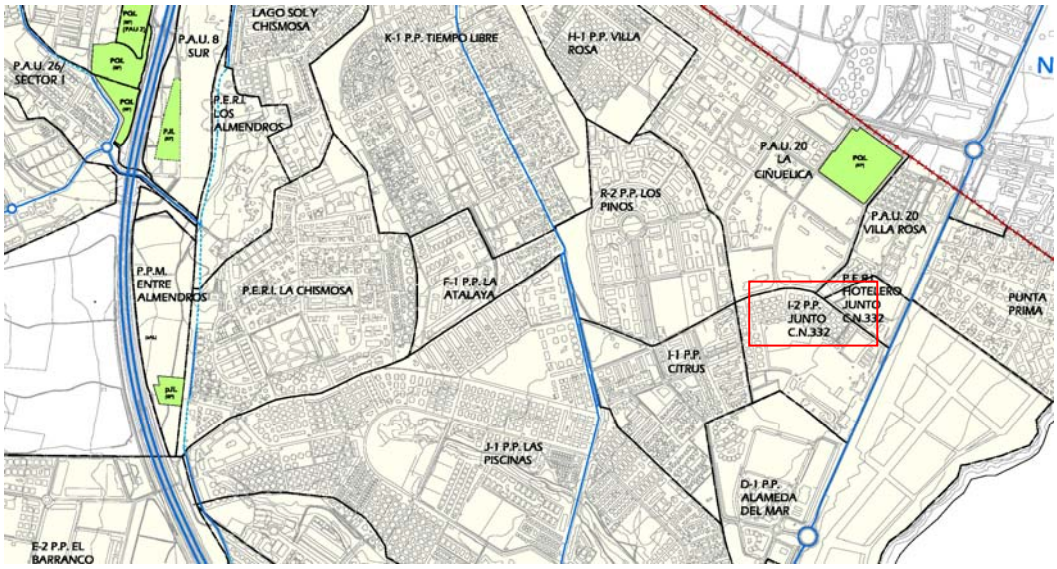
ZONA	*SUPERF (m2)*	*m2 construidos*
RESIDENCIAL	106.578	76.847,20
SOCIAL (Ley 1975)	3.512	3.512,00
COMERCIAL (Ley 1975)	2.634	2.634,00
DEPORTIVO (artº2.5 ordenanzas P.P.)	5.268	263,40
TOTAL PRIVADO	**117.992**	**83.256,60**
ZONAS VERDES	18.438	
DOCENTE	11.756	5.878,00
RED VIARIA	28.720	
TOTAL PÚBLICO	**58.914**	**5.878,00**
SERVICIOS	600	
TOTAL SECTOR	**177.506**	**89.134,60**

SECTOR I2-JUNTO CN-332

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 13 de febrero de 1997 aprobó el Plan Parcial correspondiente al Sector I-2 del PGMOU de Orihuela y el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada Urbanística de la Unidad de Ejecución "A".

Años más tarde, el 10 de septiembre de 2003, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, aprobó definitivamente el proyecto de Modificación del Sector I-2 del PG.

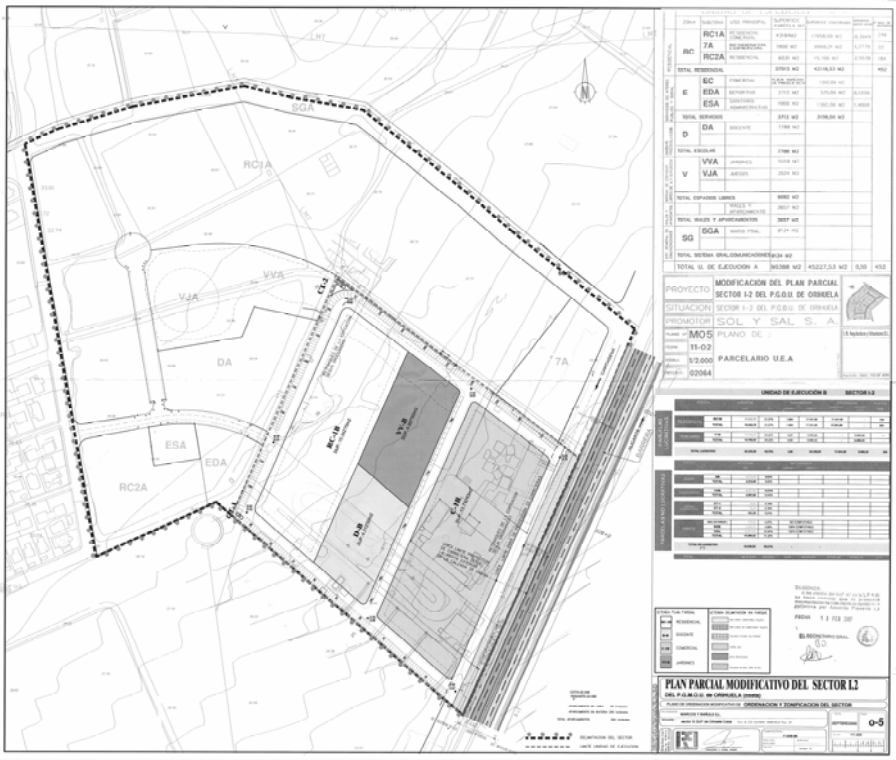
Posteriormente, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, el 13 de febrero de 2007, aprobó la modificación del Plan Parcial del Sector I2-*Junto CN332,* aprobó y adjudicó el Programa para el Desarrollo de la Actuación Urbanística integrada de la UE "B" y aprobó el Proyecto de Urbanización de la UE "B" del sector. El Plan Parcial modificativo del Sector I-2 instrumentaliza un cambio de ordenación pormenorizada de la denominada Unidad de Ejecución "B" establecida en el Plan Parcial del año 1997, en el sentido de ubicar de forma coherente las previsiones terciarias del Plan en la zona colindante a la CN-332, a la vez que se centralizan las dotaciones y equipamientos públicos y se reserva, en una tercera línea, la edificación residencial.



El sector **limita** al norte con el sector PAU20-*La Ciñuelica* (SUOP) y el suelo urbano sujeto a PERI *Hotelero Junto CN-332*, al sur con el sector D1-*Alameda del Mar* (SUOP), al este con la CN-332 y al oeste el sector I1-*Citrus* (SUOP).

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 13,92 Ha respecto a las 14,07 Ha que establecía el PG, representando una diferencia de 0,15 Ha.

En cuanto a **población**, el PG1990 estimaba para este sector una población de 2.460 habitantes, tomando el dato del número máximo de 696 viviendas reflejado en el Plan Parcial, y considerando 2,1 hab/viv., se obtiene una población máxima para el sector I1-Junto CN332 de 1.461 habitantes.



Respecto al **criterio de ordenación**, al sector se accede desde la CN-332 por el vial de sistema general que limita al sector al norte.

El vial de sistema general da acceso al frente de parcela residencial-comercial, denominada RC1A, accediendo al corazón de la Unidad de Ejecución A a través de un vial perpendicular al vial del sector I1-Citrus y un vial con terminación en fondo de saco, a la Unidad de Ejecución B se accede por el vial perpendicular al vial del sector I1-Citrus, conformándose un anillo perimetral rodado entorno a la Unidad de Ejecución B que da acceso a todas las parcelas de la modificación de 2007.

En este sector la Unidad de Ejecución A obedece a los criterios de ordenación de la Ley del Suelo de 1975 reservando dotaciones privadas y públicas, y la Unidad de Ejecución B, tras la aprobación del Plan Parcial modificativo, se rige con la Ley 6/1994, LRAU, por lo que encontramos dotaciones públicas y reserva terciaria.

En cuanto a **dotaciones privadas**, relativas a la Unidad de Ejecución A, encontramos una reserva comercial en la planta baja de la manzana residencial, denominada RC1A, una reserva sanitaria-administrativa vinculada a la parcela residencial RC2A y una reserva deportiva en el límite con la Unidad de Ejecución B.

En cuanto a **dotaciones públicas**, en la Unidad de Ejecución A se concentran en una manzana conformada por una reserva docente y una reserva de zona verde, con zona de juegos y zona de jardines. En la Unidad de Ejecución B, también se reserva conjuntamente la zona verde y un equipamiento.

Además, se prevén dos reservas para las compañías suministradoras, en la Unidad de Ejecución B.

DOTACIONES PRIVADAS Y PÚBLICAS
SECTOR I1-JUNTO CN332

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)
EC COMERCIAL (UE A)	planta baja en parcela RC1A	1.392,00
TOTAL COMERCIAL		**1.392,00**
EDA DEPORTIVO (UE A)	2.712,00	325,00
TOTAL DEPORTIVO	**2.712,00**	**325,00**
ESA SANITARIO-ADMINISTR. (UE A)	1.000,00	1.392,00
TOTAL SANITARIO-ADMINISTR.	**1.000,00**	**1.392,00**
TOTAL DOTACIONES PRIV. (UE A)	**3.712,00**	**3.109,00**
VVA ZONA JARDINES (UE A)	5.558,00	
VJA ZONA JUEGOS (UE A)	3.524,00	
VVB ZONA JARDINES (UE B)	4.887,60	
TOTAL ZONAS VERDES	**13.969,60**	
DA DOCENTE (UE A)	7.788,00	
TOTAL DOCENTE	**7.788,00**	
DB EQUIPAMIENTO (UE B)	4.212,00	
TOTAL EQUIPAMIENTO	**4.212,00**	
CT1 CIAS SUMINISTRADORA (UE B)	75,50	
CT2 CIAS SUMINISTRADORA (UE B)	76,20	
TOTAL SERVICIOS	**151,70**	
TOTAL DOTAC. PÚBLICAS (UEA+UEB)	**26.121,30**	
TOTAL DOTACIONES	**29.833,30**	**3.109,00**

Por último, se reserva una manzana terciaria, en la Unidad de Ejecución B, vinculada a la CN-332

SUPERFICIE TERCIARIA
SECTOR I1-JUNTO CN332

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)
C1B TERCIARIO (UE B)	13.792,63	6.896,32
TOTAL TERCIARIO	**13.792,63**	**6.896,32**

En cuanto a la reserva residencial, en la Unidad de Ejecución A, la manzana conformada por las parcelas RC1A y 7ª, de 50.984 m2 de superficie total, permiten edificación residencial y reserva comercial en planta baja. Existe otra reserva residencial, denominada, RC2A en la UE A.
Por otro lado, en la Unidad de Ejecución B se reserva una parcela residencial, denominada RC1B, vinculada a la reserva dotacional pública de la UE B.

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL
SECTOR I1-JUNTO CN332

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)	Nº VIV.
RC1A	43.184,00	17.058,00	246
7A	7.800,00	9.960,21	22
RC2A	6.031,00	15.100,32	184
TOTAL UE A	**57.015,00**	**42.118,53**	**452**
RC1B	10.542,75	17.541,69	244
TOTAL UE B	**10.542,75**	**17.542,69**	**244**
TOTAL SECTOR	**67.557,75**	**59.661,22**	**696**

RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR I1-JUNTO CN332

(según Plan Parcial modificativo Sector I1-Junto CN332 de 2007)

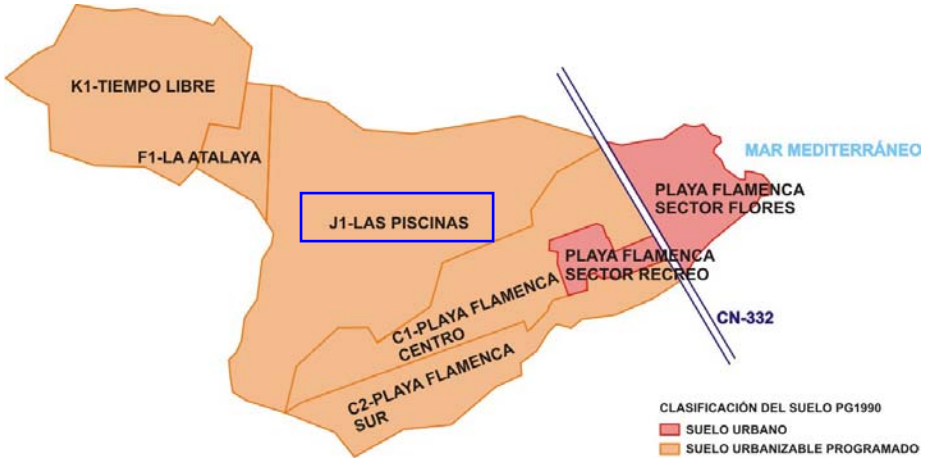
ZONA	*SUPERF (m2)*	*EDIFICABILIDAD (m2)*
RESIDENCIAL (UE A + UE B)	67.557,75	59.661,22
TERCIARIO (UE B)	13.792,63	6.896,32
COMERCIAL *(Ley 7/5)* (UE A)	PB parcela RC1A	1.392,00
DEPORTIVO *(Ley 7/5)* (UE A)	2.712,00	325,00
SANITARIO-ADMINIS. *(Ley 7/5)* (UE A)	1.000,00	1.392,00
TOTAL PRIVADO	**85.062,38**	**69.666,54**
ZONAS VERDES (UE A + UE B)	13.969,60	
DOCENTE (UE A)	7.788,00	
EQUIPAMIENTO (UE B)	4.212,00	
RED VIARIA (UE A + UE B (incluida VIA PARQUE)	28.080,32	
SERVICIOS (UE B)	151,79	
TOTAL PÚBLICO	**54.201,11**	
TOTAL SECTOR	**139.264,00**	**69.666,54**

SECTOR J1-LAS PISCINAS (antes Playa Flamenca Norte)

El sector J1-Las Piscinas tiene su origen en el Complejo Turístico Playa Flamenca, cuyo desarrollo urbanístico se inició en 1966, redactándose un Plan Parcial para todo el complejo en 1972 y una modificación de Plan Parcial en 1983, según se ha comentado en el apartado de antecedentes (VER ANTECEDENTES COMPLEJO TURÍSTICO PLAYA FLAMENCA)

El Plan General reestructuró la delimitación de los sectores del Complejo Turístico Playa Flamenca y clasificó dos sectores como SUELO URBANO y cinco sectores como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, en el que se encontraba el sector J1-Las Piscinas.

SUPERPOSICIÓN DE LA CONFIGURACIÓN INICIAL DEL COMPLEJO TURÍSTICO PLAYA FLAMENCA EN 1983 Y LA NUEVA DELIMITACIÓN DEL PLAN GENERAL EN 1990

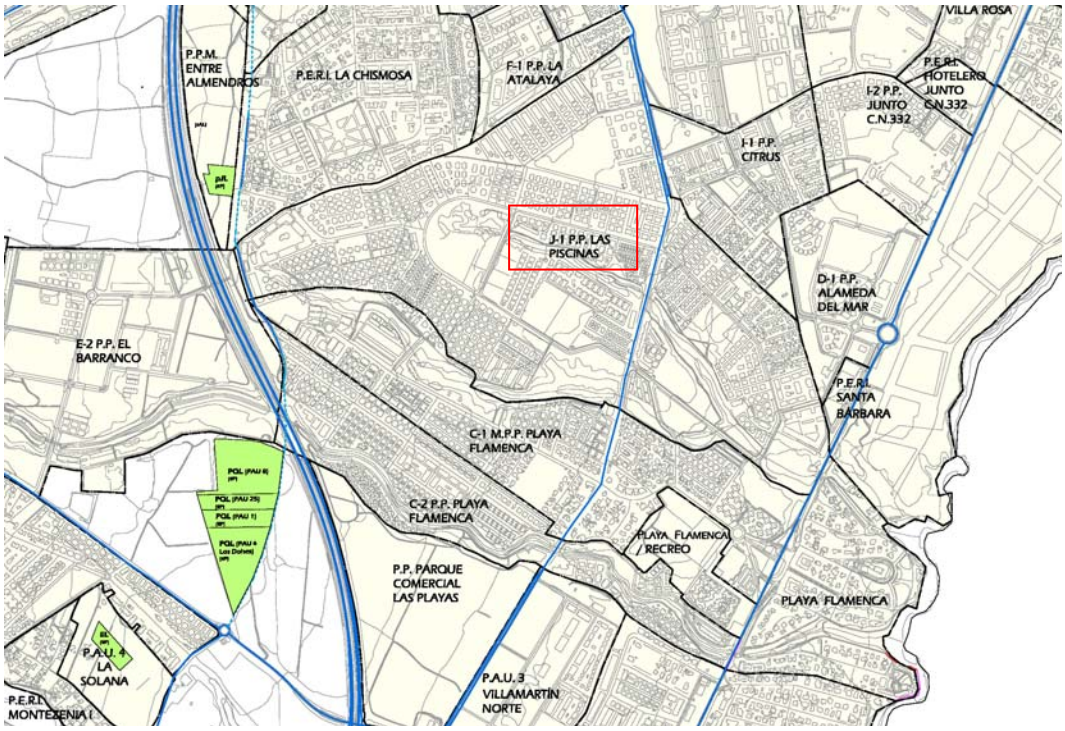


CLASIFICACIÓN DEL SUELO, PLAN GENERAL 1990

El **30 de septiembre de 1994** la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante acordó la **aprobación definitiva** del Plan Parcial sector J1-*Las Piscinas* de Orihuela, tras un primer acuerdo de suspender la aprobación definitiva por esta Comisión en sesión celebrada el 23 de septiembre de 1994, se aprobó la subsanación de las deficiencias por el Excmo. Ayuntamiento de Orihuela el 23 de septiembre de 1994.

Posteriormente, el 28 de febrero de 1997, el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes aprueba definitivamente la modificación puntual nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela sobre la eliminación de la trama del barranco más allá de su nacimiento grafiado en el Plan General, que no se corresponde con la realidad, desafectando, por tanto, las parcelas edificables (EH3.2 y EH4.3) y la parcela de equipamiento escolar (DE1) del Plan Parcial Las Piscinas, sector J1 de Playa Flamenca Norte de Orihuela.

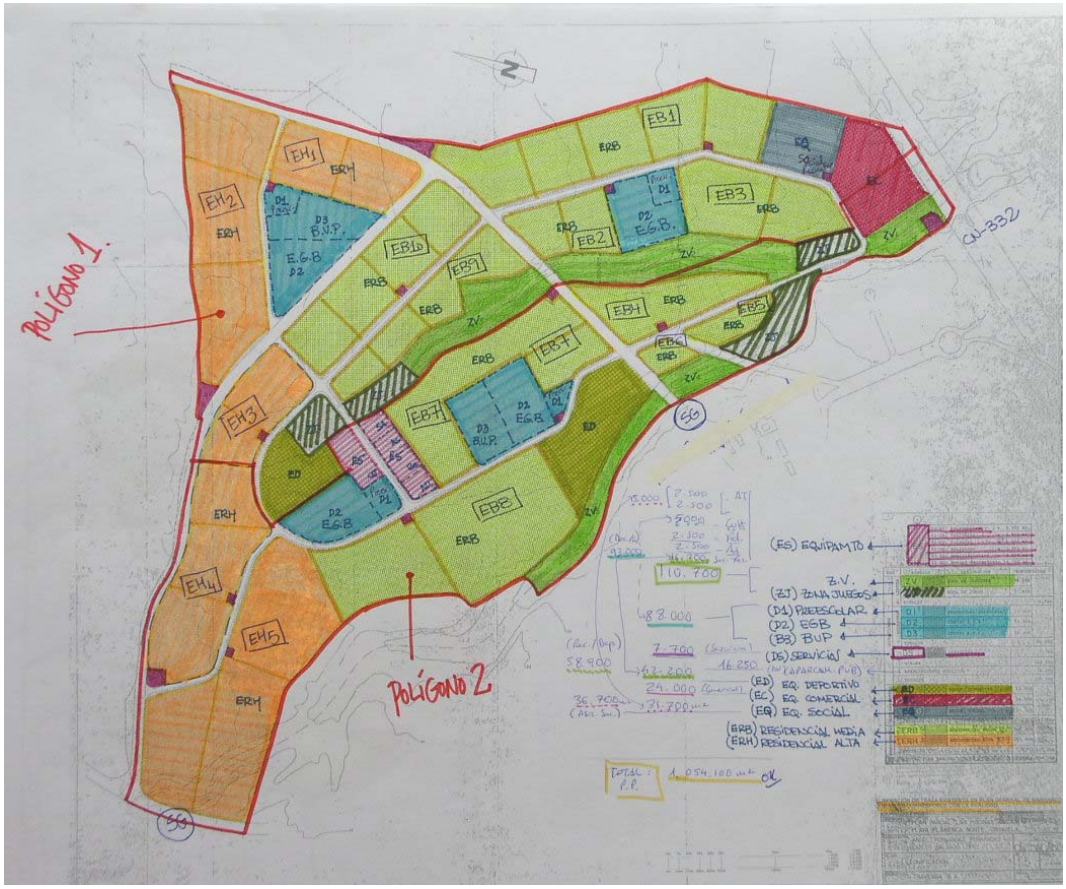
Posteriormente, el 31 de julio de 2000, el Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobó la Modificación del Plan Parcial del Sector J1-Las Piscinas, consistente en la modificación del número máximo de viviendas en las parcelas EB-7.3 y RH-4.3, disminuyendo en la parcela EB-7.3 y aumentando en la parcela RH-4.3, 19 unidades en ambos casos.



El sector **limita** al norte con el sector *F1-Atalaya* (SUOP) y con el suelo urbano sujeto a PERI *La Chismosa*, al sur con el sector C1-*Playa Flamenca Centro* (SUOP), al este con el sector I1-*Citrus*, el sector D1-*Alameda del Mar* y y la CN-332, y al oeste con un vial de sistema general y el sector E2-*Barranco*.

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 105,41 Ha respecto a las 106,55 Ha que establecía el PG, representando una diferencia de 1,14 Ha.

En cuanto a **población**, el PG1990 estimaba para este sector una población de 18.646 habitantes, tomando el dato del número máximo de 5.270 viviendas reflejado en el Plan Parcial, y considerando 2,1 hab/viv., se obtiene una población máxima para el sector J1-Las Piscinas de 11.067 habitantes.



Respecto al **criterio de ordenación**, hay que destacar que el sector se encuentra dividido en dos polígonos, 1 y 2, y se encuentra atravesado de norte a sur por un vial de sistema general, y limitado en su extremo sureste por la CN-332 y en su extremo noroeste por otro vial de sistema general.

Se estructura a partir del vial de sistema general, que como se ha comentado atraviesa el sector de norte a sur y lo comunica con los sectores colindantes y el peaje de la autopista AP-7, con dos anillos que surgen y vuelve a este vial y permiten al acceso a las reservas públicas y privadas.

En este sector encontramos reservas dotacionales públicas y privadas, de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento de 1978 (al amparo de la Ley del Suelo de 1975).

En cuanto a **dotaciones privadas** encontramos:

- para el polígono 1:
  . una reserva deportiva vinculada al vial fragmentador del sector
  . una reserva comercial vinculada a la CN-332.
  . un centro comunitario, social-recreativo, vinculado a la reserva comunitaria anteriormente descrita.
- para el polígono 2:
  . un centro comunitario, compuesto de reserva asistencial, sanitaria, administrativa, cultural, religiosa y social-recreativa, al oeste del sector.
  . una reserva deportiva vinculada al centro comunitario anteriormente descrito
  . una reserva comercial en relación con la CN-332 junto a la reserva comercial del polígono 1.

En cuanto a **dotaciones públicas**, se reservan las mismas dotaciones para el polígono 1 que para el polígono 2. Encontramos que toda la reserva de zona verde coincide con los dos barrancos que cruzan el sector de este a oeste y varias reservas escolares, destinado a preescolar, EGB y BUP.

Además, se prevén tres parcelas para depósitos reguladores de agua (DS-1), once parcelas destinadas a transformadores (DS-2), una parcela para depuradora y una parcela para central telefónica (DS-4)

DOTACIONES PRIVADAS Y PÚBLICAS
SECTOR J1-LAS PISCINAS

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)
ED DEPORTIVO	42.200	13.730,00
TOTAL DEPORTIVO	**42.200**	**13.730,00**
EC COMERCIAL	24.000	24.000,00
TOTAL COMERCIAL	**24.000**	**24.000,00**
ES-AS ASISTENCIAL	2.500	2.500,00
ES-SA SANITARIO	2.500	2.500,00
ES-CU CULTURAL	5.000	5.000,00
ES-RE RELIGIOSO	2.500	2.500,00
ES-AD ADMINISTRATIVO	2.500	2.500,00
ES-SO RECREATIVO	16.700	16.700,00
TOTAL SOCIAL-RECREATIVO	**31.700**	**31.700,00**
TOTAL DOTACIONES PRIVADAS	**97.900**	**69.430,00**
ZV ZONA JARDINES	79.050	790,00
ZJ ZONA JUEGOS	31.650	316,00
TOTAL ZONAS VERDES	**110.700**	**1.106,00**
D1 PREESCOLAR, GUARDERIA	11.000	
D2 CENTRO EGB	53.000	
D3 CENTRO BUP	24.000	
TOTAL DOCENTE	**88.000**	
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	**198.700**	**1.106,00**
TOTAL DOTACIONES	**296.600**	**70.536,00**

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL
SECTOR J1-LAS PISCINAS

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)	Nº VIV.
EB1	69.000	41.400	477
EB2	19.400	11.640	134
EB3	34.400	20.640	230
EB9	29.300	17.580	202
EB10	47.000	28.200	333
TOTAL EDIF, RES. MEDIA POLÍGONO1	**199.100**	**119.460**	**1.376**
EH1	30.000	27.000	310
EH2	68.100	61.290	706
EH3	24.650	22.185	255
TOTAL EDIF, RES. ALTA POLÍGONO1	**122.750**	**110.475**	**1.271**
TOTAL POLÍGONO 1	**321.850**	**229.935**	**2.647**
EB4	25.300	15.180	175
EB5	7.500	4.500	52
EB6	4.500	2.700	31
EB7	50.700	30.420	331
EB8	81.100	48.660	560
TOTAL EDIF, RES. MEDIA POLÍGONO2	**169.100**	**101.460**	**1.149**
EH4	47.950	43.155	509
EH5	92.300	83.070	965
TOTAL EDIF, RES. ALTA POLÍGONO2	**140.250**	**126.225**	**1.474**
TOTAL POLÍGONO 2	**309.350**	**227.685**	**2.623**
TOTAL SECTOR	**631.200**	**457.620**	**5.270**

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- RESIDENCIAL

Tipología	Edificación abierta, vivienda plurifamiliar.
	Vivienda unifamiliar aislada o adosada
Usos previstos	Residencial
	Comercial, oficina, social, sanitario, asistencial, cultural, docente, deportivo.
	Hotelero.
Parcela mínima	
Unifamiliar aislada	500 m2
Resto de usos	1.000 m2
Altura máxima	
Residencial	PB+3 (13,50 m)
Otros usos	PB+3 (15,00 m)
Ocupación máxima	50%
Edificabilidad	
Residencial Media	0,60 m2/m2
Residencial Alta	0,90 m2/m2
Retranqueos	
Mínimo a fachada	5 metros
Mínimo a linderos	5 metros

- USO EQUIPAMIENTO

1) EQUIPAMIENTO COMERCIAL (E.C.)

Uso principal	Comercial
Parcela mínima	1.000 m2
Edificabilidad	1 m2/m2
Tipología	Edificación abierta
Parcela mínima	definida en plano parcelario
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
Mínimo a fachada	5 metros
Mínimo a linderos	5 metros
Altura máxima	PB+3 (13,50 m)

2) EQUIPAMIENTO SOCIAL (E.S.)

Uso principal	Social-recreativo
Otros usos	Sanitario, asistencial, religioso, cultural, espectáculos, administrativos, y cualquier otra actividad que se pueda considerar social por el Ayuntamiento.
Parcela mínima	1.000 m2
Edificabilidad	1 m2/m2
Tipología	Edificación abierta
Parcela mínima	definida en plano parcelario
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
Mínimo a fachada	5 metros
Mínimo a linderos	5 metros
Altura máxima	PB+3 (13,50 m)

3) EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (E.D.)

Uso principal	Deportivo
Otros usos	Cualquier actividad compatible y complementaria de las instalaciones deportivas, como club, bar-restaurante, vestuarios y dependencias anejas, etc.
Parcela mínima	5.000 m2
Edificabilidad	0,325 m2/m2
Tipología	Edificación abierta
Parcela mínima	definida en plano parcelario
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
Mínimo a fachada	5 metros
Mínimo a linderos	5 metros
Altura máxima	15 m

4) EQUIPAMIENTO DOCENTE

Uso principal	Docente
Parcela mínima	
Preescolar y guardería	1.000 m2
EGB	5.000 m2
BUP	9.000 m2
Tipología	Edificación abierta
Parcela mínima	definida en plano parcelario

Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
Mínimo a fachada	5 metros
Mínimo a linderos	5 metros
Altura máxima	PB+3 (13,50 m)

- ZONA DE ESPACIOS LIBRES

Usos previstos	Descanso, esparcimiento, ocio, recreativo, juegos y deportes al aire libre
Altura máxima	PB (5,00 m)
Ocupación máxima	1%
Edificabilidad	0,01 m2/m2
Condiciones especiales	La ordenación normal será a base de arbolado y jardinería, acondicionandose los espacios para la función a desempeñar, diferenciándose en el plan las zonas de jardines (ZV) y zonas de juegos (ZJ)

RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR J1-LAS PISCINAS

(según Modificación Plan Parcial Sector F1-Las Piscinas de 2000)

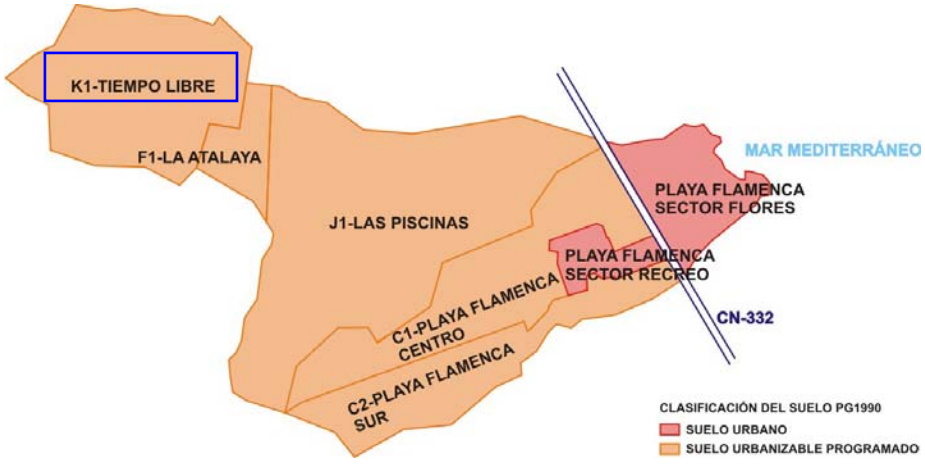
ZONA	*SUPERF (m2)*	*m2 construidos*
RESIDENCIAL	631.200	457.620
DEPORTIVO *(Ley Suelo/75)*	42.200	13.730
COMERCIAL *(Ley Suelo/75)*	24.000	24.000
SOCIAL-RECREATIVO *(Ley Suelo/75)*	31.700	31.7000
TOTAL PRIVADO	**729.100**	**527.050**
ZONAS VERDES	110.700	1.106
DOCENTE	88.000	
RED VIARIA	118.600	
SERVICIOS	7700	
TOTAL PÚBLICO	**325.000**	**1.106**
TOTAL SECTOR	**1.054.100**	**528.156**

SECTOR K1-TIEMPO LIBRE (antes Playa Flamenca-La Florida)

El sector K1-Tiempo Libre tiene su origen en el Complejo Turístico Playa Flamenca, cuyo desarrollo urbanístico se inició en 1966, redactándose un Plan Parcial para todo el complejo en 1972 y una modificación de Plan Parcial en 1983, según se ha comentado en el apartado de antecedentes (VER ANTECEDENTES COMPLEJO TURÍSTICO PLAYA FLAMENCA)

El Plan General reestructuró la delimitación de los sectores del Complejo Turístico Playa Flamenca y clasificó dos sectores como SUELO URBANO y cinco sectores como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, en el que se encontraba el sector K1-Tiempo Libre.

SUPERPOSICIÓN DE LA CONFIGURACIÓN INICIAL DEL COMPLEJO TURÍSTICO PLAYA FLAMENCA EN 1983 Y LA NUEVA DELIMITACIÓN DEL PLAN GENERAL EN 1990

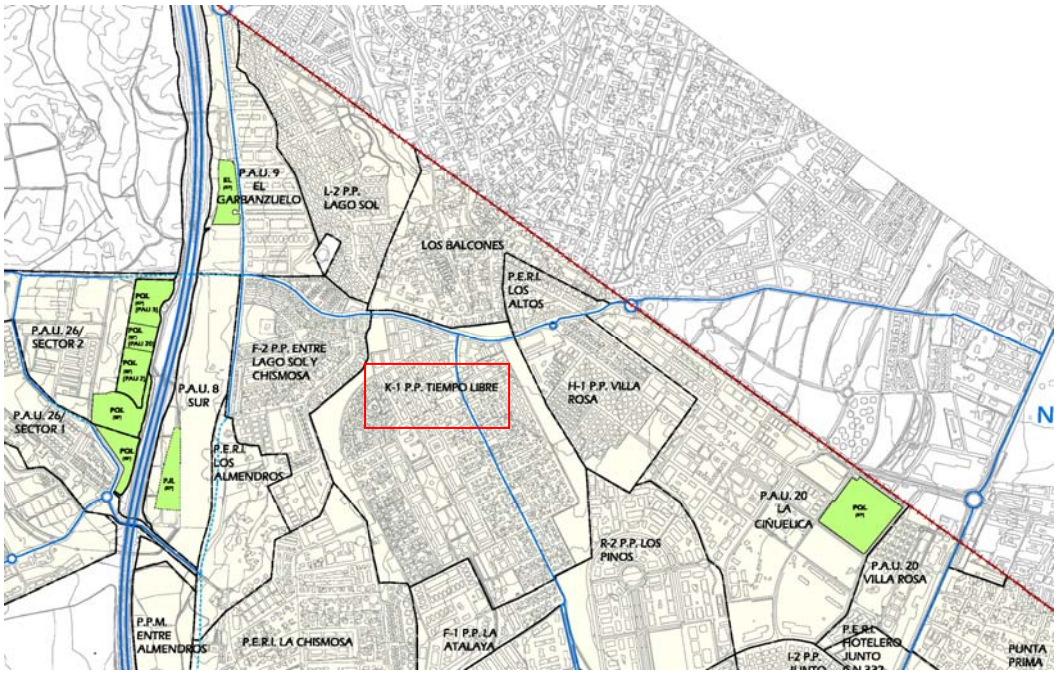


CLASIFICACIÓN DEL SUELO, PLAN GENERAL 1990

Aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela, el Ayuntamiento Pleno, el **21 de abril de 1995**, aprobó definitivamente el Proyecto de Modificación del Plan Parcial, Sector K1, sector en ejecución en el momento de redacción del PG.

Posteriormente, el 4 de septiembre de 2001, el Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobó la Modificación del Plan Parcial Playa Flamenca, Sector K1-Tiempo Libre consistente en la subsanación de las interferencias por superposición de los sectores K1 y R2 del PGMOU, suprimiendo, por tanto, la condición impuesta en el Acuerdo Plenario de fecha 31 de julio de 2000 por el que se aprobaba la remodelación.

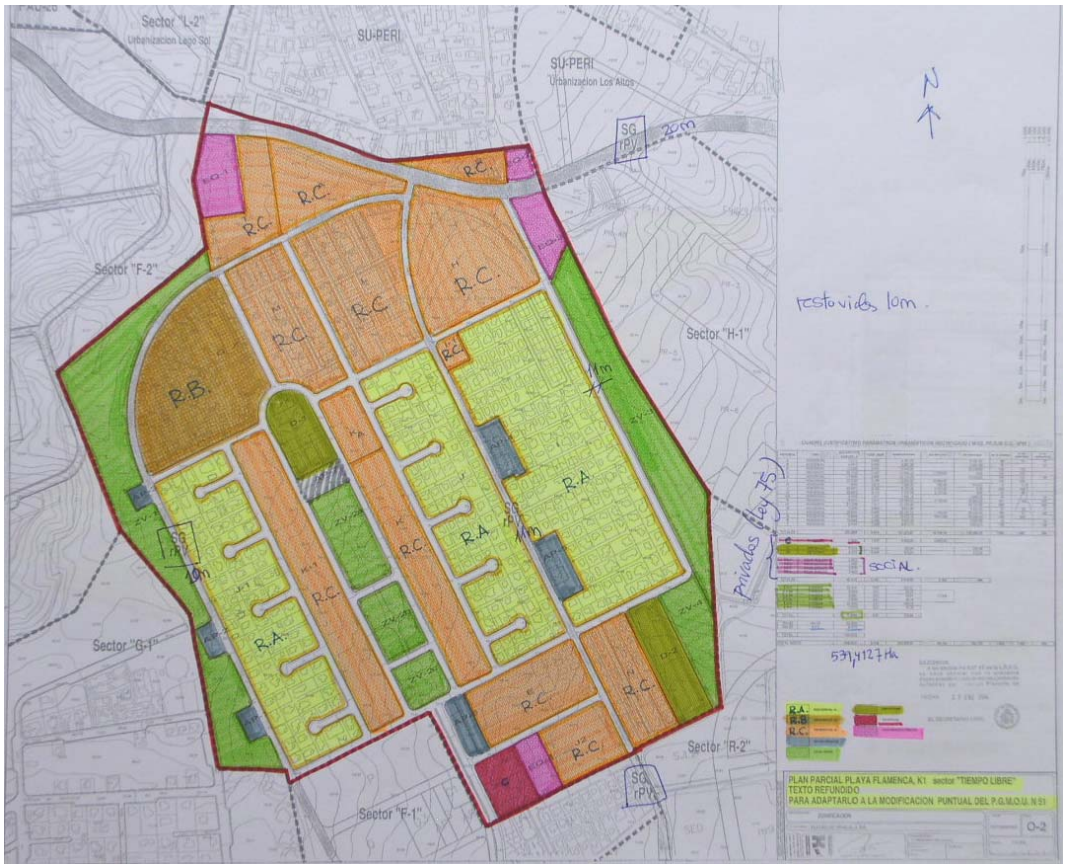
Con fecha 6 de febrero de 2003, la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, informó favorablemente la Modificación Puntual nº 51, tramitado por el Excmo. Ayuntamiento de Orihuela que trata la *Modificación Parcial del trazado de un vial de SG para adecuarlo a la realidad física existente, con afección al Plan Parcial Playa Flamenca, Sector K1-Tiempo Libre,* aprobándose el 27 de enero de 2004, por parte del Excmo. Ayuntamiento Pleno, la Modificación del Plan Parcial del Sector K1-Tiempo Libre, afectada por la modificación puntual nº 51 del PGMOU.



El sector **limita** al norte con el suelo urbano *Los Balcones* y PRI *Los Altos* (SUOP) y con el sector L2-*Lago Sol* (SUOP), al sur con el suelo urbano PRI *La Chismosa*, y con los sectores F1-*Atalayas* (SUOP) y R2-*Los Pinos* (SUOP), al este con el sector H1-*Villorosa* (SUOP) y el sector R2-*Los Pinos* (SUOP), y al oeste con los sectores L2-*Lago Sol* (SUOP), F2-*Entre Lago Sol y Chismosa* (SUOP) y el suelo urbano sujeto a PRI *La Chismosa*.

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 53,94 Ha respecto a las 54,48 Ha que establecía el PG, representando una diferencia de 0,54 Ha.

En cuanto a **población**, el PG1990 estimaba para este sector una población de 3.321 habitantes, tomando el dato del número máximo de 1.993 viviendas reflejado en la última modificación de Plan Parcial, y considerando 2,1 hab/viv., se obtiene una población máxima para el sector K1-Tiempo Libre de 4.185 habitantes.



Respecto al **criterio de ordenación**, hay que destacar que el sector se encuentra atravesado por tres viales de sistema general, el vial 1 de 20 metros de ancho, delimita el sector al norte, el vial 2 de 11 metros de ancho, parte del vial anterior y recorre el sector de norte a sur conectando con el peaje de la Autopista AP-7 y, el vial 3 de 10 metros de ancho, que parte del vial 2 y recorre el sector, primero de este a oeste, girando en el límite oeste del sector y recorriéndo de norte a sur conectando con el sector F1-*Atalaya* y K1-*Tiempo Libre*.

El resto de viales, todos de 10 metros de ancho, se estructuran a partir de los tres viales anteriores, creando una retícula viaria a excepción de los viales que dan acceso a las parcelas residenciales denominadas RA que terminan a fondo de saco.

En este sector encontramos reservas dotacionales públicas y privadas, al haber sido redactado, en origen, de acuerdo a la Ley del Suelo de 1975.

Las **dotaciones públicas** son cuatro zonas verdes lineales de norte a sur, denominadas ZV1, ubicada en el límite oeste del sector; ZV2, formando un bulevar en el corazón del sector paralelo a los viales 2 y 3 de sistema general; y ZV3 y ZV4, en el límite este del sector.

Las **dotaciones privadas** son reservas comerciales, deportivas y sociales y suponen el 31,78% de las dotaciones totales del sector; el equipamiento social se componen de cuatro parcelas, tres de ellas vinculados al vial 1 de SG, y la última en el límite con el sector F1-*Atalayas;* se preveían dos reservas deportivas, una vinculada al bulevar central del sector, antes comentado, y otra vinculada a la zona verde denominada ZV4. Por último, la reserva comercial, es una parcela en la prolongación del bulevar y vinculada al sector F1-*Atalaya*.

DOTACIONES PRIVADAS Y PÚBLICAS
SECTOR K1-TIEMPO LIBRE

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)
C-1 COMERCIAL (Ley 1975)	5.980	5.980,00
TOTAL COMERCIAL	**5.980**	**5.980,00**
D-1 DEPORTIVO (Ley 1975)	6.574	262,96
D-2 DEPORTIVO (Ley 1975)	9.376	375,04
TOTAL DEPORTIVO	**15.950**	**638,00**
EQ-1 SOCIAL (Ley 1975)	5.870	
EQ-2 SOCIAL (Ley 1975)	1.435	
EQ-3 SOCIAL (Ley 1975)	4.500	
EQ-4 SOCIAL (Ley 1975)	2.400	
TOTAL SOCIAL	**14.205**	
TOTAL DOTACIONES PRIVADAS	**36.135**	**6.618,00**
ZV-1 ZONA VERDE	32.747	327,47
ZV-2 ZONA VERDE	17.204	172,04
ZV-3 ZONA VERDE	20.524	205,24
ZV-4 ZONA VERDE	7.079	70,79
TOTAL ZONAS VERDES	**77.554**	**775,54**
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	**77.554**	**775,54**
TOTAL DOTACIONES	**113.689**	**7.393,54**

El suelo habitacional en el sector K1 se distingue entre uso habitacional-residencial, destinado a vivienda temporal o permanente de paersonas, en vivivenda unifamiliar y plurifamiliar y, uso habitacional-hotelero destinado a alojamiento temporal, como hoteles, apartahoteles, moteles, residencias, pensiones y alojamientos turísticos (según Real Decreto 2877/82, del Ministerio de Turismo, Transportes y Comunicaciones, sobre Ordenación de Apartamentos y Viviendas Vacacionales). Estableciendo tres tipos de zonas en función de la edificabilidad máxima, Residencial Tipo A (0,20 m2/m2), Residencial Tipo B (0,43 m2/m2)y Residencial Tipo C (1,51 m2/m2)

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL
SECTOR K1-TIEMPO LIBRE

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)	Nº VIV.
I	57.090	10.564,00	190
J	39.672	5.157,00	108
J1	39.672	5.157,00	81
TOTAL TIPO A	**136.434**	**20.878,00**	**379**
G	28.110	11.806,20	184
TOTAL TIPO B	**28.110**	**11.806,20**	**184**
A	7.272	6.181,20	66
B	4.412	3.661,96	35
E	13.200	12.540,00	100
H	17.650	15.704,50	159
I1	1.600	1.296,00	12
KA	2.425	3.664,18	34
K	18.575	28.066,83	261
K1	21.000	31.731,00	295
J2	7.200	6.521,96	67
L	28.565	25.137,20	160
M	15.688	16.472,40	103
Ñ	10.094	5.037,00	32
T	9.141	8.573,73	106
TOTAL TIPO C	**156.822**	**164.588,67**	**1.430**
TOTAL SECTOR	**321.366**	**153.088,42**	**1.993**

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- RESIDENCIAL

1) TIPO A

Tipología	Edificación abierta
Usos permitidos	Habitacional-residencial, en viviendas aisladas o adosadas, y garaje aparcamiento en planta baja, sótano o semisótano.
Parcela mínima	
Unifamiliar aislada	500 m2
Unifamiliar adosada	1.000 m2
Altura máxima	PB+1 (7,00 m)
Ocupación máxima	
Unifamiliar aislada	15%
Unifamiliar adosada	25%
Edificabilidad máxima	0,20 m2/m2
Retranqueos	
A fachada	5 metros
A linderos	5 metros
Separación entre bloques	1/3 de la semisuma de las alturas

2) TIPO B

Tipología	Edificación abierta
Usos permitidos	Habitacional-residencial, en viviendas aisladas o adosadas, y garaje aparcamiento en planta baja, sótano o semisótano.
Parcela mínima	1.000 m2
Altura máxima	PB+1 (7,00 m)
Ocupación máxima	25%
Edificabilidad máxima	0,43 m2/m2
Retranqueos	
A fachada	5 metros
A linderos	5 metros
Separación entre bloques	1/3 de la semisuma de las alturas

3) TIPO C

Tipología	Edificación abierta
Usos permitidos	Habitacional-residencial, en viviendas aisladas o adosadas, y garaje aparcamiento en planta baja, sótano o semisótano.
Parcela mínima	1.000 m2

Altura máxima	PB+3 (13,50 m)
Ocupación máxima	50%
Edificabilidad máxima	1,51 m2/m2
Retranqueos	
A fachada	5 metros
A linderos	5 metros
Separación entre bloques	1/3 de la semisuma de las alturas

- USO EQUIPAMIENTO

1) EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Tipología edificación	Edificación abierta
Usos permitidos	Comercial, garaje-aparcamiento en planta baja, sótano o semisótano
Parcela mínima	1.000 m2
Edificabilidad máxima	1 m2/m2
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
Mínimo a fachada	5 metros
Mínimo a linderos	5 metros
Altura máxima	PB+3 (15 m)

2) EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Tipología edificación	Edificación abierta
Usos permitidos	Deportivo con las instalaciones complementarias.
Edificabilidad máxima	0,04 m2/m2
Ocupación máxima	5%
Retranqueos	
Mínimo a fachada	5 metros
Mínimo a linderos	5 metros
Altura máxima	PB+1 (7 m)

3) EQUIPAMIENTO SOCIAL

3.1) ASISTENCIAL Y ADMINISTRATIVO

Tipología edificación	Edificación abierta
Usos permitidos	Administrativo o asistencial y garaje o aparcamiento en planta baja.
Parcela mínima	1.000 m2
Edificabilidad máxima	1,25 m2/m2
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
Mínimo a fachada	5 metros
Mínimo a linderos	5 metros

Separación entre bloques	1/3 de la semisuma de las alturas
Altura máxima	PB+3 (15 m)

3.2) ESCOLAR

Tipología edificación	Edificación abierta
Usos permitidos	Centros de enseñanza Preescolar y EGB.
Edificabilidad máxima	0,80 m2/m2
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
Mínimo a fachada	5 metros
Mínimo a linderos	5 metros
Separación entre bloques	1/3 de la semisuma de las alturas
Altura máxima	PB+2 (12 m)

- ZONA VERDE

Tipología edificación	Edificación abierta
Usos permitidos	Los correspondientes al uso de espacios libres

RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR K1-TIEMPO LIBRE

(según Modificación Plan Parcial adaptado a la Modificación Puntual Nº 51 de PG, Sector F1-Las Piscinas de 2004)

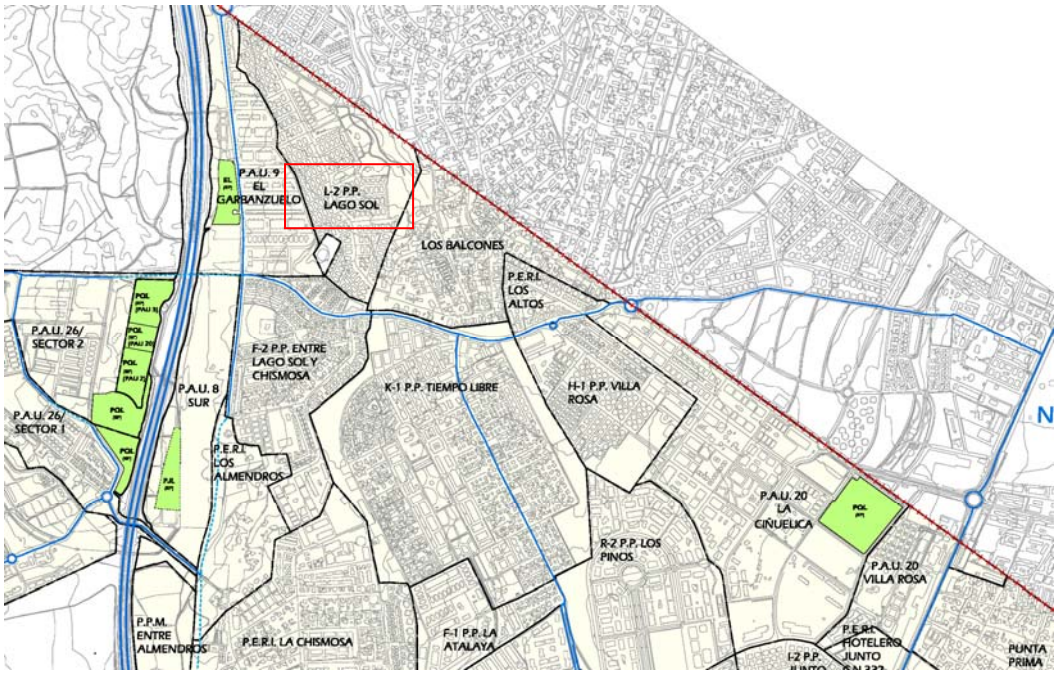
ZONA	*SUPERF (m2)*	*m2 construidos*
RESIDENCIAL	321.366	197.272,87
COMERCIAL (Ley 1975)	5.980	5.980,00
DEPORTIVO (Ley 1975)	15.950	638,00
SOCIAL (Ley 1975)	14.205	
TOTAL PRIVADO	**357.501**	**203.890,87**
ZONAS VERDES	77.554	775,54
RED VIARIA	104.372	
TOTAL PÚBLICO	**181.926**	**775.54**
TOTAL SECTOR	**539.427**	**204.666,41**

SECTOR L2-LAGO SOL

El Plan Parcial Lago Jardin 3, Sector L2-Lago Sol, se aprobó definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día **11 de septiembre de 1997**, acordando, además, la aprobación del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada de dicho Sector.

La Comisión Municipal de Gobierno, acuerda aprobar, el 13 de noviembre de 2000, el Proyecto de Urbanización y, el 11 de junio de 2006, el Proyecto de Reparcelación del Sector L2-*Lago Sol*.

Por último, el 30 de marzo de 2004, el Excmo. Ayuntamiento Pleno acordó aprobar la modificación del Plan Parcial y del Proyecto de Reparcelación del Sector L2-*Lago Sol* que altera únicamente la ordenación pormenorizada sin incrementar el aprovechamiento lucrativo privado de ninguna parcela ni desafecta suelo de destino público, tampoco supone diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes.



El sector **limita** al norte con término municipal de Torrevieja con un sector de suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente, al sur con el sector F2-*Entre Lago Sol y Chismosa* (SUOP), al este con el sector suelo urbano *Los Balcones*, y al oeste con el sector PAU9-*El Garbanzuelo* (SUOP).

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 20,50 Ha respecto a las 21,00 Ha que establecía el PG, representando una diferencia de 0,50 Ha.

En cuanto a **población**, el PG1990 estimaba para este sector una población de 3.675 habitantes, tomando el dato del número máximo de 886 viviendas reflejado en la modificación de Plan Parcial, y considerando 2,1 hab/viv., se obtiene una población máxima de 1.860 habitantes.

Respecto al **criterio de ordenación**, la red viaria del sector, toda red viaria secundaria, se genera a partir de una arteria principal que lo recorre de Norte a Sur y conecta con los sectores colindantes, calle tipo A. Apoyándose en esta via se diseña una malla que da servicio y accesos a todas las parcelas, calles tipo B, de 8,5 metros a 17,50 metros de ancho, en función de las bandas de aparcamiento (en un lateral o en los dos), y calles peatonales, tipo C, de 4 metros de ancho que da acceso a las zonas de equipamientos deportivos, social, educativo y zonas verdes, y, separación entre las manzanas residenciales M6, M7 y M8 y las parcelas de equipamientos.

En este sector encontramos reservas dotacionales públicas y privadas, de acuerdo a la Ley del Suelo de 1975.

Las **dotaciones públicas** son dos reservas escolares, con una parcela Preescolar y una parcela para EGB, y tres zonas verdes conformando un conjunto verde al este del sector.

Las **dotaciones privadas** son reservas comerciales, deportivas y sociales concentrados el conjunto verde, anteriormente descrito, con una parcela comercial, una parcela social y una parcela deportiva.

DOTACIONES PRIVADAS Y PÚBLICAS
SECTOR L2-LAGO SOL

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)
C COMERCIAL (Ley 1975)	2.500	2.000
TOTAL COMERCIAL	**2.500**	**2.000**
D-2 DEPORTIVO (Ley 1975)	6.000	180
TOTAL DEPORTIVO	**6.000**	**180**
S SOCIAL (Ley 1975)	5.000	4.000
TOTAL SOCIAL	**5.000**	**4.000**
SERVICIOS	300	120
TOTAL SERVICIOS	**300**	**120**
TOTAL DOTACIONES PRIVADAS	**13.800**	**6.300**
ZJ ZONA DE JUEGOS	6.000	60
ZV JARDINES	15.000	150
TOTAL ZONAS VERDES	**21.000**	**210**
D1 PREESCOLAR	2.000	1.600
D2 EGB	10.000	8.000
TOTAL DOCENTE	**12.000**	**9.600**
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	**33.000**	**9.810**
TOTAL SECTOR	**46.800**	**16.110**

La zona residencial es aquella zona de dominio y uso privado destinada a la edificación de viviendas, con tipologías aisladas, adosada y edificación abierta, tal y como permite la revisión del Plan General de 1990, con las determinaciones que para cada una de ellas fijan las correspondientes Normas de la Rev. del PG. (artº 110).

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL
SECTOR L2-LAGO SOL

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)	Nº VIV.
M1	16.450	11.871	85
M2	11.135	8.035	54
M3	19.949	14.395	120
M4	22.814	16.462	135
M5/M6	20.334	14.672	224
M7	9.280	6.697	70
M8	17.180	12.397	110
M9	16.010	11.553	88
TOTAL SECTOR	**133.152**	**96.082**	**886**

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- RESIDENCIAL

Uso obligatorio	Residencial
Usos tolerados	Hoteles y alojamientos turísticos Cultural y de reunión: de carácter privado (colegios, academis de menos de 50 alumnos) Deportivo y espectáculos: sin espectadores Relación: casinos, restaurantes, bares, exposiciones, salas de fiesta, máximo de 250 m2 Comercial y de oficina: en plantas bajas y semisótanos con acceso independiente o en edificio exclusivo. Religioso Docente Artesanal compatible con vivienda Aparcamiento

1) AISLADA (AS)	
Parcela mínima	500 m2
Altura máxima	PB+3 (13,50 m)
Ocupación máxima	50%
Edificabilidad máxima	0,7216 m2/m2
Retranqueos	
Separación entre bloques	1/3 de la semisuma de las alturas
2) ADOSADA (AD)	
Parcela mínima	1.000 m2
Altura máxima	PB+3 (13,50 m)
Ocupación máxima	50%
Edificabilidad máxima	0,7216 m2/m2
Retranqueos	
Separación entre bloques	1/3 de la semisuma de las alturas
3) EDIFICACIÓN ABIERTA (EA)	
Parcela mínima	500 m2
Altura máxima	PB+3 (13,50 m)
Ocupación máxima	50%
Edificabilidad máxima	0,7216 m2/m2
Retranqueos	
Separación entre bloques	1/3 de la semisuma de las alturas

- ZONA ESCOLAR

Uso fundamental	Centro de EGB para 16 unidades y una guardería
	Usos tolerados
	Se permite la construcción de una vivienda, de 120 m2, como máximo, para uso exclusivo de guarda o portero del centro.
Tipología	Exenta
Altura máxima	PB+2
Ocupación máxima	50%
Edificabilidad máxima	0,8 m2/m2
Retranqueos	
A linderos o calles	5 metros

- ZONA DEPORTIVA

Uso fundamental	Deportivo
Usos tolerados	Servicios complementarios (duchas, aseos, taquillas, bar), debiendo ir resueltos en edificio único y guardar la suficiente dignidad constructiva.
Tipología	Edificación abierta
Edificabilidad máxima	0,03 m2/m2

- ZONA COMERCIAL

Uso fundamental	Comercial
Usos permitidos	Sanitario Administrativo Religioso Espectáculos Aparcamientos
Tipología	Edificación abierta
Edificabilidad máxima	0,8 m2/m2
Parcela mínima	1.000 m2
Altura máxima	PB+3 (15 m)
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
A linderos o calles	5 metros
Separación entre bloques	1/3 de la semisuma de las alturas

- ZONA SOCIAL

Uso fundamental	Equipamiento comunitario
Usos permitidos	Sanitario Social Administrativo Cultural Asistencial Deportivo Comercial Religioso Espectáculos Aparcamientos
Tipología	Edificación abierta
Edificabilidad máxima	0,8 m2/m2
Parcela mínima	1.000 m2
Altura máxima	PB+3 (15 m)
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	

A linderos o calles	5 metros
Separación entre bloques	1/3 de la semisuma de las alturas

- ESPACIOS LIBRES

Usos	Recreativo, ocio y esparcimiento
Edificación permitida	Kioscos, bares, y restaurantes
Edificabilidad máxima	0,01 m2/m2
Altura máxima	5 m
Ocupación máxima	1 %

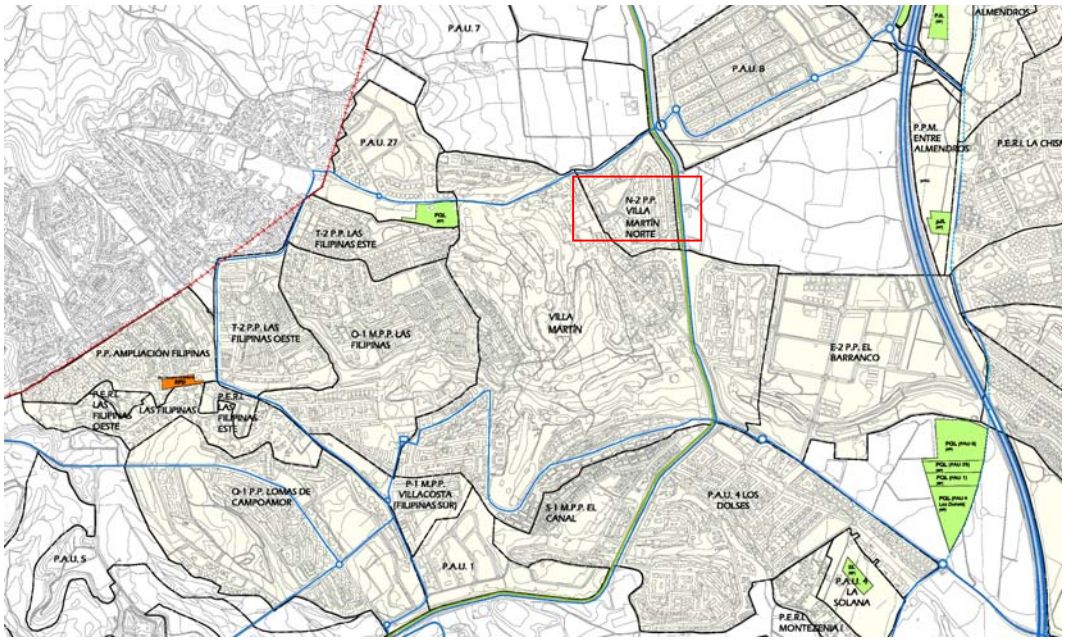
RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR L2-LAGO SOL

(según Modificación de Plan Parcial Sector L2-Lago Sol de 2004)

ZONA	*SUPERF (m2)*	*m2 construidos*
RESIDENCIAL	133.152	96.082
COMERCIAL (Ley 1975)	2.500	2.000
DEPORTIVO (Ley 1975)	6.000	180
SOCIAL (Ley 1975)	5.000	4.000
SERVICIOS	300	120
TOTAL PRIVADO	**146.952**	**102.382**
ZONAS VERDES	21.000	210
DOCENTE	12.000	9.600
RED VIARIA	25.048	
TOTAL PÚBLICO	**58.048**	**9.810**
TOTAL SECTOR	**205.000**	**112.192**

SECTOR N2-VILLAMARTIN NORTE

El **29 de febrero de 2000**, el Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobó el Plan Parcial de Ordenación del Sector N2-Villamartín Norte. Redactándose el citado PP en virtud de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).



El sector **limita** al norte con el sector PAU7 (SUNOP) con un vial de sistema general, al sur con el suelo urbano *Villa Martín,* al este con el Canal Principal del Campo a Cartagena y suelo no urbanizable común y al oeste con el suelo urbano *Villa Martín.*

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 12,75 Ha respecto a las 13,25 Ha que establecía el PG, representando una diferencia de 0,50 Ha.

En cuanto a **población**, el PG1990 estimaba para este sector una población de 2.317 habitantes, tomando el dato del número máximo de 460 viviendas reflejado en el Plan Parcial, y considerando 2,1 hab/viv., se obtiene una población máxima de 966 habitantes.

Respecto al **criterio de ordenación**, el sector cuenta con un vial de sistema general que no da acceso al sector, es un vial de tránsito entre el suelo urbano de Villa Martín y la red viaria estructural de la costa.
Al sector se accede, desde el vial limítrofe al oeste del sector perteneciente al suelo urbano Villa Martín, con un vial principal de 12 metros de ancho que conforma un anillo de recorrido por el sector que permite el acceso a las parcelas residenciales y dotacionales.

En este sector encontramos reservas dotacionales públicas y, una dotación privada de Compañía Transformadora.
Las **dotaciones públicas** conforman una manzana en el corazón del sector vinculada al vial estructurante con una parcela de equipamiento público, una reserva de zona verde y una playa de aparcamiento.

DOTACIONES PÚBLICAS
SECTOR N2-VILLAMARTIN NORTE

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)
ZV ZONA VERDE	8.405	
TOTAL ZONAS VERDES	**8.405**	
EQ DEPORTIVO	7.659	
TOTAL EQUIPAMIENTO	**7.659**	
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	**16.064**	

Se desarrolla una urbanización de uso residencial, con tipología de edificación aislada y parcela mínima de 500 m2 y 1.000 m2, con una densidad de viviendas máxima de 50 viv./Ha.

SUPERFICIES RESIDENCIAL SECTOR N2-VILLAMARTIN NORTE

PARCELA	SUPERF. (m2)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL(m2c)	EDIFICABILIDAD TERCIARIO (m2c)	Nº VIV.
R-1	21.949	9.219		114
R-2	16.002	6.721		83
R-3	18.656	7.835		97
R-4	8.935	3.753		46
R-5	1.280	538		7
R-6	12.175	4.602	511	57
R-7	6.831	4.570	507	56
TOTAL	**85.828**	**37.238**	**1.018**	**460**

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- RESIDENCIAL

Tipología	Edificación aislada
Usos	Vivienda unifamiliar, o plurifamiliar, con garaje para uso propio y oficinas y despachos profesionales compatibles con la vivienda. Se permiten además en las palntas bajas de los edificios residenciales o en edificios exclusivos otros usos, como TERCIARIO y/o EQUIPAMIENTO, con la limitación de 30% de la edificabilidad total asignada la parcela.
Condición excepcional	En las parcelas R6 y R7 se reserva un mínimo de 10% de su edificabilidad total asignada a usos terciarios no destinados a uso de alojamientos turísticos.

Parcela mínima	
En vivienda unifamiliar	500 m2
En vivienda plurifamiliar	1.000 m2
Otros usos no residenciales	1.000 m2
Fachada mínima	10 metros
Edificabilidad máxima	
Parcelas de R1 a R6	0,42 m2/m2
Parcela R7	0,7428 m2/m2
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	PB+2 (10 m)
Retranqueos	
A fachada y resto de linderos	mayor de 5 metros
Separación entre bloques	1/3 de la suma de las alturas

- EQUIPAMIENTO

Tipología	Edificación aislada
Usos previsto	Deportivo, sin perjuicio de que el Ayuntamiento determine la ubicación de otros usos de interés público o social en función de las necesidades
Parcela mínima	1.000 m2
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	PB+1 (7,5 m)
Retranqueos	
A fachada y resto de linderos	mayor de 5 metros
Separación entre bloques	1/3 de la suma de las alturas

- ESPACIOS LIBRES

Usos	Parques y jardines públicos, de juego y recreo de niños y peatonales públicas, destinadas al ocio y esparcimiento. No se permiten otras construcciones o instalaciones propias para el desarrollo de la función que cumplen, tales como bancos, aparatos de juegos, fuentes, casetas para instalaciones de bombeo, almacenes para utillajes de jardinería, e instalaciones de servicos de urbanización necesarios.

- SERVICIOS

Tipología	Edificación aislada o adosada
Usos previsto	Se destinarán a albergar las instalaciones propias y necesarias para la prestación de los servicos de infraestructura requieridos, tales como centros de transformación, estación de bombeo, depósito de agua, etc.

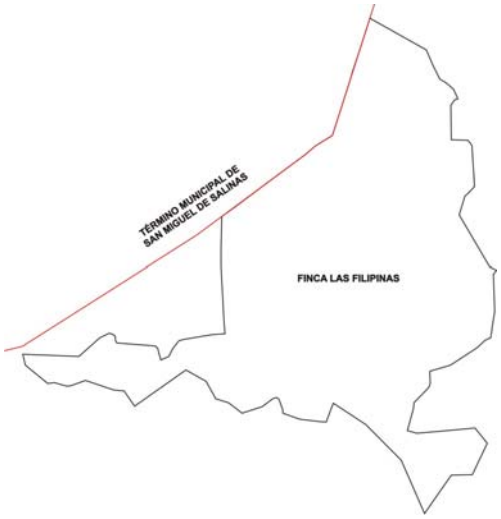
RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR N2-VILLAMARTIN NORTE

(según Plan Parcial Sector N2-Villamartín Norte de 2000)

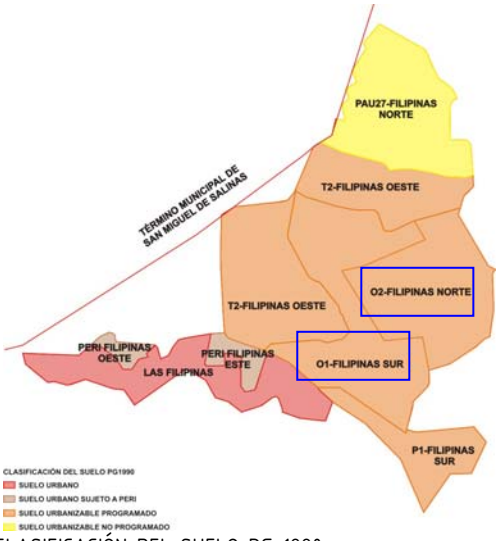
ZONA	*SUPERF (m2)*	*EDIFIC. RES. m2c*	*EDIFIC. TER. m2c*
RESIDENCIAL	85.828	37.238	1.018
C. TRANSFORM.	25		
TOTAL PRIVADO	**85.853**	**37.238**	**1.018**
ZONAS VERDES	8.405		
DEPORTIVO	7.659		
RED VIARIA	25.603		
TOTAL PÚBLICO	**41.667**		
TOTAL SECTOR	**127.520**	**37.238**	**1.018**

SECTOR 01-LAS FILIPINAS

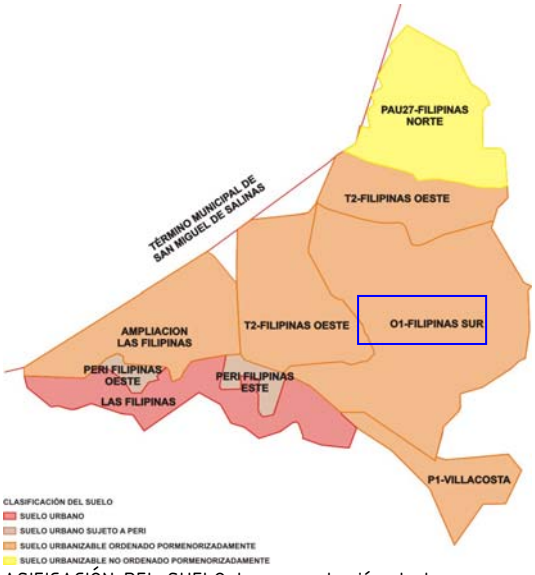
Los antecedentes de este sector lo encontramos en la finca original Las Filipinas, que, como se ha analizado en los ANTECEDENTES DE LA COSTA, el PG reestructuró y clasificó, como suelo urbano, *Las Filipinas* y dos suelos urbanos sujetos a PERI, cinco sectores como suelo urbanizable programado y un sector como suelo urbanizable no programado.



FINCA ORIGINAL LAS FILIPINAS



CLASIFICACIÓN DEL SUELO PG 1990



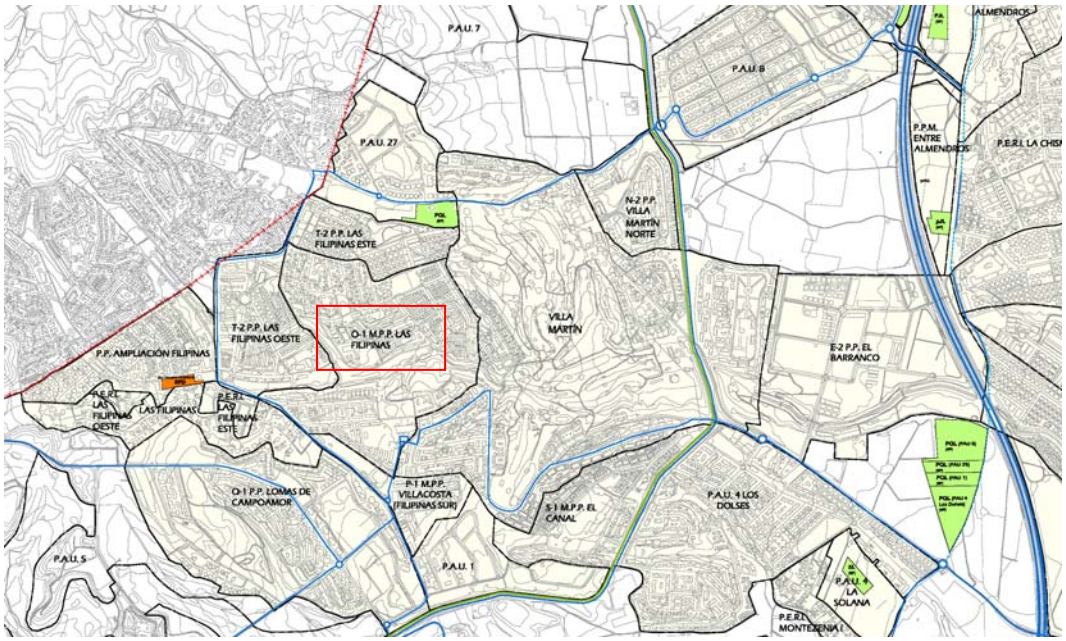
CLASIFICACIÓN DEL SUELO tras aprobación de la MPG nº9 (1994)

La Modificación Puntual de Plan General nº 9, aprobado definitivamente por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el 19 de diciembre de 1994, unificó los sectores 01 y 02 en uno sólo, modificándose el Programa de Actuación incluyendo el sector 02 en el 1er cuatrienio, cálculo del aprovechamiento medio y reajuste de los límites del sector.

El 14 de diciembre de 1995, el Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobó definitivamente el Proyecto del Plan Parcial O1-*Las Filipinas*.

Posteriormente, el 6 de marzo de 1997, se tramitó conjuntamente la Modificación del Plan Parcial, Sector O1-*Las Filipinas* y la Delimitación de UE del Sector O1 aprobándose ambas definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, Modificación de P.P. consistente en reconocer la existencia de un pequeño núcleo de 8 viviendas y sus tramos adyacentes en las proximidades de la urbanización "El Presidente", ubicadas en la manzana 8, no incluidas por error material y redelimitación de los bordes y superficies del Sector.

Por último, el 26 de abril de 2004, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, acordó aprobar la Modificación Puntual del Proyecto de Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución nº 1 del Sector O1-*Las Filipinas*, consistente en la cesión gratuita al Ayuntamiento del vial de acceso al Sector desde la Urbanización Pueblo Príncipe, así como la reordenación volumétrica parcial entre las parcelas Deportivas y Social.

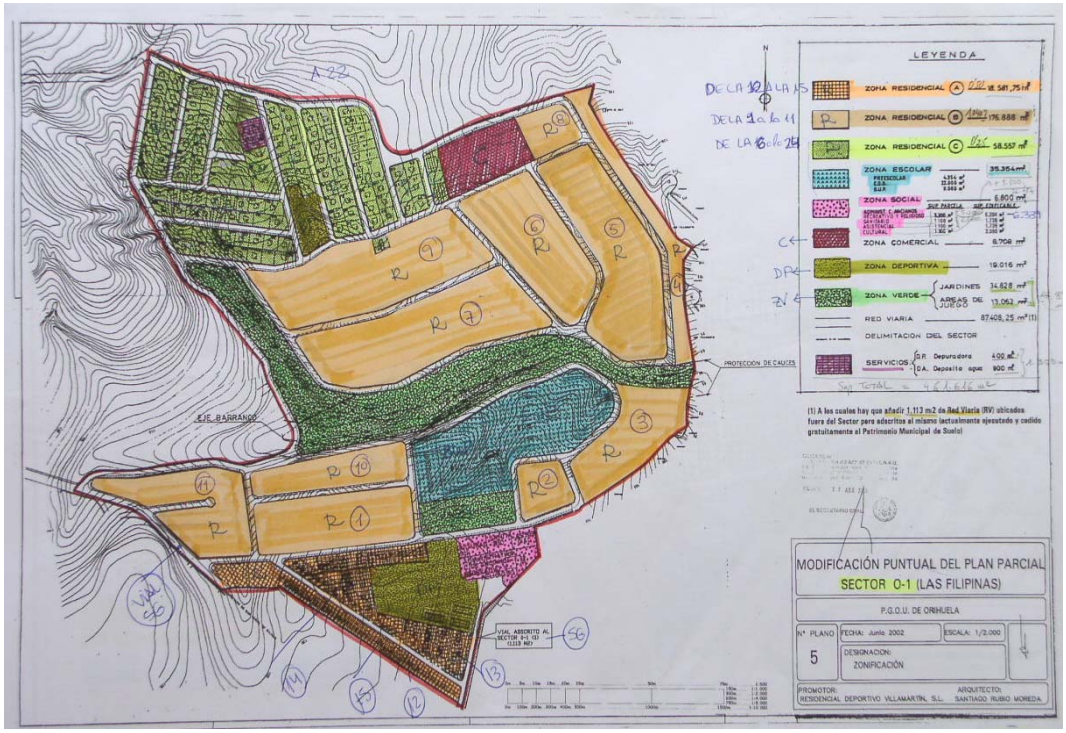


El sector **limita** al norte con el sector T2-*Las Filipinas Este* (SUOP), al sur con el sector Q1-*Lomas de Campoamor* (SUOP) y con el suelo urbano de *Villa Martín*, al este con el suelo urbano de *Villa Martín* y el campo de Golf *Villa Martín,* y al oeste con el sector T2-*Las Filipinas Este* (SUOP) y con el suelo urbano *Las Filipinas*.

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 46,05 Ha a los que hay que añadir 1.113 m2 de Red Viaria (RV) ubicados fuera del sector pero adscritos al mismo, resultando una superficie total de 46,16 Ha respecto a las 50,17 Ha que establecía el PG, sumando

la superficie del sector 01 de 26,80 Ha y la superficie del sector 02 de 23,37 Ha, representando una diferencia de 4,01 Ha.

En cuanto a **población**, el PG1990 estimaba para este sector una población de 8.778 habitantes (4.690 habitantes para el sector 01 y 4.088 habitantes para el sector 02), tomando el dato del número máximo de 2.172 viviendas reflejado en la Modificación Puntual del Plan Parcial, y considerando 2,1 hab/viv., se obtiene una población máxima de 4.561 habitantes.



Respecto al **criterio de ordenación**, el sector se encuentra atravesado por un barranco, de este a oeste dividiendo el sector en dos, una zona norte y zona sur.
Por otro lado, se encuentra limitado al sur por un vial de sistema general prolongación de la Carretera a Villamartín, eje principal original en la costa después de la CN-332, y otro vial de sistema general en su límite este que conecta con el peaje de la autopista AP-7.

A la zona sur del sector se accede desde cualquiera de los dos viales de sistema general antes descritos; sin embargo, a la zona norte se accede desde un vial perimetral al barranco que surge del vial de sistema general prolongación de la Carretera a Villamartín.

En este sector encontramos reservas dotacionales públicas y privadas, de acuerdo a la Ley del Suelo de 1975.

Las **dotaciones públicas** son, por un lado una reserva docente, con una parcela Preescolar, una parcela para EGB y una parcela para BUP, y, por otro, dos reservas de zonas verdes, una configurada por el barranco que atraviesa el sector y otra vinculada a la reserva docente.

Las **dotaciones privadas** encontramos una manzana social y una parcela deportiva vinculadas al vial de sistema general adscrito al sector en el ámbito sur y, por otro lado, una reserva deportiva entre las manzanas residenciales tipo C, una reserva comercial entre las manzanas residenciales tipo B, y una reserva de servicios (depuradora y depósito de agua) en la zona más alta, del ámbito norte.

DOTACIONES PRIVADAS Y PÚBLICAS
SECTOR 01-FILIPINAS

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)
C COMERCIAL (Ley 1975)	8.708	8.708
TOTAL COMERCIAL	**8.708**	**8.708**
D1A DEPORTIVO (Ley 1975)	13.816	
D1B DEPORTIVO (Ley 1975)	1.000	
D2 DEPORTIVO (Ley 1975)	4.200	
TOTAL DEPORTIVO	**19.016**	**456**
ADMINISTRATIVO (Ley 1975)	3.300	6.343
SANITARIO (Ley 1975)	1.100	2.112
ASISTENCIAL (Ley 1975)	1.100	2.112
CULTURAL (Ley 1975)	1.300	2.496
TOTAL SOCIAL	**6.800**	**13.063**
TOTAL DOTACIONES PRIVADAS	**34.524**	**22.227**
ZV PARQUES Y JARDINES	34.828	
ZJ AREAS DE JUEGOS	13.062	
TOTAL ZONAS VERDES	**47.890**	
PREESCOLAR	4.354	
EGB	22.000	
BUP	9.000	
TOTAL DOCENTE	**35.354**	
SERVICIOS	1.300	
TOTAL SERVICIOS	**1.300**	
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	**84.544**	
TOTAL SECTOR	**119.068**	**22.227**

La zona residencial está destinada a la edificación de viviendas, con tipologías aisladas, adosada y edificación abierta, tal y como permite la revisión del Plan General de 1990, diferenciando tres tipologías en función de su edificabilidad, tipo A con 0,50 m2/m2, en la zona sur del sector, tipo B con 1,099 m2/m2 entorno al barranco y tipo C con 0,25 m2/m2 al norte del sector.

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL
SECTOR 01-LAS FILIPINAS

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)	Nº VIV.
1	15.889	16.536	163
2	5.141	5.351	52
3	13.074	16.607	131
4	9.150	9.523	94
5	27.620	28.745	282
6	20.376	21.206	209
7	27.914	29.051	340
8	4.445	4.626	46
8a	304	76	4
8b	2.000	500	6
9	28.185	28.998	289
10	9.245	9.622	95
11	16.274	16.937	159
TOTAL TIPO B	**1796.888**	**184.095**	**1.860**
12	5.346	2.673	51
13	4.195,25	2.098	44
14	6.180,50	3.090	57
15	2.860	1.430	25
TOTAL TIPO A	**18.581,75**	**9.291**	**177**
16	3.102	775	6
17	6.420	1.605	16
18	7.350	1.837	18
19	5.000	1.250	10
20	7.041	1.760	11
21	5.650	1.412	13
22	6.190	1.547	16
23	7.900	1.975	19
24	7.175	1.794	16
TOTAL TIPO C	**55.557**	**14.638**	**135**
TOTAL SECTOR	**254.026,75**	**208.024**	**2.172**

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- ZONA RESIDENCIAL

1) AISLADA (AS)

Tipología	Tipo A, B y C
Parcela mínima	500 m2
Altura máxima	PB+1 (7 m)
Ocupación máxima	50%
Edificabilidad	
Tipo A	0,50 m2/m2
Tipo B	1,099 m2/m2
Tipo C	0,25 m2/m2
Retranqueos	
Mínimos	5 metros
Separación entre bloques	1/3 de la semisuma de las alturas

2) ADOSADA (AD)

Tipología	Tipo A y B
Parcela mínima	1.000 m2
Altura máxima	PB+1 (7 m)
Ocupación máxima	50%
Edificabilidad	
Tipo A	0,50 m2/m2
Tipo B	1,099 m2/m2
Tipo C	0,25 m2/m2
Retranqueos	
Mínimos	5 metros
Separación entre bloques	1/3 de la semisuma de las alturas

3) EDIFICACIÓN ABIERTA (EA)

Tipología	Tipo B
Parcela mínima	1.000 m2
Altura máxima	PB+3 (13,50 m)
Ocupación máxima	50%
Edificabilidad	
Tipo A	0,50 m2/m2
Tipo B	1,099 m2/m2
Tipo C	0,25 m2/m2
Retranqueos	
Mínimos	5 metros
Separación entre bloques	1/3 de la semisuma de las alturas

- ZONA ESCOLAR

Uso fundamental	Cultural y docente
Usos tolerados	Se permite la construcción de una vivienda, de 120 m2, como máximo, para uso exclusivo de guarda o portero del centro.

- PARQUE DEPORTIVO

Uso fundamental	Deportivo
Usos tolerados	Servicios complementarios (duchas, aseos, taquillas, bar), debiendo ir resueltos en edificio único y guardar la suficiente dignidad constructiva.
Edificabilidad máxima	0,024 m2/m2

- ZONA COMERCIAL

Uso fundamental	Comercial
Edificabilidad máxima	1,00 m2/m2
Altura máxima	PB+1 (7 m)
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
A linderos o calles	5 metros

- ZONA SOCIAL

Uso fundamental	Equipamiento comunitario
Usos permitidos	Sanitarios y asistencial Administrativo Religioso Espectáculos y recreativos Club de ancianos Cultural
Edificabilidad máxima	1,573 m2/m2
Altura máxima	PB+3 (15 m)
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
A linderos o calles	5 metros
Separación entre bloques	1/3 de la semisuma de las alturas

- ESPACIOS LIBRES

Usos	Recreativo, ocio y esparcimiento
Edificación permitida	Kioscos, bares, y restaurantes
Altura máxima	4 m
Ocupación máxima	30 %

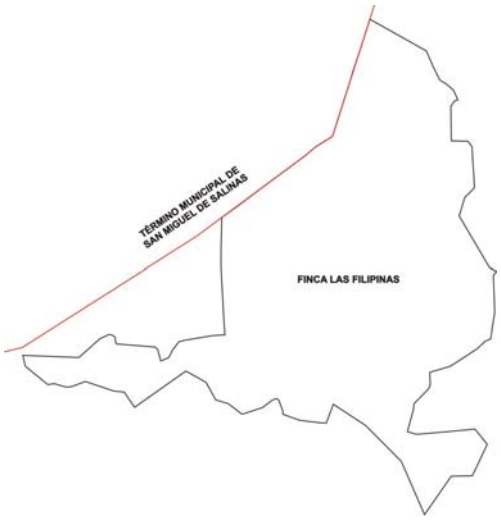
RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR 01-FILIPINAS

(según Modificación Puntual del Plan Parcial Sector 01-Las Filipinas de 2004)

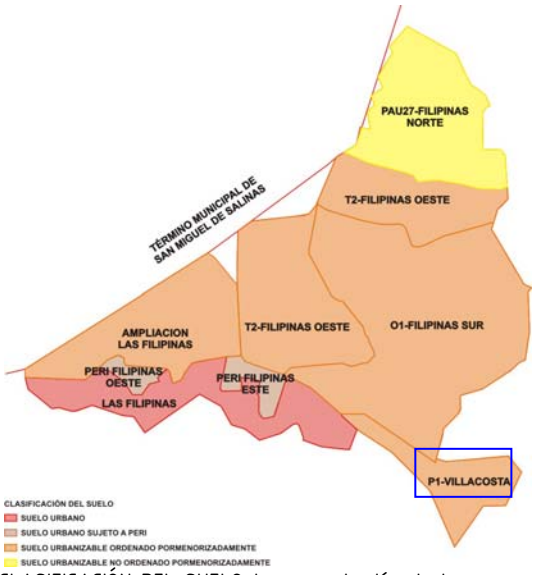
ZONA	*SUPERF (m2)*	*m2 construidos*
RESIDENCIAL	254.026,75	208.024
COMERCIAL (Ley 1975)	8.708,00	8.708
DEPORTIVO (Ley 1975)	19.016,00	456
SOCIAL (Ley 1975)	6.800,00	13.063
TOTAL PRIVADO	**288.550,75**	**230.251**
ZONAS VERDES	47.890,00	
DOCENTE	35.354,00	
RED VIARIA	88.521,25	
SERVICIOS	1.300,00	
TOTAL PÚBLICO	**173.065,25**	
TOTAL SECTOR	**461.616,00**	**230.251**

SECTOR P1-FILIPINAS SUR (antes Villacosta)

Los antecedentes de este sector lo encontramos en la finca original Las Filipinas, que, como se ha analizado en los ANTECEDENTES DE LA COSTA, el PG reestructuró y clasificó, como suelo urbano, *Las Filipinas* y dos suelos urbanos sujetos a PERI, cinco sectores como suelo urbanizable programado y un sector como suelo urbanizable no programado.



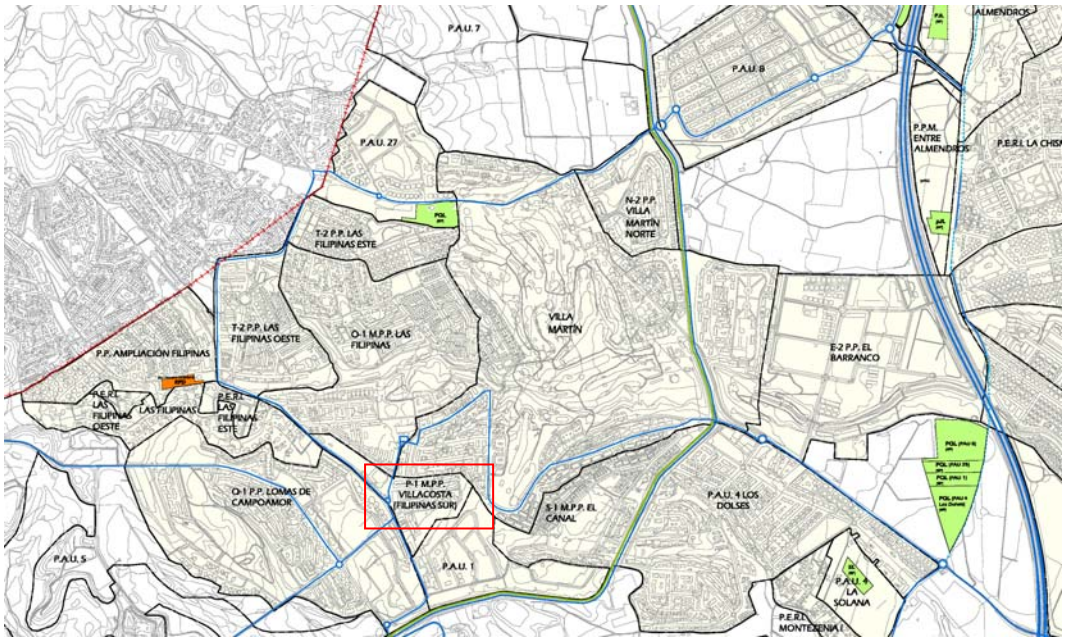
FINCA ORIGINAL LAS FILIPINAS



CLASIFICACIÓN DEL SUELO tras aprobación de la MPG nº9 (1994)

El 14 de diciembre de 1995, el Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobó definitivamente el Proyecto del Plan Parcial P1-*Filipinas Sur*.

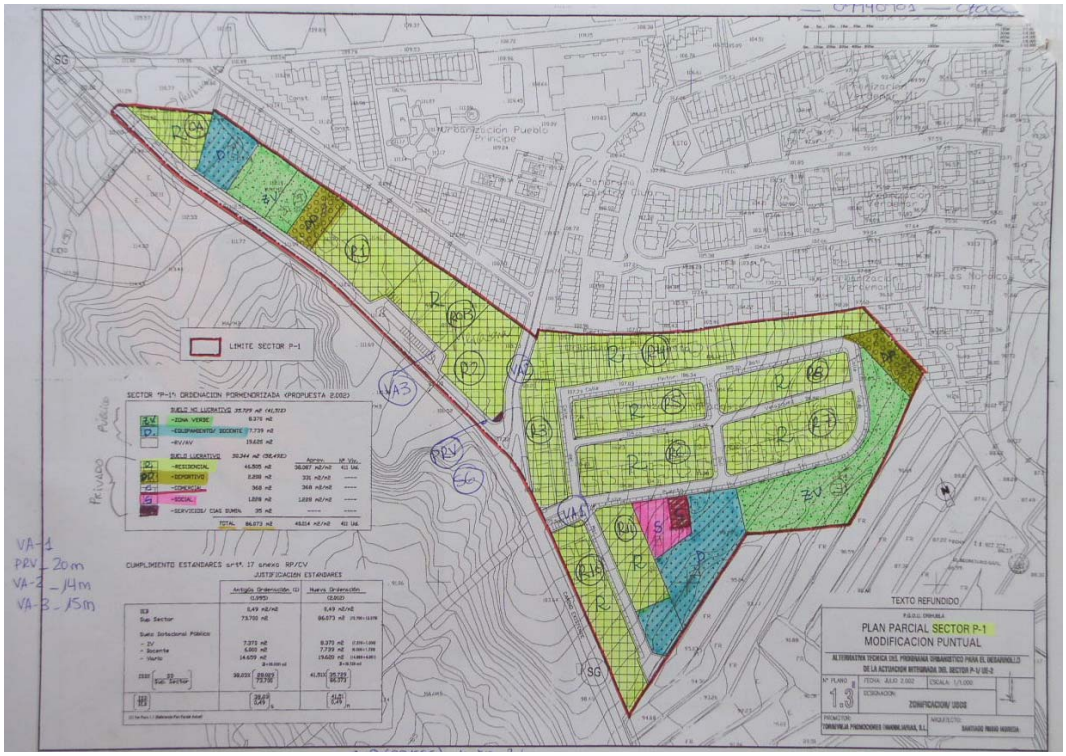
Posteriormente, el 28 de mayo de 2002, el Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobó la Modificación del Plan Parcial, Sector P1-*Filipinas Sur*, consistente en la modificacion de la delimitación de la UE-2,, ya que en el P.P. de 1995 se ordenaba la UE-1 completa y parte de la UE-2, es en la MPP cuando de 23.192 m2 de superficie total de la UE2, se ordenan los 12.373 m2 de superficie que carecían de ordenación y se mantienen los 10.819 m2 que ya estaban ordenados. Hay que señalar que la aprobación quedó supeditada a la subsanación de las observaciones señaladas por el Arquitecto Municipal en su informe de fecha 22 de mayo de 2002.
Conjuntamente a la Modificación de Plan Parcial, el Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobó el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada para la UE nº2 y el Proyecto de Urbanización que forma parte del Programa, quedando supeditado a la subsanación de las observaciones fijadas por los Servicios Técnicos Municipales en su informe de fecha 25 de febrero de 2002 y denegó la aprobación del Proyecto de Reparcelación.



El sector **limita** al norte con el suelo urbano *Villa Martín* y el sector O1-*Las Filipinas* (SUOP), al sur con el sector PAU1 (SUOP) y con el sector Q1-*Lomas de Campoamor* (SUOP), al este con el suelo urbano de *Villa Martín* y el sector PAU1 (SUOP), y al oeste con el suelo urbano *Las Filipinas*, sector Q1-*Lomas de Campoamor* (SUOP) y con un vial de sistema general.

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 8,60 Ha respecto a las 7,37 Ha que establecía el PG, representando una diferencia de 1,23 Ha.

En cuanto a **población**, el PG1990 estimaba para este sector una población de 1.284 habitantes, tomando el dato del número máximo de 411 viviendas reflejado en la Modificación del Plan Parcial, y considerando 2,1 hab/viv., se obtiene una población máxima de 863 habitantes.



Respecto al **criterio de ordenación**, el sector cuenta con dos viales de sistema general, denominados PRV1 y VA2; el vial PRV1 limita al oeste con el sector y es el vial que conecta con los sectores colindantes y con la CN-332 a través de la Carretera a Villamartín; el vial VA-2, perpendicular al anterior, divide al sector en las dos unidades de ejecución y lo conecta con el peaje de la autopista AP-7.

A la UE1 (al este del vial VA2) se accede por un vial denominado VA1 que se conforma como un anillo en el interior de la UE y da acceso a todas las parcelas. A la UE2 (al oeste del vial VA2) se accede desde el vial de sistema general PRV1.

En este sector encontramos reservas dotacionales públicas y privadas, de acuerdo a la Ley del Suelo de 1975.

Las **dotaciones públicas** son, tres reservas docentes, dos en la UE1 y una en la UE2 y dos reservas de zonas verdes, igualmente, una reserva para cada UE.

Las **dotaciones privadas** encontramos dos reservas deportivas, una para cada UE, vinculadas en ambos casos a la zona verde y una pequeña agrupación de reserva social y comercial en la UE1, vinculada a la reserva docente.

DOTACIONES PRIVADAS Y PÚBLICAS
SECTOR P1-FILIPINAS SUR

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)
C COMERCIAL (Ley 1975)	368	368
TOTAL COMERCIAL	**368**	**368**
AD1 DEPORTIVO (Ley 1975)	1.100	165
BD DEPORTIVO (Ley 1975)	1.108	165
TOTAL DEPORTIVO	**2.208**	**330**
S SOCIAL (Ley 1975)	1.228	1.228
TOTAL SOCIAL	**1.228**	**1.288**
CS SERVICIOS	35	
TOTAL SERVICIOS	**35**	
TOTAL DOTACIONES PRIVADAS	**3.839**	**1.986**
AV-0 ZONA VERDE	1.000	
AV-1 ZONA VERDE	1.750	
BV ZONA VERDE	5.620	
TOTAL ZONAS VERDES	**8.370**	
D-1 DOCENTE	5.000	
D-2 DOCENTE	1.000	
EQ-0 DOCENTE	1.739	
TOTAL DOCENTE	**7.739**	
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	**16.109**	
TOTAL SECTOR	**19.948**	**1.986**

La zona residencial está destinada a la edificación de viviendas, con tipologías aisladas, adosada y edificación abierta, tal y como permite la revisión del Plan General de 1990, artº 110 de la Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL
SECTOR P1-FILIPINAS SUR

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)	Nº VIV.
R0A	1.636	327	2
R0B	3.002	3.847	40
R1	3.705	3.650	37
R2	3.425	3.375	34
R3	3.000	2.280	32
R4	5.650	2.092	31
R5	3.996	2.438	36
R6	3.996	3.037	15
R7	3.380	2.569	11
R8	3.852	3.785	53
R9	3.500	3.450	36
R10	4.774	4.700	35
R11	2.589	2.537	49
TOTAL SECTOR	**46.505**	**38.087**	**411**

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- ZONA RESIDENCIAL

Uso fundamental	Residencial
Usos permitidos	Comercial y de reunión
	Deportivo y espectáculos
	Comercial y de oficinas
	Religioso
	Docente
	Artesanal compatible con vivienda
Parcela mínima	
Vivienda aislada	500 m2
Vivienda adosada	1.000 m2
Edificación abierta	1.000 m2
Altura máxima	PB+3 (13,50 m)

Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
A linderos	5 metros
Separación entre edificaciones	1/3 de la semisuma de las alturas

- DOTACIONES: COMERCIAL, SOCIAL Y DOCENTE

Usos permitidos	
ZONA COMERCIAL	Comercio en general
ZONA SOCIAL	Social, Sanitario, Administrativo
Tipo de edificación	Bloques
Parcela mínima	
Centro cultural y docente	5.000 m2
Centro Social	1.228 m2
Centro Comercial	368 m2
Altura máxima	PB+3 (13,50 m)
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
A linderos o calles	5 metros
Separación entre bloques	1/3 de la semisuma de las alturas

- ZONA DEPORTIVA

Usos permitidos	Los de servicio para la Zona Deportiva: duchas, vestuario, cafetería y club.
Tipo de edificación	Edificación aislada
Altura máxima	PB+1 (7 m)
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
A linderos o calles	5 metros

- ZONA VERDE PÚBLICO

Usos fundamental	Esparcimiento en contacto con el medio natural.
Actuaciones edificatorias	
Iniciativa y usos públicos	Parques infantiles, zonas de juegos y recreo, exposiciones al aire libre, monumentos y, en general, las de carácter cultural o recreativo.
Explotación privada	Construcciones ligeras: kioscos de periódicos, casetas de flores, etc.

RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR P1-FILIPINAS SUR

(según Modificación del Plan Parcial Sector P1-Filipinas Sur de 2002)

ZONA	*SUPERF (m2)*	*m2 construidos*
RESIDENCIAL	46.505	38.087
COMERCIAL (Ley 1975)	368	368
DEPORTIVO (Ley 1975)	2.208	330
SOCIAL (Ley 1975)	1.228	1.288
SERVICIOS	35	
TOTAL PRIVADO	**50.344**	**40.073**
ZONAS VERDES	8.370	
DOCENTE	7.739	
RED VIARIA	19.620	
TOTAL PÚBLICO	**35.729**	
TOTAL SECTOR	**86.073**	**40.073**

SECTOR Q1-LOMAS DE CAMPOAMOR (antes Las Mojadas)

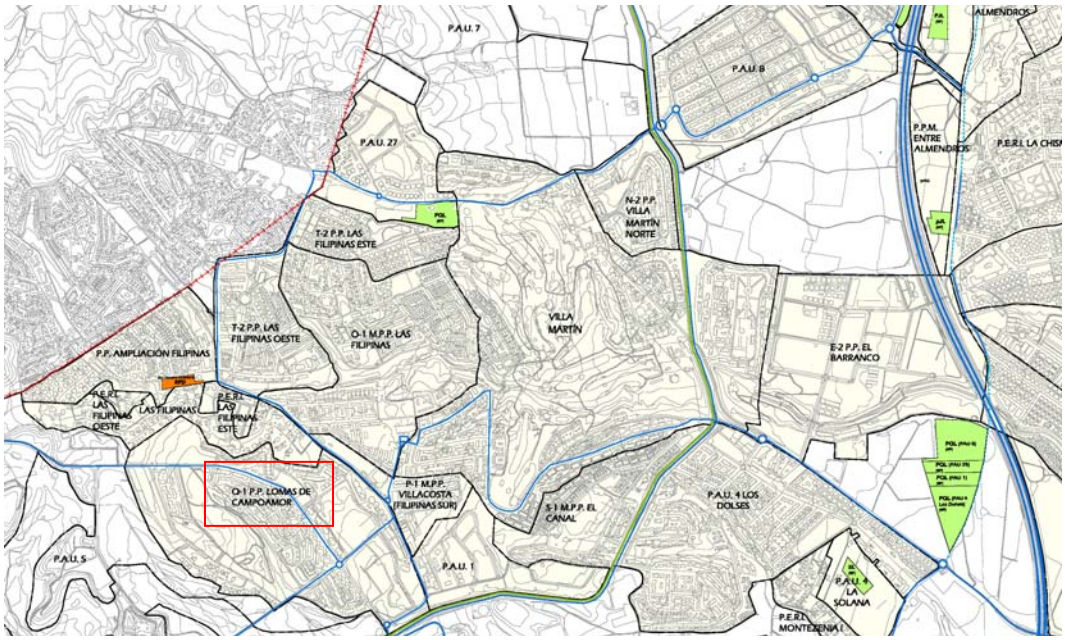
El 28 de mayo de 1993, la Comisión Territorial de Urbanismo acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial "Lomas de Campoamor", sector Q1-*Las Mojadas*.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 13 de noviembre de 1995 aprobó el Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada del Sector Q1- *Lomas de Campoamor*.

Posteriormente, el 25 de mayo 2004, el Exmo. Ayuntamiento Pleno aprobó la modificación del Plan Parcial y del Proyecto de Reparcelación del sector Q1-*Lomas de Campoamor*, consistente en:

- Redistribución de la edificabilidad de las parcelas residenciales
- Concentración de las parcelas de uso comercial diseminadas en la urbanización
- Posibilidad de construcción de una Clínica de Rehabilitación Deportiva en la parcela de dicho uso y como instalación de la misma.

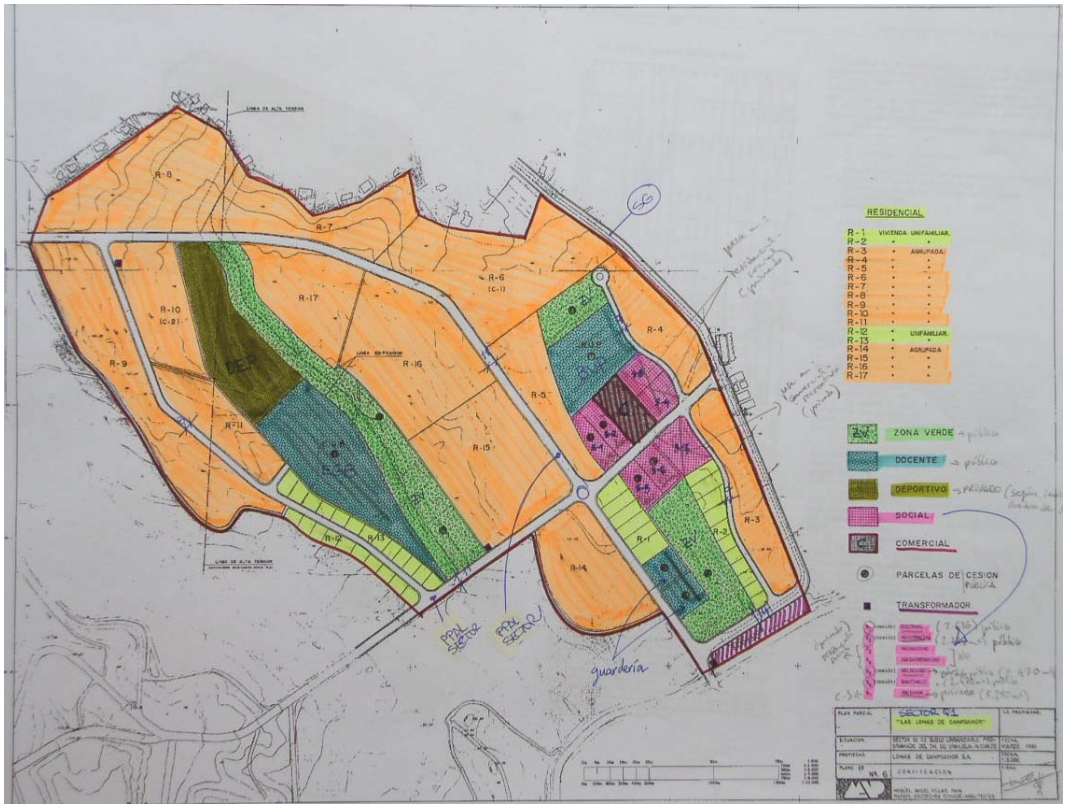
Sin alterar, en ningún caso, los parámetros básicos (edificabilidad total o aprovechamiento, número total de viviendas, alturas máximas y ocupaciones permitidas) y sin afectar a las parcelas dotacionales de cesión obligatoria ni variar alguno de los índices de edificabilidad media Residencial, Complementaria y Computable ni los aprovechamientos de los distintos usos que establece la Zonificación del Plan Parcial.



El sector **limita** al norte con el suelo urbano *Las Filipinas* y el sector P1-*Filipinas Sur* (SUOP), al sur con el sector PAU5 (SUNOP) y con el Canal Principal del Campo a Cartagena, al este con el PAU1 (SUOP) y el sector P1-*Filipinas Sur* (SUOP), y al oeste con el sector PAU5 (SUNOP).

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 53,47 Ha respecto a las 49,00 Ha que establecía el PG, representando una diferencia de 4,47 Ha.

En cuanto a **población**, el PG1990 estimaba para este sector una población de 8.575 habitantes, tomando el dato del número máximo de 2.675 viviendas reflejado en el Plan Parcial, y considerando 2,1 hab/viv., se obtiene una población máxima de 5.617 habitantes.



Respecto al **criterio de ordenación**, el sector cuenta limitado en su extremo sur y este por un vial de sistema general, prolongación de la Carretera de Villamartín, que lo conecta con los sectores colindantes, la CN-332 y el término municipal de San Miguel de Salinas.
El sector se estructura con dos ejes ortogonales de 11 metros de ancho, el vial 1 surge del vial de sistema general que recorre el sector de este a oeste y el vial 2 que surge del vial 1 que recorre el sector de norte a sur. Un vial paralelo a éste último, de 8 metros de ancho, da acceso a las parcelas residenciales al oeste del sector y por

último, un pequeño viario de 7 metros de ancho, perpendicular al vial 1 en su primer tramo, antes de encontrarse con el vial 2, que da acceso a las parcelas dotacionales.

En este sector encontramos reservas dotacionales públicas y privadas, de acuerdo a la Ley del Suelo de 1975.

Las **dotaciones públicas** son, tres reservas de zonas verdes, la denominada ZV3 en el barranco que cruza el sector de norte a sur, y las otras dos, denominadas ZV1 y ZV2, vinculadas a las manzanas dotacionales existentes en el sector; cuatro reservas docentes, dos preescolares próximas al vial de sistema general, una reserva para EGB vinculada al barranco y una reserva para BUP en la manzana dotacional y, una reserva social, compuesta por una reserva cultural S1, asistencial S2, religioso S5 y sanitario S6, concentradas en el corazón del sector.

En cuanto a **dotaciones privadas** encontramos una reserva deportiva, vinculada al barranco y la reserva escolar EGB; dos reservas comerciales, denominadas R3-A y R3-B, una reserva comercial-recreativa S7 y una reserva social para ancianos, denominada C3.

DOTACIONES PRIVADAS Y PÚBLICAS
SECTOR Q1-LOMAS DE CAMPOAMOR

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)
R3-A COMERCIAL (Ley 1975)	6.659	5.327
R3-C COMERCIAL (Ley 1975)	5.705	4.564
S7 COMERCIAL-RECREATIVO	4.032	
TOTAL COMERCIAL	**16.396**	**9.891**
D DEPORTIVO (Ley 1975)	21.400	3.210
TOTAL DEPORTIVO	**21.400**	**3.210**
C3 ANCIANOS (Ley 1975)	5.260	4.200
TOTAL SOCIAL	**5.260**	**1.288**
TOTAL DOTACIONES PRIVADAS	**43.056**	**14.389**
V1 ZONA VERDE	16.071	
V2 ZONA VERDE	6.397	
V3 ZONA VERDE	33.478	
TOTAL ZONAS VERDES	**55.946**	
E1 DOCENTE	2.578	1.031
E2 DOCENTE	2.772	1.109
E3 DOCENTE	12.000	4.800
E4 DOCENTE	27.000	10.800
TOTAL DOCENTE	**44.350**	**17.740**
S1 CULTURAL	2.636	2.109
S2 ASISTENCIAL	2.778	2.222
S5 RELIGIOSO	2.470	1.976
S6 SANITARIO	2.470	1.976
TOTAL SOCIAL	**10.354**	**8.283**
SERVICIOS	3.790	
TOTAL SERVICIOS	**3.790**	
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	**114.440**	**26.023**
TOTAL SECTOR	**157.496**	**40.412**

La zona residencial está destinada a la edificación de viviendas, con tipologías aisladas y agrupadas, permitiéndose hasta un 10% de la edificabilidad a uso comercial en planta baja y pudiendo adaptarse al uso hotelero cumpliendo los estándares de edificabilidad.

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL
SECTOR Q1-LOMAS DE CAMPOAMOR

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)	Nº VIV.
R1	6.661	4.995	55
R2	7.832	5.874	66
R3B	2.866	2.150	25
R4	13.261	9.945	112
R5	13.832	10.374	108
R6/R7	60.509	45.382	528
R8	34.660	28.995	330
R9/R12	42.518	35.889	383
R10	18.043	13.533	155
R11	12.908	9.681	110
R13	7.275	5.456	60
R14	22.330	19.280	161
R15	34.585	19.195	241
R16A	11.635	6.475	82
R16B	21.550	11.450	106
R17	19.836	12.360	115
S3/S4	5.406		
TOTAL SECTOR	**334.540**	**244.213**	**2.675**

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- ZONA RESIDENCIAL
  1) AISLADA

Uso exclusivo	Residencial
Parcela mínima	500 m2
Altura máxima	PB+1 (7 m)
Edificabilidad	0,50 m2/m2
Ocupación máxima	25%

Retranqueos	
A calles	5 metros
A espacios libres	5 metros
A vias peatonales	5 metros
A parcelas de restantes usos	5 metros

2) RESIDENCIAL AGRUPADA

Uso permitido	Se permitirá hasta un 10% de la edificabilidad a uso comercial en planta baja
Parcela mínima	1.000 m2
Altura máxima	PB+3 (13,50 m)
Edificabilidad	0,75 m2/m2
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
A viales de rodadura	5 metros
A espacios libres	5 metros
A parcelas del mismo uso	5 metros
A parcelas de distinto uso	5 metros

- HOTELERO

Uso permitido	Las parcelas de uso residencial podrán adaptarse al uso hotelero cumpliendo los estándares de edificabilidad
Parcela mínima	2.000 m2
Altura máxima	PB+3 (10 m)
Edificabilidad	0,75 m2/m2
Ocupación máxima	40%
Retranqueos mínimos	5 metros

- COMERCIAL

Uso exclusivo	Comercial
Parcela mínima	600 m2
Altura máxima	PB+1 (7 m)
Edificabilidad	0,80 m2/m2
Ocupación máxima	50%
Retranqueos mínimos	5 metros

- EGB

Uso exclusivo	Docente
Parcela mínima	5.000 m2
Altura máxima	PB+1 (7 m)
Edificabilidad	0,40 m2/m2

Ocupación máxima	40%
Retranqueos mínimos	5 metros

- PREESCOLAR

Uso exclusivo	Docente
Parcela mínima	1.000 m2
Altura máxima	PB (4 m)
Edificabilidad	0,40 m2/m2
Ocupación máxima	40%
Retranqueos mínimos	5 metros

- BUP

Uso exclusivo	Docente
Parcela mínima	9.000 m2
Altura máxima	PB+1 (9,5 m)
Edificabilidad	0,40 m2/m2
Ocupación máxima	40%
Retranqueos mínimos	5 metros

- DEPORTIVO

Usos	Deportivo, pueden admitirse vestuarios, bar, club social y vivienda para guardería.
Parcela mínima	1.600 m2
Altura máxima	PB+1 (libre)
Edificabilidad	0,10 m2/m2
Ocupación máxima	10%
Retranqueos mínimos	5 metros
Otros usos permitidos	Clínica Médica destinada a tratamientos y rehabilitación de deportistas
Clínica Médica	
Edificabilidad máxima	1.600 m2
Altura máxima	PB+2 (12 metros)

- ADMINISTRATIVO

Usos	Edificios destinados al ejercicio de actividades burocráticas de carácter público o privado
Parcela mínima	1.000 m2
Altura máxima	PB+2 (9 m)
Edificabilidad	0,80 m2/m2
Ocupación máxima	50%
Retranqueos mínimos	5 metros

- SANITARIO

Usos	Suelo destinado a uso sanitario con o sin internamiento de enfermos.
Parcela mínima	1.000 m2
Altura máxima	PB+1 (7 m)
Edificabilidad	0,80 m2/m2
Ocupación máxima	50%
Retranqueos mínimos	5 metros

- ZONAS VERDES

Uso exclusivo	Jardines, áreas de recreo, juegos de niños, áreas peatonales.
Actuaciones edificatorias	Podrán realizarse pequeñas construcciones relacionadas con su propio uso, como kioscos, almacén de útiles de jardinería, etc.

- ASISTENCIAL

Usos	Suelo destinado a centros de reunión, asociaciones, servicios sociales, altruistas, etc.
Parcela mínima	1.000 m2
Altura máxima	PB+1 (8 m)
Edificabilidad	0,80 m2/m2
Ocupación máxima	50%
Retranqueos mínimos	5 metros

- SOCIAL

Usos	Suelo destinado a centros de reunión, clubs, asociaciones culturales o deportivas, etc.
Parcela mínima	1.000 m2
Altura máxima	PB+1 (8 m)
Edificabilidad	0,80 m2/m2
Ocupación máxima	50%
Retranqueos mínimos	5 metros

- CULTURAL

Usos	Suelo destinado a salas o centros culturales o de investigación: salas de exposición, museos, bibliotecas, archivos, etc.
Parcela mínima	1.000 m2
Altura máxima	PB+1 (8 m)
Edificabilidad	0,80 m2/m2
Ocupación máxima	50%
Retranqueos mínimos	5 metros

- RECREATIVOS

Usos	Suelo destinado a centros de reunión o espectáculos como cines, discotecas, parques recreativos, etc.
Parcela mínima	1.000 m2
Altura máxima	PB+1 (10 m)
Edificabilidad	0,80 m2/m2
Ocupación máxima	50%
Retranqueos mínimos	5 metros

- CLUB DE ANCIANOS

Usos	Club o residencia de ancianos.
Parcela mínima	2.500 m2
Altura máxima	PB+2 (10 m)
Edificabilidad	0,80 m2/m2
Ocupación máxima	50%
Retranqueos mínimos	5 metros

- RELIGIOSO

Usos	Suelo destinado a capillas, templos y centros parroquiales
Usos permitidos	Se permite vivienda de 100 m2 construidos y edificio anexo para actividades propias.
Parcela mínima	1.000 m2
Altura máxima	PB+1 (sin rebasar los 13 metros)
Edificabilidad	0,80 m2/m2
Ocupación máxima	50%
Retranqueos mínimos	5 metros

RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR Q1-LOMAS DE CAMPOAMOR

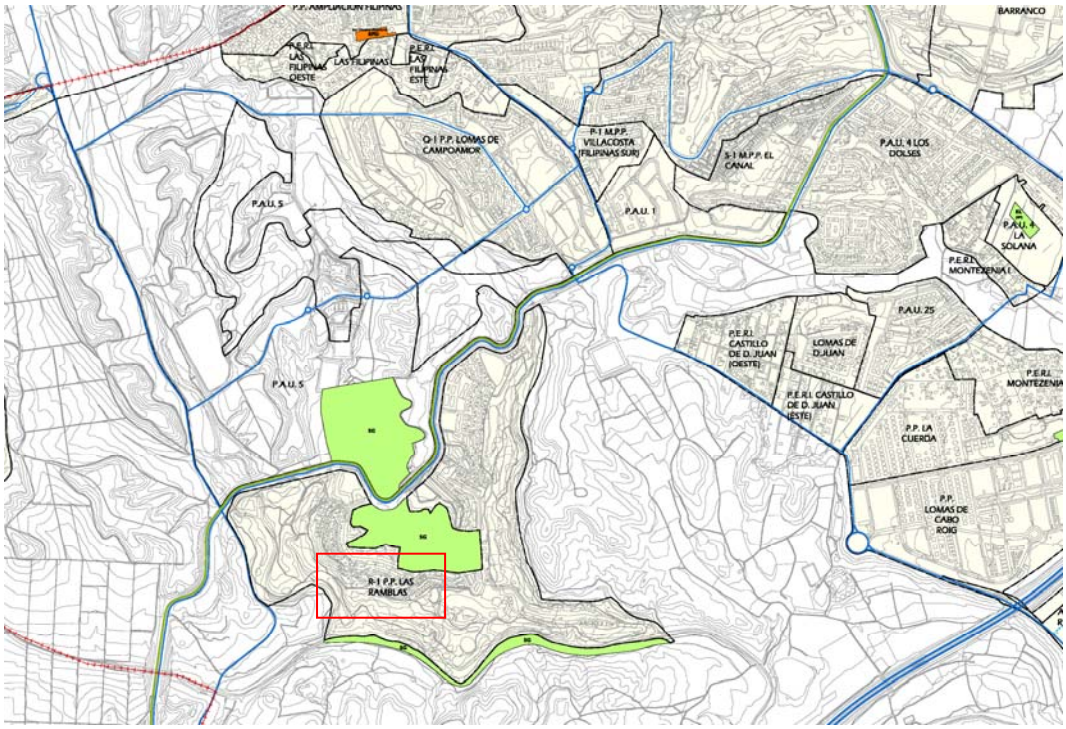
(según Modificación del Plan Parcial Sector Q1-Lomas de Campoamor de 2004)

ZONA	*SUPERF (m2)*	*m2 construidos*
RESIDENCIAL	334.540	244.213
COMERCIAL (Ley 1975)	16.396	9.891
DEPORTIVO (Ley 1975)	21.400	3.210
SOCIAL (ANCIANOS) (Ley 1975)	5.250	1.288
TOTAL PRIVADO	**377.586**	**14.073**
ZONAS VERDES	55.946	
DOCENTE	44.350	17.740
SOCIAL	10.354	8.283
RED VIARIA	42.772	
SERVICIOS	3.790	
TOTAL PÚBLICO	**157.212**	**26.023**
TOTAL SECTOR	**534.798**	**40.412**

SECTOR R1-LAS RAMBLAS

El **2 de mayo de 1995**, el Pleno del Ayuntamiento de Orihuela aprobó definitivamente el Plan Parcial *Las Ramblas*, redactandose en septiembre de 1998 la modificación y refundido, basado en el acuerdo al Excmo. Ayuntamiento de fecha 20 de mayo de 1998, sobre el CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE SALUD EN ORIHUELA.

El 19 de diciembre de 2000, el Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobó la modificación del Plan Parcial del Sector R1-*Las Ramblas*.



El sector **limita** al norte con el Canal Principal del Campo a Cartagena, al noroeste con la rambla que delimita el sector, al sur con la rambla del Río Nacimiento (zona verde de sistema general), al este con suelo no urbanizable y al oeste con un vial de sistema general que conecta con el término municipal de San Miguel de Salinas (carretera San Miguel de Salinas – Campoamor)

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **superficie neta** de 80,63 Ha (806.330m2) coincidiendo con la superficie que marcaba el PG1990; hay que señalar que 201.570 m2 corresponden a sistemas generales de Plan General con lo que resultaría una superficie total de 1.007.900 m2 (de los cuales, 47.900 m2 son viales y 153.670 m2 son zonas verdes)

En cuanto a **población**, el PG1990 estimaba para este sector una población de 5.950 habitantes, tomando el dato del número máximo de 1.693 viviendas reflejado en el Plan Parcial, y considerando 2,1 hab/viv., se obtiene una población máxima de 3.555 habitantes.

Respecto al **criterio de ordenación**, el sector integra el Campo de Golf Las Ramblas inaugurado en 1991, se conforma entorno a un sistema general de zonas verdes y lo delimita otro sistema general de zonas verdes al sur, y, por último, está atravesado por un barranco. Se encuentra limitado al oeste por un vial de sistema general que no da acceso al sector, aunque existen dos puntos de acceso al sector desde el vial de sistema general paralelo al Canal Principal del Campo a Cartagena.
La zona residencial se concentra entorno a la zona verde de sistema general y el campo de golf se desarrolla entorno a la zona residencial.

El primer acceso da servicio a la zona este del sector y el segundo acceso estructura la zona oeste, quedando unidos los dos viales en el punto donde se concentran las dotaciones.

En este sector encontramos reservas dotacionales públicas y privadas, de acuerdo a la Ley del Suelo de 1975.

Las **dotaciones públicas** son, una reserva de zona verde, denominada ZV ubicada en la concentración de dotaciones antes comentada, integrada por esta zona verde, una reserva deportiva (privada) y una reserva social-hotelera (privada); tres zonas de juegos, ZJ, relacionadas con las reservas residenciales y dos zonas de protección de barranco, ZP, relacionadas con el barranco. Por último, tres reservas de servicios, en el límite este del sector, en el acceso al sector y en una de las zonas de juegos al oeste del sector.

En cuanto a **dotaciones privadas** encontramos el campo de golf Las Ramblas, que supone el 68,88% de la superficie del sector; una reserva deportiva, vinculada a la zona verde; una reserva social-comercial, vinculada a la zona deportiva y una reserva comercial en el vial principal de acceso al sector.

A continuación se detallan en el cuadro siguiente las superficies de parcelas y superficies máximas edificables de las dotaciones públicas y privadas del sector.

DOTACIONES PRIVADAS Y PÚBLICAS
SECTOR R1-LAS RAMBLAS

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)
EC COMERCIAL (Ley 1975)	6.000	6.000
TOTAL COMERCIAL	**6.000**	**6.000**
ED DEPORTIVO (Ley 1975)	14.000	4.200
TOTAL DEPORTIVO	**14.000**	**4.200**
ES SOCIAL-HOTELERO (Ley 75)	11.000	11.000
TOTAL SOCIAL-HOTELERO	**11.000**	**11.000**
CG CAMPO DE GOLF	351.050	3.609
TOTAL SOCIAL-HOTELERO	**351.050**	**3.609**
TOTAL DOTACIONES PRIVADAS	**382.050**	**24.809**
ZV ZONA VERDE	25.600	256
ZJ ZONA JUEGOS	10.400	104
ZP ZONA JUEGOS	45.000	
TOTAL ZONAS VERDES	**81.000**	**360**
DS1 DEPOSITO DE AGUA	1.000	
DS2-1 TRANSFORMADOR	144	
DS2-2 TRANSFORMADOR	168	
DS2-3 TRANSFORMADOR	150	
DS2-4 TRANSFORMADOR	144	
DS2-5 TRANSFORMADOR	144	
DS3 DEPURADORA	3.300	
DS4 CENTRAL TELEFONIA	400	
TOTAL SERVICIOS	**5.450**	
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	**127.600**	**360**
TOTAL SECTOR	**509.650**	**25.169**

En cuanto a la zona residencial, se permite la vivienda unifamiliar aislada o adosada y la vivienda plurifamiliar en edificación abierta.

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL
SECTOR R1-LAS RAMBLAS

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)	Nº VIV.
EB1	10.520		65
EB2	81.020		355
EB3	30.870		192
EB4	5.700		35
EB5	26.610		165
EB6	5.270		33
EB7	76.910		477
EB8	8.670		54
EB9	4.700		30
EB10	14.740		91
EB11	31.670		196
TOTAL SECTOR	**296.730**		**1.693**

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- ZONA RESIDENCIAL

Uso principal	Residencial
Otros usos	Comercial, oficina, social, sanitario, asistencial, deportivo, con una limitación del 10% de la superficie total edificable en la parcela y situada en plantas bajas o edificio independiente.
Hotelero	En cualquiera de las tipologías previstas en las mismas condiciones que el uso residencial
Edificabilidad	0,53 m2/m2, excepto en la parcela EB2.1. que es de 0,2456 m2/m2
Tipología de edificación	Edificación abierta, vivienda plurifamiliar Vivienda unifamiliar aislada o adosada

- ZONAS DE EQUIPAMIENTOS

1) COMERCIAL (EC)

Uso principal	Comercial
Otros usos	Oficina e industrial
Edificabilidad	1 m2/m2

2) HOTELERO-SOCIAL (ES)

Uso principal	Sanitario, administrativo, social y hotelero.
Condiciones especiales	Para el desarrollo de la parcela podrá resolverse mediante un único o varios proyectos de edificación por fases, o mediante un proyecto de parcelación previa o Estudio de Detalle que asigne la superficie de suelo a cada uno de los posibles usos.
Edificabilidad	1 m2/m2

3) DEPORTIVO (ED)

Uso principal	Deportivo

Otros usos	Cualquier actividad compatible y complementaria de las instalaciones deportivas, como club, bar, restaurante, vestuarios y dependencias anejas. No podrán sobrepasar el 10% de la edificabilidad total asignada a la parcela.
Edificabilidad	0,30 m2/m2
Altura máxima	15 metros.

4) CAMPO DE GOLF (CG)

Uso principal	Juego y práctica de golf.
Otros usos	Cualquier actividad deportiva o no, compatible o complementaria al golf, así como instalaciones anjeas y dependientes del mismo, como almacén de maquinaria y utensilios, kiosco bar, refugio, depósitos, grupo de bombeo, etc.
Edificabilidad	0,01 m2/m2
Altura máxima	PB+1 (9 metros)

- ZONAS DE SERVICIOS

Condiciones de edificabilidad	Las únicas limitaciones que se prevén serán las exigidas por la normativa de aplicación a cada instalación específica procurando que la edificación que se realice no desentone del conjunto, y con las necesarias condiciones de seguridad, aislamiento y protección.

- ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Uso previstos	Descanso, esparcimiento, ocio, recreativo, juegos y deportes al aire libre. Se permiten igualmente construcciones anejas y complementarias de los usos anteriores
Edificabilidad	0,01 m2/m2

Altura máxima	PB (5 metros)
Ocupación	1 %
Condiciones especiales	La ordenación será a base de arbolado y jardinería, acondicionándose los espacios para la función a desempeñar, deiferenciándose en el Plan las zonas de jardines (ZV) y zonas de juegos (ZJ).

- ZONAS DE PROTECCIÓN

Uso previstos	No se permite ningún tipo de actividad que pueda alterar, modificar o perjudicar la morfología o vegetación existentes, permitiéndose únicamente los trabajos de mantenimiento, limpieza y conservación de la zona. Los admitirán los usos de descanso y esparcimiento.
Condiciones especiales	No se permite ningún tipo de construcción en dichas zonas.

RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR R1-LAS RAMBLAS

(según Modificación del Plan Parcial Sector R1-Las Ramblas de 2000)

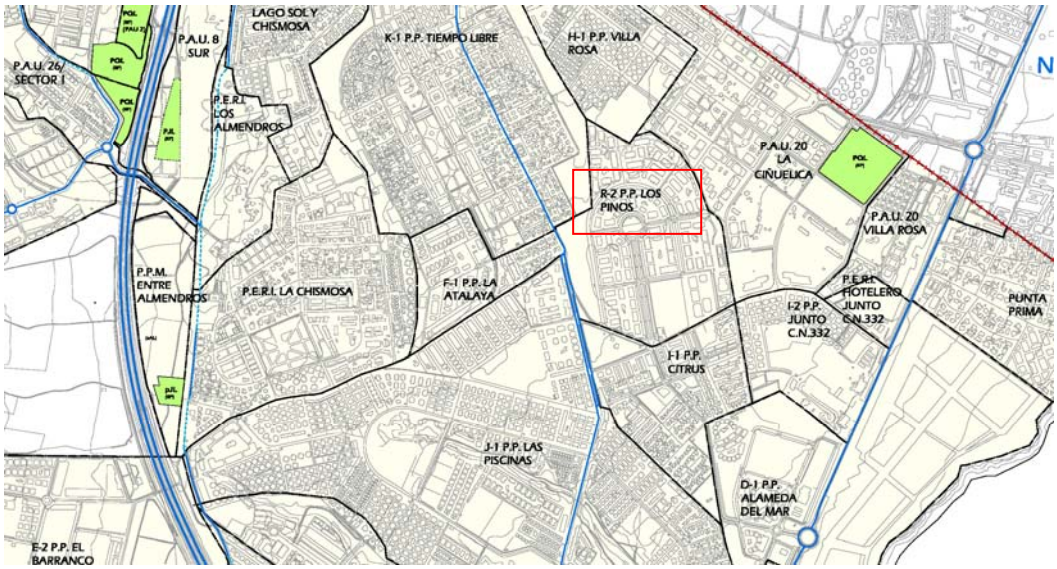
ZONA	*SUPERF (m2)*	*m2 construidos*
RESIDENCIAL	296.680	144.520
COMERCIAL (Ley 1975)	6.000	6.000
DEPORTIVO (Ley 1975)	14.000	4.200
SOCIAL-HOTELERO (Ley 1975)	11.000	11.000
CAMPO DE GOLF	351.050	3.609
TOTAL PRIVADO	**678.730**	**169.329**
ZONAS VERDES	81.000	360
RED VIARIA	41.150	
SERVICIOS	5.450	
TOTAL PÚBLICO	**127.600**	**360** (no computable)
TOTAL SECTOR	**806.330**	**169.689**

SECTOR R2-LOS PINOS

El 21 de abril de 1995, el Excmo. Ayuntamiento Pleno adoptó aprobar definitivamente el Plan Parcial sector R2-*Los Pinos*.

Posteriormente, el 31 de julio 2000, el Exmo. Ayuntamiento Pleno acordó:

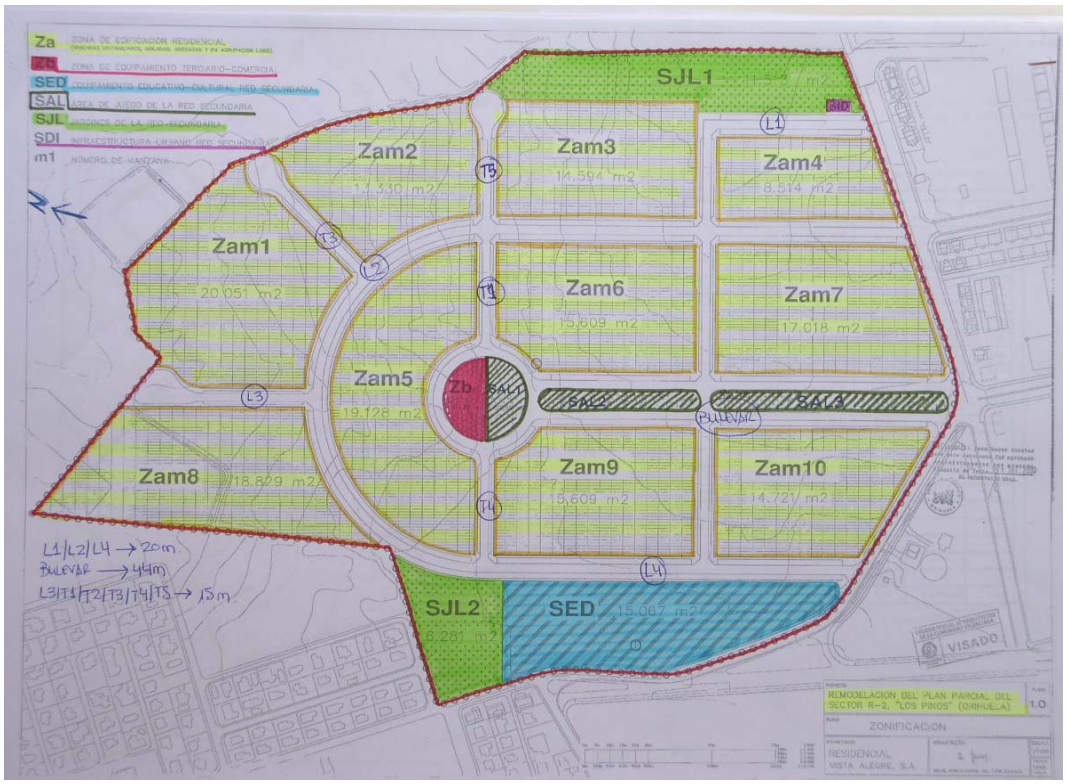
- Aprobar y adjudicar el Programa para el Desarrollo de la Actuación Urbanística Integrada del Sector R2-Los Pinos, condicionando dicha aprobación a la aprobación del expediente 16/2000 (Plan Parcial Sector K1) con el que existe interferencias por superposición con los límites de los Sectores.
- Aprobar la remodelación del Plan Parcial del Sector R2-Los Pinos condicionado a la aprobación del expediente 16/2000 (Plan Parcial Sector K1) con el que existe interferencias por superposición con los límites de los Sectores.
- Aprobar el Proyecto de Urbanización que forma parte del Programa.



El sector **limita** al norte con el sector H1-*Villa Rosa* (SUOP), con el sector PAU20-*La Ciñuelica* (SUOP) y con el sector K1-*Tiempo Libre* (SUOP), al sur con el sector I1-*Citrus* (SUOP), al este con el sector PAU20-*La Ciñuelica* (SUOP) y al oeste con un vial de sistema general y los sectores K1-*Tiempo Libre*, F1-*Atalaya* y J1-*Las Piscinas* (todos SUOP).

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 26,10 Ha respecto a las 25,32 Ha que establecía el PG, representando una diferencia de 0,78 Ha.

En cuanto a **población**, el PG1990 estimaba para este sector una población de 4.431 habitantes, tomando el dato del número máximo de 1.251 viviendas reflejado en el Plan Parcial, y considerando 2,1 hab/viv., se obtiene una población máxima de 2.627 habitantes.



Respecto al **criterio de ordenación**, es de destacar que el sector no estructura relación con otros sectores ya que, aunque se encuentra limitado en su extremo oeste por un vial de sistema general éste no da acceso al sector, y es el vial perpendicular al anterior, perteneciente al sector I1-*Citrus*, el que da acceso al sector R2 en cuatro puntos, los denominados viales L1, L2 y L4 de 20 metros de ancho y BULEVAR de 44 metros de ancho, éste último se configura con las zonas verdes SAL2 y SAL3 lineales y termina en una glorieta compuesta por la zona verde SAL1 y el equipamiento TERCIARIO-COMERCIAL denominado ZB. Sies viales más configura la red viaria, los denominados L3, T1, T2, T3, T4 y T5, todos de 15 metros de ancho, con la siguiente configuración:

el vial T1 conecta el vial L2 y BULEVAR
el vial T4 conecta BULEVAR y el vial L4
el resto de viales, L3, T3 y T5 terminan en fondo de saco.

Las **dotaciones públicas** se concentran en los extremos este y oeste y en el denominado BULEVAR, configurándose una manzana dotacional con frente al vial L4, compuesta por una reserva de zona verde, SJL2 y una reserva docente, SED. En el extremo opuesto y con frente al vial L1 se ubica la reserva de zona verde denominada SJL1. Por último, el

resto de zonas verdes, las denominadas SAL1, SAL2 y SAL3 forman parte del vial BULEVAR.

En cuanto a **equipamientos privados** encontramos una reserva terciaria-comercial en la glorieta del vial BULEVAR compartiendo espacio con la reserva de zona verde SAL1.

A continuación se detallan en los cuadros siguientes las superficies de parcelas y superficies máximas edificables de las dotaciones públicas y equipamientos privados.

DOTACIONES PÚBLICAS SECTOR R2-LOS PINOS

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)
SJL1 ZONA VERDE	11.513	
SJL2 ZONA VERDE	6.261	
SAL1 ZONA VERDE	1.815,85	
SAL2 ZONA VERDE	2.282	
SAL3 ZONA VERDE	3.382	
TOTAL ZONAS VERDES	**25.273,85**	
SED CENTRO DOCENTE	15.067	
TOTAL CENTRO DOCENTE	**15.067**	
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	**40.340,85**	

EQUIPAMIENTO TERCIARIO-COMERCIAL
SECTOR R2-LOS PINOS

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)
Zb TERCIARIO-COMERCIAL	1.815,85	1.218,17
TOTAL TERCIARIO-COMERCIAL	**1.815,85**	**1.218,67**

La zona residencial denominada ZA está destinada a la edificación de viviendas unifamiliares (aisladas, adosadas y en agrupación libre) para usos residenciales en todas sus modalidades.

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL
SECTOR R2-LOS PINOS

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)	Nº VIV.
ZA1	20.051	14.236,21	159
ZA2	13.330	9.464,30	106
ZA3	14.594	10.361,74	116
ZA4	8.514	6.044,94	68
ZA5	19.128	13.580,88	152
ZA6	15.609	11.082,39	124
ZA7	17.018	12.082,78	135
ZA8	18.829	13.368,59	150
ZA9	15.609	11.082,39	124
ZA10	14.721	10.451,91	117
TOTAL SECTOR	**157.403**	**111.756,13**	**1.251**

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- ZONA RESIDENCIAL (ZA)

Uso principal	Residencial
Tipología edificatoria	Viviendas aisladas, viviendas agrupadas (pareadas o adosadas)
Usos complementarios	Piscinas, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento.
M4 y M10	Se permite el uso TERCIARIO-COMERCIAL destinado a pequeñas y medianas superficies (sin exceder los 1.000 m2)
Parcela mínima	
Vivienda unifamiliar aislada	500 m2
Conjuntos de viviendas agrupadas	1.000 m2

Altura máxima	PB+3 (13,50 m)
Edificabilidad	0,71 m2/m2
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
A viales y espacios públicos	5 metros
A linderos	5 metros
Separación entre bloques	1/3 de la suma de las alturas

- EQUIPAMIENTO TERCIARIO-COMERCIAL (ZB)

Usos admitidos	Cafeterías, bares, restaurantes, cines, discotecas. Uso terciario-comercial y usos complementarios (áreas ajardinadas y peatonales, áreas de juego, aparcamientos)
Parcela mínima	la parcela es indivisible
Altura máxima	PB+3 (15 m)
Edificabilidad	0,67 m2/m2
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
A viales y espacios públicos	5 metros
Separación entre bloques	1/3 de la suma de las alturas

- CENTROS DOCENTES (ED)

Usos admitidos	Centro docente de educación infantil, primaria y secundaria.
Altura máxima	PB+2 (10 m)
Edificabilidad	1 m2/m2
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
A viales y espacios públicos	5 metros
Separación entre bloques	10 metros

RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR R2-LOS PINOS

(según Remodelación de Plan Parcial Sector R2-Los Pinos de 2000)

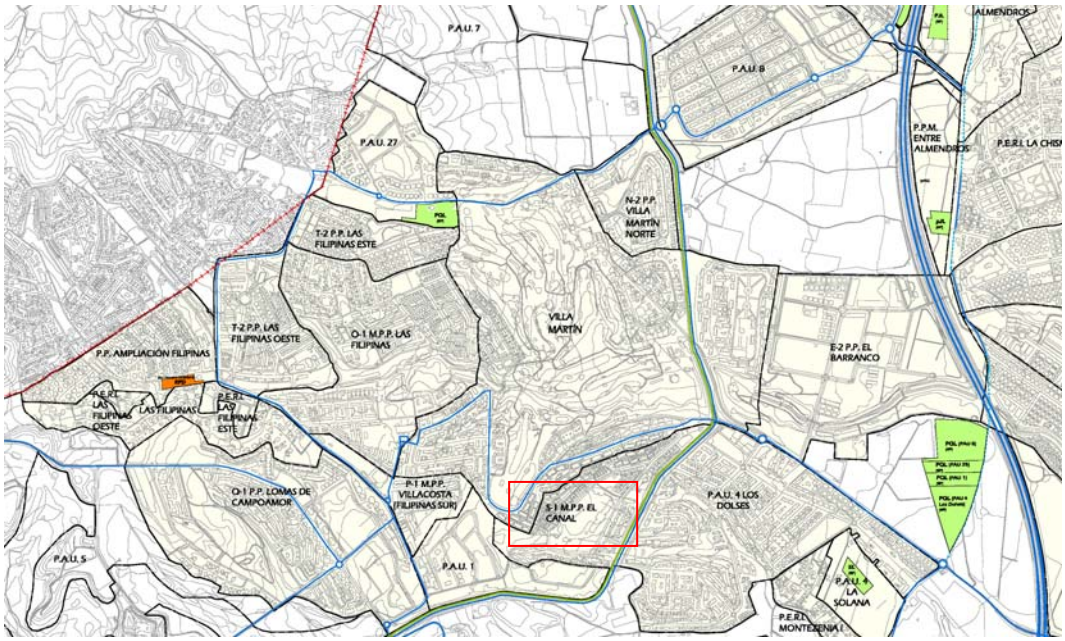
ZONA	*SUPERF (m2)*	*m2 construidos*
RESIDENCIAL	157.403	111.756,13
TERCIARIO-COMERCIAL	1.815,85	1.218,17
TOTAL PRIVADO	**159.218,85**	**112.974,30**
ZONAS VERDES	25.273,85	
EDUCATIVO-CULTURAL	15.067	
RED VIARIA	61.494,30	
TOTAL PÚBLICO	**101.835,15**	
TOTAL SECTOR	**261.054,00**	**112.974,30**

SECTOR S1-EL CANAL

El 21 de abril de 1995, la Comisión Territorial de Urbanismo acordó aprobar el Plan Parcial sector S1-*El Cana* según la legislación aplicable en su momento, Ley del Suelo de 1975.

Posteriormente, el 19 de diciembre de 2000, el Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobó el proyecto de modificación del Plan Parcial del Sector S1-*El Canal*.

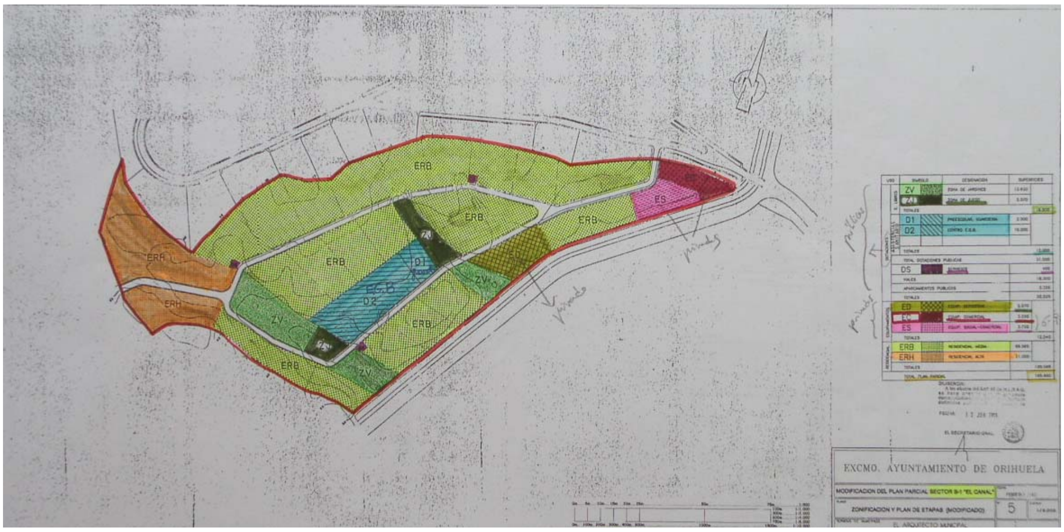
Aprobándose una segunda modificación de Plan Parcial, el 12 de junio de 2001, por el Exmo. Ayuntamiento Pleno, consistente en el cambio de uso de las parcelas denominadas D1 y D2 con una superficie de 2.000 m2 y 10.000 m2 respectivamente de uso docente que cambian su uso a Asistencial-Sanitario, con la intención de poder llevar a cabo la instalación de una Residencia Geriátrica.



El sector **limita** al norte con el suelo urbano *Villa Martín,* al sur con suelo no urbanizable, al este con el Canal Principal del Campo a Cartagena, y al oeste con el suelo urbano *Villa Martín* y el sector PAU1 (SUOP).

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 18,56 Ha respecto a las 18,25 Ha que establecía el PG, representando una diferencia de 0,31 Ha.

En cuanto a **población**, el PG1990 estimaba para este sector una población de 3.193 habitantes, tomando el dato del número máximo de 928 viviendas reflejado en el Plan Parcial, y considerando 2,1 hab/viv., se obtiene una población máxima de 1.948 habitantes.



Respecto al **criterio de ordenación**, al vial se accede por dos puntos opuestos, un punto al noreste con un viario que conecta con un vial de sistema general, la conexión pertenece al suelo urbano Villa Martín que se prolonga en el sector S1 y otro punto al oeste con la prolongación de un vial de sistema general que, tras atravesar el sector PAU1, da servicio al sector S1.
Estos dos viales concluyen dentro del sector generando un anillo y dando servicio a todas las parcelas.

En este sector encontramos reservas dotacionales públicas y privadas, de acuerdo a la Ley del Suelo de 1975.

Las **dotaciones públicas** son, tres reservas de zonas verdes y dos reservas de zonas de juegos, transversales al anillo viario; dos parcelas con reserva asistencial-sanitario objeto de la última modificación, vinculada a las reservas de zonas verdes y de juegos y tres reservas de servicios.

En cuanto a **dotaciones privadas** encontramos una reserva deportiva, vinculada al Canal Principal del Campo a Cartagena; y, una reserva comercial y una reserva social, formando un conjunto en el acceso noreste del sector.

A continuación se detallan en el cuadro siguiente las superficies de parcelas y superficies máximas edificables de las dotaciones públicas y privadas del sector.

DOTACIONES PRIVADAS Y PÚBLICAS
SECTOR S1-EL CANAL

PARCELA		SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)
EC	COMERCIAL (Ley 1975)	3.250	3.250
TOTAL COMERCIAL		**3.250**	**3.250**
ED	DEPORTIVO (Ley 1975)	5.570	3.004
TOTAL DEPORTIVO		**5.570**	**3.004**
ES	SOCIAL (Ley 1975)	3.720	3.720
TOTAL SOCIAL		**3.720**	**3.720**
TOTAL DOTACIONES PRIVADAS		**12.540**	**9.974**
V1	ZONA VERDE	13.930	139
VJ	ZONA JUEGOS	5.570	56
TOTAL ZONAS VERDES		**19.500**	**195**
D1	ASISTENCIAL-SANITARIO	2.000	2.000
D2	ASISTENCIAL-SANITARIO	10.000	10.000
TOTAL ASISTENCIAL-SANITARIO		**12.000**	**12.000**
SERVICIOS		400	
TOTAL SERVICIOS		**400**	
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS		**31.900**	**12.195**
TOTAL SECTOR		**44.440**	**40.412**

La zona residencial está destinada a la edificación de viviendas, con tipologías aisladas y agrupadas, permitiéndose hasta un 10% de la edificabilidad a uso comercial en planta baja y pudiendo adaptarse al uso hotelero cumpliendo los estándares de edificabilidad.

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL
SECTOR S1-EL CANAL

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)	Nº VIV.
M1	43.530	26.118	295
M2	5.765	3.459	39
M3	12.750	7.650	86
M4	9.940	5.964	68
M5	19.070	11.442	129
M6	8.530	5.118	58
TOTAL RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	**99.585**	**59.751**	**675**
M7	21.000	20.275	253
TOTAL RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	**99.585**	**20.275**	**253**
TOTAL RESIDENCIAL	**120.585**	**80.026**	**928**

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- ZONA RESIDENCIAL (ER)

Uso principal	Residencial
Otros usos	Comercial, oficina, social, sanitario, asistencial, cultural, deportivo, con la limitación de 10% de la superficie total edificable en la parcela y situada en plantas bajas o edificio exclusivo Hotelero en cualquiera de las tipologías prevsitas en las mismas condiciones que el uso residencial.

Parcela mínima	
Vivienda unifamiliar aislada	500 m2
Resto de casos	1.000 m2
Altura máxima	
Residencial	PB+3 (13,50 m)
Otros usos	PB+3 (15,00 m)
Edificabilidad	
ERB (Residencial Media)	0,60 m2/m2
ERH (Residencial Alta)	1,00 m2/m2
ERH1	1,10 m2/m2
ERH2	0,6685 m2/m2
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
A fachada	5 metros
A linderos	5 metros
Entre bloques	1/3 de la suma de las alturas

- ZONAS DE EQUIPAMIENTOS

1) COMERCIAL (EC)

Uso principal	Comercial
Otros usos	Oficina, cultural, recreativo, administrativo e industrial
Edificabilidad	1 m2/m2
Altura máxima	PB+3 (15,00 m)
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
A fachada	5 metros
A linderos	5 metros
Entre bloques	1/3 de la suma de las alturas

2) SOCIAL (ES)

Uso principal	Social, sanitario, administrativo, religioso, asistencial, cultural, recreativo, espectáculos y cualquier otra actividad que se pueda considerar de interés social.
Otros usos	Comercial con carácter alternativo, pudiéndose destinar toda la edificabilidad a un mismo uso sin que se prevén ningún mínimo o máximo para ninguno de ellos.

Edificabilidad	1 m2/m2
Altura máxima	PB+3 (15,00 m)
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
A fachada	5 metros
A linderos	5 metros
Entre bloques	1/3 de la suma de las alturas

3) DEPORTIVO (ED)

Uso principal	Deportivo
Otros usos	Cualquier actividad compatible y complementaria con las instalaciones deportivas, como club, bar, restaurante, vestuarios y dependencias anejas.
Edificabilidad	0,54 m2/m2
Altura máxima	PB+3 (15,00 m)
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
A fachada	5 metros
A linderos	5 metros
Entre bloques	1/3 de la suma de las alturas

4) ASISTENCIAL-SANITARIO

Uso previsto	Asistencial sanitario y residencia geriátrica

- ZONAS DE SERVICIOS (DS)

Condiciones de edificabilidad	Las únicas limitaciones que se prevén serán las exigidas por la normativa de aplicación a cada instalación específica procurando que la edificación que se realice no desentone del conjunto, y con las necesarias condiciones de seguridad, aislamiento y protección.

- ZONAS DE ESPACIOS LIBRES (ZV Y ZJ)

Uso previstos	Descanso, esparcimiento, ocio, recreativo, juegos y deportes al aire libre.

	Se permiten igualmente construcciones anejas y complementarias de los usos anteriores
Edificabilidad	0,01 m2/m2
Altura máxima	PB (5 metros)
Ocupación	1 %

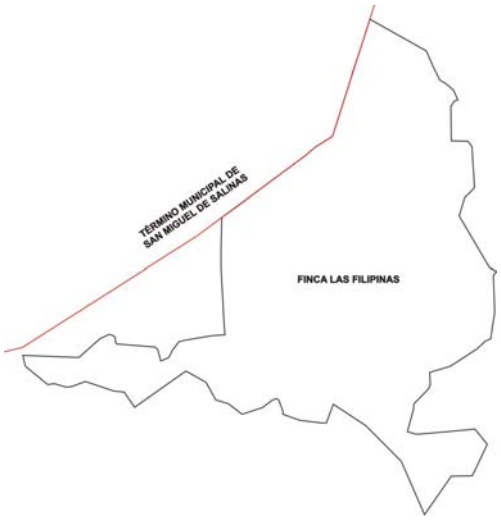
RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR S1-EL CANAL

(según Modificación del Plan Parcial Sector S1-El Canal de 2001)

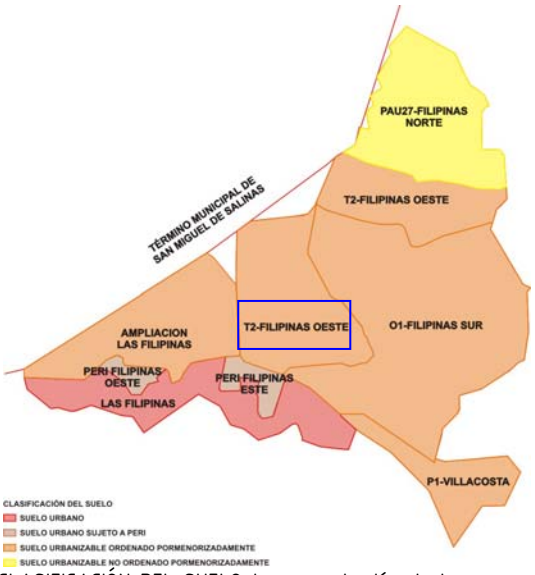
ZONA	*SUPERF (m2)*	*m2 construidos*
RESIDENCIAL	120.585	80.026
COMERCIAL (Ley 1975)	3.250	3.250
DEPORTIVO (Ley 1975)	5.570	3.004
SOCIAL (Ley 1975)	3.720	3.720
TOTAL PRIVADO	**133.125**	**90.000**
ZONAS VERDES	19.500	195
ASISTENCIAL-SANITARIO	12.000	12.000
RED VIARIA	20.625	
SERVICIOS	400	
TOTAL PÚBLICO	**52.525**	**12.195** (no computablel
TOTAL SECTOR	**185.650**	**102.195**

SECTOR T2-FILIPINAS OESTE

Los antecedentes de este sector lo encontramos en la finca original Las Filipinas, que, como se ha analizado en los ANTECEDENTES DE LA COSTA, el PG reestructuró y clasificó, como suelo urbano, *Las Filipinas* y dos suelos urbanos sujetos a PERI, cinco sectores como suelo urbanizable programado y un sector como suelo urbanizable no programado.

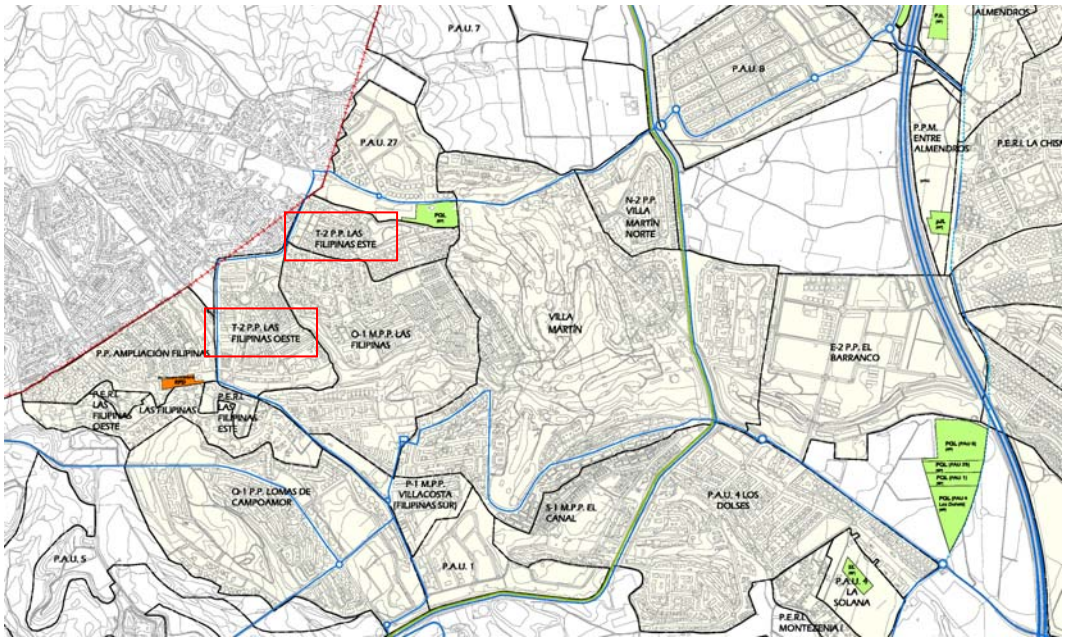


FINCA ORIGINAL LAS FILIPINAS



CLASIFICACIÓN DEL SUELO tras aprobación de la MPG nº9 (1994)

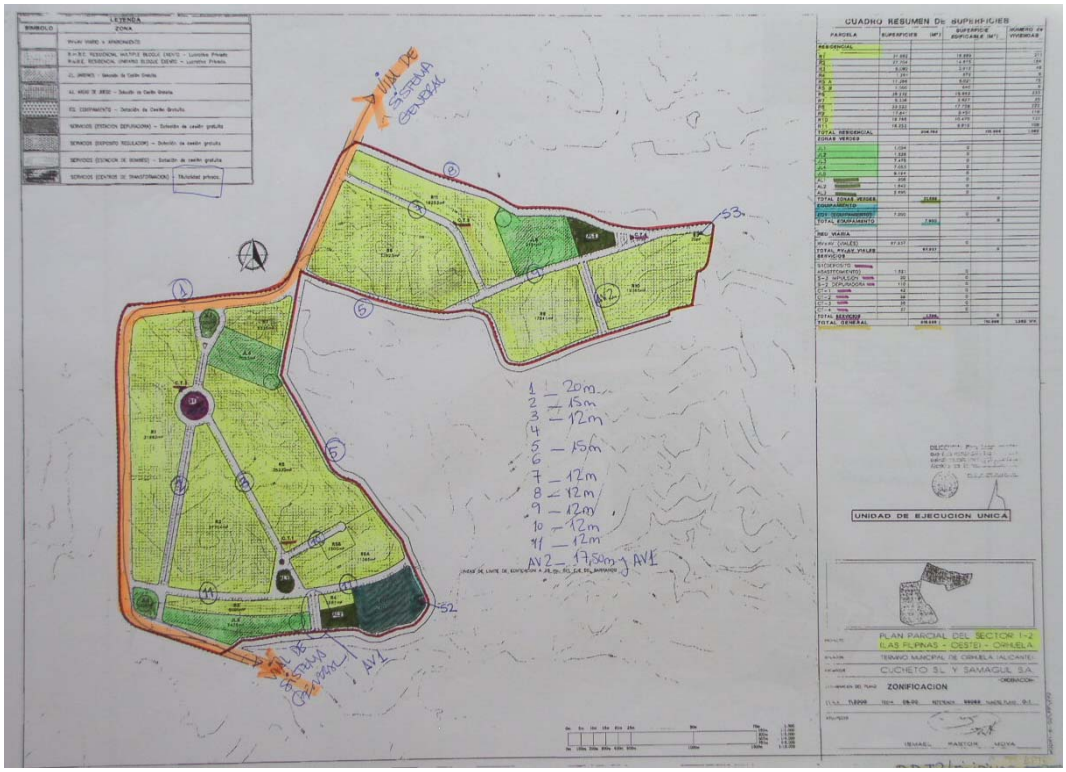
El 31 de julio de 2000, el Excmo. Ayuntamiento Pleno acordó aprobar y adjudicar el Programa para el desarrollo de la Actuación Urbanística Integrada del Sector T2-*Filipinas Oeste*, aprobar el Plan Parcial relativo al sector T2-*Filipinas Oeste*, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación que formaba parte del Programa. Asimismo, por Decreto de Alcaldía de fecha 10 de enero de 2001 se acordó aprobar los Textos Refundidos de los Proyectos de Plan Parcial y Reparcelación correspondientes al Programa de Actuación Integrada del Sector T2-*Filipinas Oeste*.



El sector **limita** al norte con el suelo urbano del término municipal de San Miguel de Salinas y con el sector PAU27, al sur con el suelo urbano *Las Filipinas* y el sector 01- *Las Filipinas* (SUOP), al este con el suelo urbano de *Villa Martín* y el sector 01- *Las Filipinas* (SUOP), y al oeste con el suelo reclasificatorio *Ampliación Las Filipinas* (SUOP) y suelo urbano del término municipal de San Miguel de Salinas.

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 31,59 Ha respecto a las 25,57 Ha que establecía el PG, representando una diferencia de 6,02 Ha.

En cuanto a **población**, el PG1990 estimaba para este sector una población de 4.473 habitantes, tomando el dato del número máximo de 1.382 viviendas reflejado el texto refundido del Plan Parcial, y considerando 2,1 hab/viv., se obtiene una población máxima de 2.902 habitantes.



Respecto al **criterio de ordenación**, el sector se encuentra delimitado en todo su borde oeste por un vial de sistema general, denominado vial 1, que es la prolongación de la Carretera de Villamartín, vial que da acceso al sector en seis puntos, con los viales 2 (al norte y al sur), vial 11, vial 5 (hacia el sur y hacia el este), vial 7 y vial 8; los viales 2 y 5 de 15 metros de ancho y los viales 7, 8 y 11 de 12 metros de ancho.
El resto de viales, los denominados 3, 9 y 10, de 12 metros de ancho, y los viales AV1 y AV2, de 17,50 metros de ancho, configuran el resto de la trama viaria.

En este sector encontramos reservas únicamente dotacionales públicas, de acuerdo a la Ley 6/1994, LRAU

Las **dotaciones públicas** son, cinco zonas verdes y tres áreas de juegos. La denominada JL1 configura una glorieta en el encuentro norte de los viales 1 y 2; la JL2 configura una glorieta en el encuentro de los viales 1, 2 y 11 al sur; la JL3 se configura linealmente paralela al vial 1 en su recorrido al sur del sector; la JL4 se vincula al vial 5 y la JL5 se vincula al vial 8. Las áreas de juegos se ubican, por un lado, la denominada AL1 configura una glorieta en el encuentro de los viales 3 y 11; la AL2 se configura linealmente y se vincula al equipamiento del sector y por último, la AL3 se vincula al vial 8 junto a la JL5. Por otro lado, encontramos una reserva de equipamiento al sur del sector. Además un depósito de abastecimiento se ubica en una glorieta en el encuentro

de los viales 2 y 3, una depuradora junto al equipamiento y una impulsión en la zona más alta del sector (al noreste).

Con titularidad privada se ubican cuatro centros de transformación, dos en la zona oeste del sector y dos en la zona este.

DOTACIONES PÚBLICAS
SECTOR T2-FILIPINAS OESTE

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)
JL1 ZONA VERDE	1.004	
JL2 ZONA VERDE	1.528	
JL3 ZONA VERDE	7.475	
JL4 ZONA VERDE	7.053	
JL5 ZONA VERDE	9.194	
AL1 ZONA VERDE	808	
AL2 ZONA VERDE	1.842	
AL3 ZONA VERDE	2.695	
TOTAL ZONAS VERDES	**31.599**	
EQ-1 EQUIPAMIENTO	7.900	
TOTAL EQUIPAMIENTO	**7.900**	
S1 DEPÓSITO ABASTECIMIENTO	1.521	
S2 DEPURADORA	110	
S3 IMPULSIÓN	20	
TOTAL SERVICIOS	**1.651**	
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	**41.150**	

El Plan se concibe para la edificación de conjuntos turísticos de edificación homogénea sobre grandes parcelas de viviendas agrupadas, pero existiendo la posibilidad de contrucción de viviendas unifamiliares aisladas, con una densidad total de 43,736 viv./Ha, por debajo de las 50 viv./Ha que establecía el PG.

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL
SECTOR T2-FILIPINAS OESTE

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)	Nº VIV.
R1	31.882	16.889	211
R2	27.704	14.675	184
R3	5.080	3.912	49
R4	1.281	679	8
R5A	11.366	6.021	75
R5B	1.500	640	8
R6	35.232	18.663	233
R7	5.336	2.827	35
R8	33.523	17.758	222
R9	17.841	9.451	118
R10	19.765	10.470	131
R11	16.253	8.610	108
TOTAL SECTOR	**206.763**	**110.595**	**1.382**

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- ZONA DE EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Uso fundamental	Residencial
Tipo de edificación	Grupos de viviendas unifamiliares, aisladas, adosadas o dispersas, bloques de viviendas con accesos peatonales independientes.
Parcela mínima	
Vivienda unifamiliar aislada	500 m2
Vivienda unifamiliar adosada	1.000 m2
Edificación abierta	1.000 m2

Altura máxima	
Viviendas	PB+3 (13,50 m)
Otros usos	PB+3 (15 m)
Ocupación máxima	50%
Retranqueos	
A viales	5 metros
A linderos	5 metros
Separación entre edificaciones	1/3 de la semisuma de las alturas

- ZONA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Uso	El específico a su denominación
Tipología constructiva	Las mismas que las establecidas para la zona de Edificación Principal.
Exceptuación de la regla en los equipamientos	Docentes, deportivos, clínicas y hospitales, templos, cementerios y teatros.
Condiciones:	
Parcela mínima	1.000 m2
Edificabilidad máxima	0,8 m2/m2
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	
Eq. sanitarios y administrativos	PB+4 (18 metros)
Resto de equipamientos	PB+2 (12 metros)

- ZONA DE SERVICIOS

Uso	Elementos propios de la urbanización, tales como transformadores, estaciones de bombeo, estaciones depuradoras, etc Solo se permiten elementos estructurales imprescindibles para el funcionamiento.

- ZONA VERDE PÚBLICO

Usos permitidos

Plantación de jardines y especies arbóreas, así como la instalación de parques públicos. Quedan expresamente prohibidas todo tipo de edificaciones a no ser las derivadas de las instalaciones propias de la urbanización, previstas en sus proyectos de urbanización o las instalaciones deportivas.

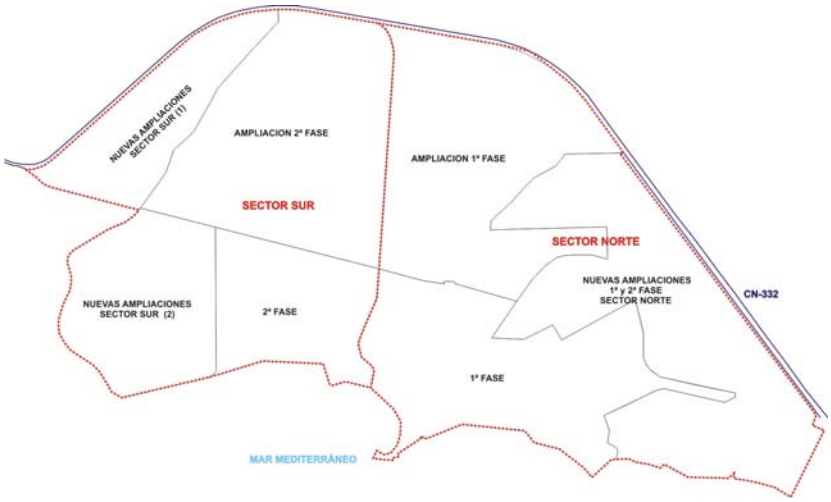
RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR T2-FILIPINAS OESTE

(según Plan Parcial Sector T2-Filipinas Oeste de 2000)

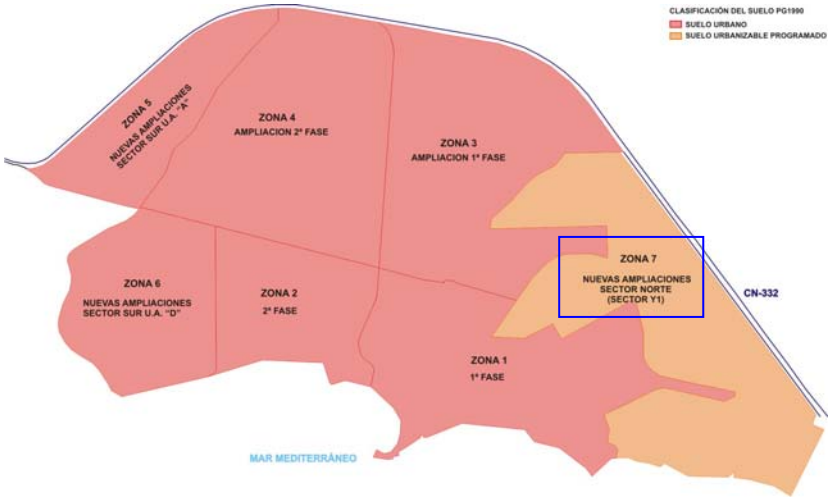
ZONA	*SUPERF (m2)*	*m2 construidos*
RESIDENCIAL	206.763	110.595
CENTROS TRANSFORMACION	135	
TOTAL PRIVADO	**206.898**	**110.595**
ZONAS VERDES	31.599	
EQUIPAMIENTO	7.900	
RED VIARIA	67.937	
SERVICIOS	1.651	
TOTAL PÚBLICO	**109.087**	
TOTAL SECTOR	**315.985**	**110.595**

SECTOR Y1-CAMPOAMOR

Los antecedentes de este sector lo encontramos en la finca original Campoamor, que, como se ha analizado en los ANTECEDENTES DE LA COSTA, el PG reestructuró y clasificó, como suelo urbano, *La Dehesa de Campoamor* y un sector como suelo urbanizable programado objeto de este apartado.



FINCA ORIGINAL CAMPOAMOR



CLASIFICACIÓN DEL SUELO PG 1990

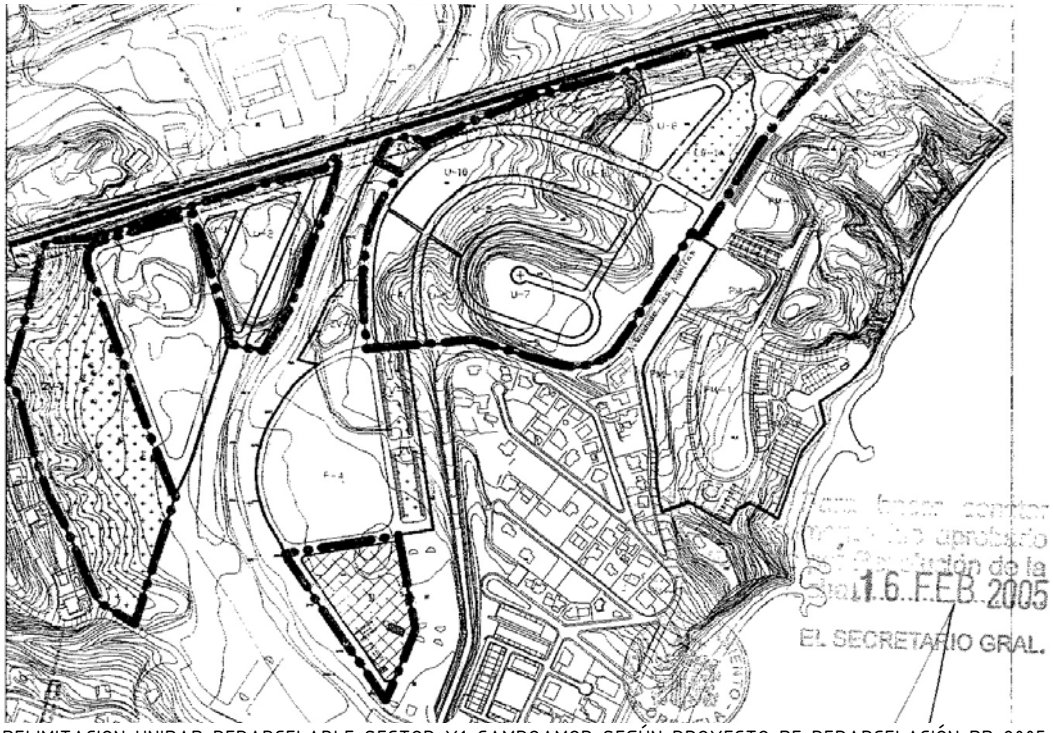
El sector denominado como Y1-Campoamor Sector Norte clasificado por el PG1990 como suelo urbanizable contaba con un Plan Plarcial aprobado en el momento de aprobación del Plan General, ya que el **29 de noviembre de 1976**, la Comisión Provincial de Urbanismo aprueba las "Nuevas Ampliaciones 1ª y 2ª fase", Sectores Norte y Sur de 433.500 m2 y 352.000 m2 respectivamente. En función de su grado de desarrollo, la parte

correspondiente al denominado Sector Sur, se le asignó la clasificación de "Suelo Urbano" y al resto como "Suelo Urbanizable" bajo la denominación de Sector Y-1, en el Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela aprobado definitivamente en lo que respecta al Suelo "Urbano" y "No Urbanizable" por la C.T.U. en sesión del 25/7/1990, y mediante Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 30/11/1990. Tras la anulación de los contenidos de esta última resolución, fue nuevamente objeto de aprobació por Resolución de fecha 27/7/1994.

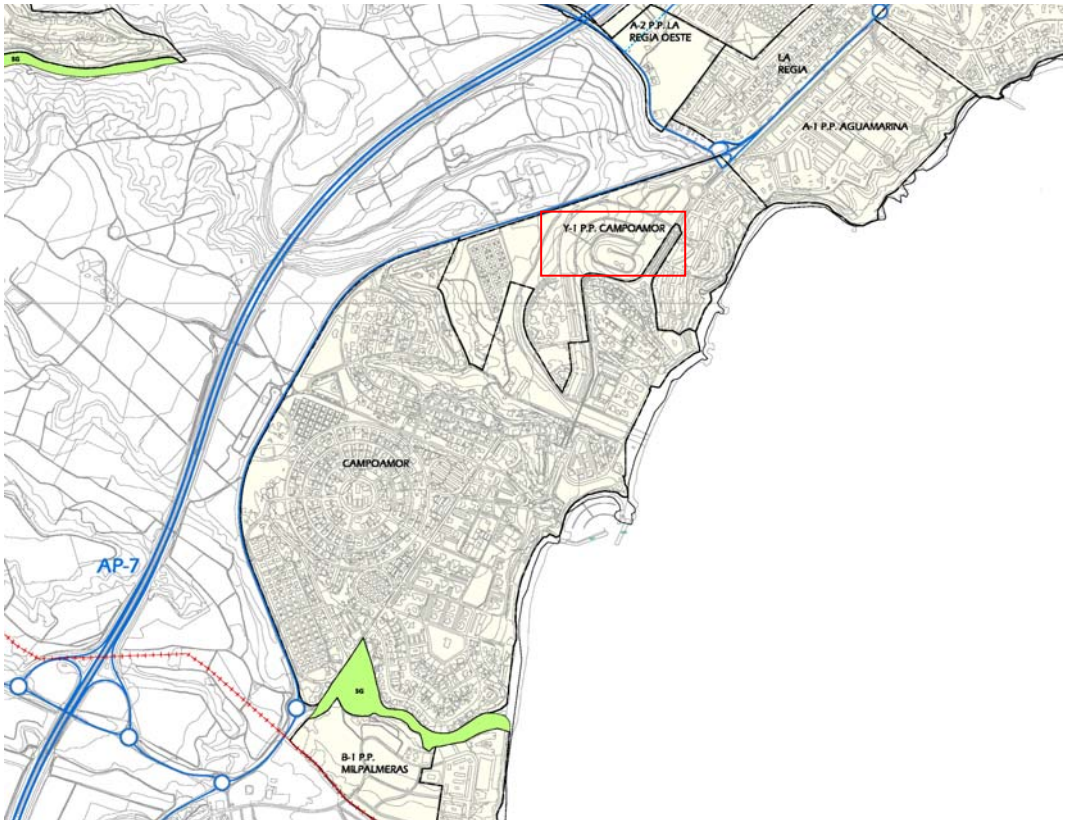
El sector de suelo urbanizable Y1-Campoamor Sector Norte, tras muchas vicisitudes surgidas con motivo de la enajenación de los terrenos y posterior recuperación de parte de los mismos, así como otras circunstancias administrativas surgidas por la aplicación de la Ley de Costas o el deslinde del cauce del Río Nacimiento entre otras, se ha venido desarrollando por un lado directamente el otorgamiento de lincencias para las parcelas PM-1, PM-2, PM-3, PM-9 y PM-10 en el denominado "poblado marinero" y P-1 en el "poblado típico", a través de una Modificación anterior del Plan Parcial que afectaba a las parcelas P-3 y P-4 aprobada por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 4/10/1996, y del Programa de Actuación Integrada desarrollado para las parcelas PM-4, PM-5, PM-6, PM-7, PM-8 y CH.

En 2003 se aprobó la Modificación del Plan Parcial de parte del ámbito del Sector Y1-Campoamor, con pretensión de desarrollar las parcelas destinadas a viviendas unifamiliares (U), la parcela residencial P-2, las parcelas de equipamiento privado H-1 y CC-1, afectando así mismo a la parcela dotacional pública, destinada a reserva cultural, RC-1, y a parte de las zonas verdes y de los viales del Sector.

Posteriormente, el 16 de febrero de 2005, por decreto de S.Sª el señor Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela adoptó la resolución de aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación del sector Y1-*Campoamor* que junto con el Plan Parcial forman parte del Programa Urbanístico para el desarrollo de la Actuación Integrada del Sector Y-1 del PGOU de Orihuela, tal y como establecía el Art. 29.9 de la LRAU.
La unidad reparcelable comprende 212.497 m2, siendo sus linderos al norte el límite del propio Sector con la CN-332, al este el límite del propio Sector con el suelo urbano *Dehesa de Campoamor*, al sur el poblado marinero y al oeste el límite del propio Sector con el suelo urbano *Dehesa de Campoamor*.



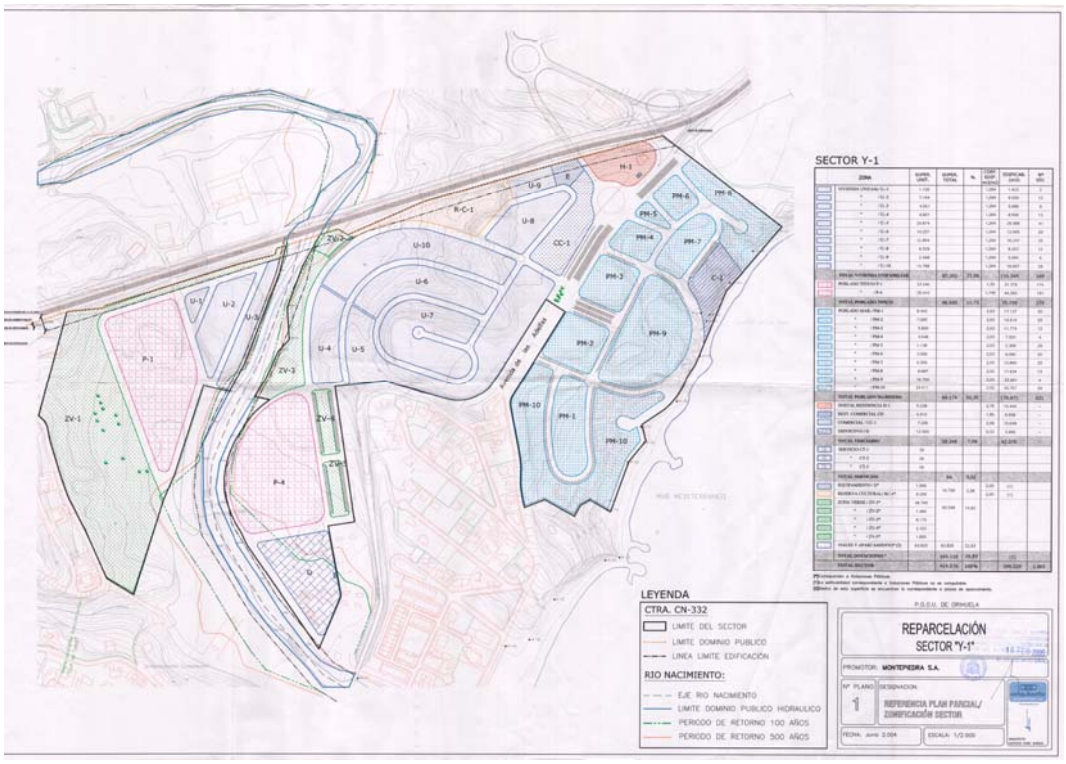
DELIMITACION UNIDAD REPARCELABLE SECTOR Y1-CAMPOAMOR SEGÚN PROYECTO DE REPARCELACIÓN DD 2005



El sector **limita** al norte con la CN-332, al sur con el suelo urbano Dehesa de Campoamor, al este con el mar mediterráneo y el sector A1-Aguamaria (SUOP) y al oeste con la CN-332

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 43,35 Ha coincidiendo con el PG1990.

En cuanto a **población**, el PG1990 estimaba para este sector una población de 4.566 habitantes, tomando el dato del número máximo de 1.067 viviendas reflejado el texto refundido del Plan Parcial, y considerando 2,1 hab/viv., se obtiene una población máxima de 2.240 habitantes.
El sector presenta una forma irregular, de longitud 550 m. y profundidad 850 m., es un polígono de ampliación del Centro de Interés Turístico Nacional de superficie 43,35 Ha. Sus linderos son, al norte la CN-332 en una longitud de 950 metros, al oeste con una quebrada de 2.850 metros con la ampliación de la 1ª fase, al sur con la zona marítimo-terrestre en una longitud de 520 metros y al este con terrenos de la antigua finca La Regia, en una recta de 210 metros.



El sector se encuentra dividido en dos por el *Río Nacimiento*, relacionándose ambas partes por medio de un puente que cruza el Río y un viario del suelo urbano *Dehesa de Campoamor*.

Respecto al **criterio de ordenación**, a la zona norte se accede desde la carretera nacional por un puente elevado que conecta con el vial de prolongación del suelo urbano *Dehesa de Campoamor*, la denominada *Avenida de las Adelfas*, y da acceso al poblado marinero. Del vial estructurante del sector surge un viario perpendicular que da acceso a las viviendas unifamiliares y la parcela P-4 del poblado típico. La prolongación de éste conecta con el puente que salva el Río Nacimiento y da acceso a la parte del sector al sur del Río, la parcela de poblado típico P-1, las parcelas de viviendas unifamiliares U-1, U-2 y U-3 y la Zona Verde 1.

En un principio, en el sector existía la diferenciación de reservas dotacionales privadas y públicas, no obstante, el Proyecto de Reparcelación establece dotaciones públicas y reserva terciaria, que a continuación se describe.

En cuanto a **dotaciones públicas** la denominada ZV1 es un área libre continuación de la pinada del Cauce Seco de la Rambla del Nacimiento, cuatro zonas más configuran la superficie destinada a zonas verdes, las denominadas ZV-2 y ZV-3, se sitúan paralelas al Río y las denominadas ZV-4 y ZV-5 configuran el bulevar de conexión con el puente del Río.
Se prevé una reserva cultural y un equipamiento paralelos a la CN-332.

DOTACIONES PÚBLICAS
SECTOR Y1-CAMPOAMOR SECTOR NORTE

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)
ZV1 ZONA VERDE	46.796	
ZV2 ZONA VERDE	1.460	
ZV3 ZONA VERDE	8.170	
ZV4 ZONA VERDE	2.322	
ZV5 ZONA VERDE	1.850	
TOTAL ZONA VERDE	**60.598**	
RC1 RESERVA CULTURAL	9.200	
TOTAL CULTURAL	**9.200**	
E EQUIPAMIENTO	1.500	
TOTAL EQUIPAMIENTO	**1.500**	
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	**71.298**	

En cuanto a la **reserva terciaria**, se prevé un centro comercial vinculado al vial principal estructurante del sector, un hostal-residencia, vinculado a este mismo vial y paralelo a la CN-332, un restaurante-comercial en el ámbito del poblado marinero vinculado a la playa y una reserva deportiva, paralela al Río.

TERCIARIO
SECTOR Y1-CAMPOAMOR SECTOR NORTE

PARCELA		SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)
CC1	COMERCIAL	7.200	15.048
ED	DEPORTIVO	12.000	3.960
H-1	HOSTAL RESIDENCIA	5.238	14.404
CH	REST. COMERCIAL	4.810	8.658
TOTAL TERCIARIO		**29.248**	**42.070**

En cuanto a zonificación residencial, en el Sector Norte los usos son Poblado típico, Poblado marinero y vivienda unifamiliar.

El poblado marinero lo conforman las parcelas denominadas PM y se encuentra entre el vial estructurante del sector, prolongación Avenida de las Adelfas, y el mar mediterráneo.

El poblado típico, conformado por las parcelas P-1 y P-4, se sitúan a ambos lados del Río Nacimiento.

La zona de vivienda unifamiliar la conforma las parcelas denominadas U, a ambos lados del Río, las parcelas U-1, U-2 y U-3 al sur del Río y las parcelas de la U-4 a la U-10, al norte del Río.

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL
SECTOR Y1-CAMPOAMOR SECTOR NORTE

PARCELA	SUPERF. (m2)	SUPERF. MÁX. CONSTR. (m2)	Nº VIV.
U1	1.126	1.423	2
U2	7.144	9.030	13
U3	4.501	5.689	9
U4	6.801	8.596	13
U5	20.874	26.685	41
U6	10.257	12.965	20
U7	12.854	16.247	25
U8	6.529	8.253	13
U9	2.448	3.094	4
U10	14.768	18.667	29
TOTAL VIV. UNIFAM.	**87.302**	**110.349**	**169**
P1	23.240	31.379	114
P4	25.410	44.360	161
POBLADO TÍPICO	**48.650**	**75.739**	**275**
PM1	8.442	17.137	20
PM2	7.000	14.210	25
PM3	5.800	11.774	13
PM4	3.548	7.202	4
PM5	1.136	2.306	29
PM6	3.000	6.090	20
PM7	5.350	10.860	25
PM8	8.667	17.634	13
PM9	16.700	33.901	4
PM10	24.511	49.757	29
POBLADO MARINERO	**84.174**	**170.871**	**621**
TOTAL RESIDENCIAL	**220.126**	**356.959**	**1.065**

En cuanto a las **ordenanzas particulares**, para cada zona se establece:

- ZONA DE EDIFICACIÓN

1) ÁREA RESIDENCIAL DISPERSA

Tipo de edificación	"Chalets"
Usos prohibidos	Industria y Comercio
Parcela mínima	800 m2
Fachada mínima	10 metros
Coeficiente edificabilidad máxima	1,50 m3/m2
Altura máxima	PB+1 (6 m)
Ocupación máxima	25%
Retranqueos	
A viales	5 metros
A linderos	3 metros

2) ÁREA RESIDENCIAL COMPACTA

Tipo de edificación	Poblado típico y poblado marinero
Usos	Residencial para viviendas colectivas agrupadas en interna relación y de baja actividad.
Fachada máxima	40 metros, salvo en casos justificados
Coeficiente edificabilidad máxima	
Poblado típico	1,35 m3/m2
Poblado marinero	2,03 m3/m2
Altura máxima	PB+1 (6 m)
Ocupación máxima	
Poblado típico	30%
Poblado marinero	45%

3) ÁREA RESIDENCIAL TURÍSTICA

3.1. HOSTAL RESIDENCIA

Parcela	3.000 m2
Coeficiente edificabilidad máxima	5 m3/m2
Altura máxima	PB+2 (12,50 m)
Ocupación máxima	40%

3.2. RESTAURANTE Y COMERCIAL

Parcela	5.000 m2
Coeficiente edificabilidad máxima	1,80 m3/m2
Altura máxima	PB+1 (6 m)
Ocupación máxima	30%

- ÁREAS DEPORTIVAS

Parcela	10.000 m2
Coeficiente edificabilidad máxima	0,75 m3/m2
Altura máxima	PB+1 (5 m)
Ocupación máxima	15%
Viviendas	2 con un total de 9 habitantes

- ÁREAS COMERCIALES

Parcela	11.000 m2
Coeficiente edificabilidad máxima	2,12 m3/m2
Altura máxima	PB+1 (7 m)
Ocupación máxima	45%
Nº total de locales comerciales	100 tiendas
Retranqueos	
A viales	5 metros
A linderos	4 metros

- ÁREAS LIBRES

Usos permitidos	Estanque recreativo, Juegos Infantiles, Kioscos de refresco, pequeño jardín zoológico.

RESUMEN PLAN PARCIAL SECTOR Y1-CAMPOAMOR SECTOR NORTE

(según Proyecto Reparcelación Sector Y1-Campoamor Sector Norte de 2005)

ZONA	*SUPERF (m2)*	*m2 construidos*
RESIDENCIAL	220.126	356.959
TERCIARIO	29.248	42.070
SERVICIOS	84	
TOTAL PRIVADO	**249.458**	**399.026**
ZONA VERDE	60.598	
EQUIPAMIENTOS	10.700	
RED VIARIA	93.820	
TOTAL PÚBLICO	**165.118**	
TOTAL SECTOR	**414.576**	**399.026**

CUADRO RESUMEN EVOLUCIÓN SECTORES S.U.P. EN PG1990 HASTA LA ACTUALIDAD (AÑO 2011)

ANTES DEL PG1990	DENOMINACIÓN PLAN GENERAL 1990			DENOMINACIÓN ACTUAL (2011)				
ANTECEDENTES APROBACIÓN P.P.	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (Ha)	HABITANTES MÁXIMOS	DENOMINACIÓN	AÑO APROBACIÓN PLAN PARCIAL	AÑO APROBACIÓN MODIFIC. P.P.	DE ACUERDO A LA LEY	SUPERFICIE (Ha)
	A1 AGUAMARIA	31,81	5.567	A1 AGUAMARIA	1995	1998/2008	Ley 1975	32,97
1978	A2 REGIA OESTE	8,35	1.459	A2 REGIA OESTE	2003		L.R.A.U.	8,56
1972	B1 MIL PALMERAS	31,02	5.426	B1 MIL PALMERAS	1972		Ley 1956	31,02
	B2 VILLAPIEDRA	30,70	5.372	B2 VILLAPIEDRA	1998		L.R.A.U.	30,51
1972	C1 PLAYA FLAMENCA-CENTRO	30,28	5.300	C1 PLAYA FLAMENCA-CENTRO	1992	1996	Ley 1975	46,00
1972	C2 PLAYA FLAMENCA-SUR	45,50	7.962	C2 PLAYA FLAMENCA-SUR	1998		L.R.A.U.	32,19
	D1 LA CAMPANA Y LA MOSCA	59,63	10.453	D1 ALAMEDA DEL MAR	1995	1998/2002	Ley 1975	59,72
1968	E1 LA ZENIA ESTE	55,25	5.525	E1 LA ZENIA II	1992	2003/2007	Ley 1975	55,07
	E2 EL BARRANCO	52,00	9.100	E2 EL BARRANCO	2003		L.R.A.U.	51,85
1972	F1 PLAYA FLAMENCA-OESTE	10,50	1.838	F1 LA ATALAYA	1996		Ley 1975	11,68
	F2 ENTRE LAGO SOL Y CHISMOSA	24,20	4.235	F2 ENTRE LAGO SOL Y CHISMOSA	1996	1999	Ley 1975	21,78
	G1 LA CHISMOSA	35,90	6.283	G1 LA CHISMOSA (MPG nº 40)				
	H1 VILLA ROSA	15,60	2.730	H1	2000		L.R.A.U.	16,26
	I1 HORIZONTE	18,50	3.238	I1 CITRUS	1992	1993	Ley 1975	17,75
	I2 JUNTO CN-332	14,07	2.460	I2 JUNTO CN-332	1997	2003/2007	UEA-Ley 1975	13,92
							UEB-LRAU	105,41
1972	J1 PLAYA FLAMENCA-NORTE	106,55	18.646	J1 LAS PISCINAS	1994	1997/2000	Ley 1975	
1972	K1 PLAYA FLAMENCA-LA FLORIDA	54,48	3.321	K1 TIEMPO LIBRE	1995	2001/2004	Ley 1975	53,94
	L2 LAGO SOL	21,00	3.675	L2 LAGO SOL	1997	2004	Ley 1975	20,50
	N2 VILLAMARTIN NORTE	13,25	2.317	N2 VILLAMARTIN NORTE	2000		L.R.A.U.	12,75
1971	O1 FILIPINAS	26,80	4.690	O1 FILIPINAS	1995	1997/2004	Ley 1975	46,16
1971	O2 FILIPINAS-NORTE	23,37	4.088	O2 FILIPINAS-NORTE (MPG nº 9)				
1971	P1 VILLACOSTA	7,37	1.284	P1 FILIPINAS SUR	1995	2002	Ley 1975	8,60
	Q1 LAS MOJADAS	49,00	8.575	Q1 LOMAS DE CAMPOAMOR	1993	1995/2004	Ley 1975	49,11
	R1 LAS RAMBLAS	80,63	5.950	R1 LAS RAMBLAS	1995	2000	Ley 1975	88,72
	R2 LOS PINOS	25,32	4.431	R2 LOS PINOS	1995	2000	Ley 1975	26,10
	S1 EL CANAL	18,25	3.193	S1 EL CANAL	1995	2000/2001	Ley 1975	18,56
1971	T2 FILIPINAS-OESTE	25,57	4.473	T2 FILIPINAS-OESTE	2000	-	L.R.A.U.	31,59
1976	Y1 CAMPOAMOR SECTOR NORTE	43,55	4.566	Y1 CAMPOAMOR SECTOR NORTE	1976	2003/2005(#)	Ley 1956	41,45
		956,45						932,45

(#) AÑO DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

SECTOR	SUPERFICIE PÚBLICA (m2)								
	ZONAS VERDES	DOCENTE	SOCIAL	ASISTENCIAL SANITARIO	CENTRO CÍVICO	CENTRO EMERGENCIAS	DEPORTIVO	EQUIPAMIENTO	RED VIARIA
A1 AGUAMARIA	54.489,00	-	-	-	-	-	14.761,00	-	54.653,00
A2 REGIA OESTE	8.565,21	5.139,13	-	-	-	-	-	-	22.971,28
B1 MIL PALMERAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B2 VILLAPIEDRA	42.621,02	-	-	-	-	-	-	-	41.771,09
C1 PLAYA FLAMENCA-CENTRO	48.550,00	40.000,00	-	-	-	-	-	-	47.955,00
C2 PLAYA FLAMENCA-SUR	46.901,00	-	-	-	-	-	-	-	51.982,00
D1 ALAMEDA DEL MAR	71.130,00	-	-	-	5.000,00	-	-	-	179.622,61
E1 LA ZENIA II	99.192,00	-	-	-	-	6.000,00	-	-	106.793,00
E2 EL BARRANCO	47.075,37	37.845,78	-	-	-	-	-	-	73.644,09
F1 LA ATALAYA	11.685,00	6.000,00	-	-	-	-	-	-	25.164,00
F2 ENTRE LAGO SOL Y CHISMOSA	23.669,14	-	-	-	-	-	-	-	31.084,88
H1	16.269,00	12.000,00	-	-	-	-	-	-	13.342,00
I1 CITRUS	18.438,00	11.756,00	-	-	-	-	-	-	28.720,00
I2 JUNTO CN-332	13.969,60	7.788,00	-	-	-	-	-	4.212,00	28.080,32
J1 LAS PISCINAS	110.700,00	88.000,00	-	-	-	-	-	-	118.600,00
K1 TIEMPO LIBRE	77.554,00	-	-	-	-	-	-	-	104.372,00
L2 LAGO SOL	21.000,00	12.000,00	-	-	-	-	-	-	25.048,00
N2 VILLAMARTIN NORTE	8.405,00	-	-	-	-	-	7.659,00	-	25.603,00
O1 FILIPINAS	47.890,00	35.354,00	-	-	-	-	-	-	88.521,25
P1 FILIPINAS SUR	8.370,00	7.739,00	-	-	-	-	-	-	19.620,00
Q1 LOMAS DE CAMPOAMOR	55.946,00	44.350,00	10.354,00	-	-	-	-	-	42.772,00
R1 LAS RAMBLAS	81.000,00	-	-	-	-	-	-	-	41.150,00
R2 LOS PINOS	25.273,85	15.067,00	-	-	-	-	-	-	61.494,30
S1 EL CANAL	19.500,00	-	-	12.000,00	-	-	-	-	20.625,00
T2 FILIPINAS-OESTE	31.599,00	-	-	-	-	-	-	7.900,00	67.937,00
Y1 CAMPOAMOR SECTOR NORTE	60.598,00	-	-	-	-	-	-	10.700,00	93.820,00
	1.050.390,19	323.038,91	10.354,00	12.000,00	5.000,00	6.000,00	22.420,00	18.600,00	1.415.345,82

SECTOR	SUPERFICIE PRIVADA (m2)							
	RESIDENCIAL	HOTELERO	COMERCIAL Ley 1975	DEPORTIVO Ley 1975	SOCIAL Ley 1975	EQUIPAMIENTO DE PLAYA	CAMPO DE GOLF	TERCIARIO
A1 AGUAMARIA	156.950,00	17.595,00	9.288,00	8.219,00-	13.842,00	-	-	-
A2 REGIA OESTE	48.911,96	-	-	-	-	-	-	-
B1 MIL PALMERAS	-	-	-	-	-	-	-	-
B2 VILLAPIEDRA	220.292,32	-	-	18.840,00	-	-	-	-
C1 PLAYA FLAMENCA-CENTRO	259.111,00	(x)16.135,00	18.882,00		9.777,00	-	-	-
C2 PLAYA FLAMENCA-SUR	213.328,00	-	8.488,00	26.900,00		-	-	-
D1 ALAMEDA DEL MAR	289.822,00	-	16.430,00	-	6.548,00	4.700,00	-	-
E1 LA ZENIA II	326.253,00	-	-	-	12.550,00	-	-	-
E2 EL BARRANCO	306.620,69	-	-	3.000,00	-	-	-	3.764,58
F1 LA ATALAYA	68.499,00	-	1.000,00	-	1.500,00	-	-	-
F2 ENTRE LAGO SOL Y CHISMOSA	160.882,87	-	2.233,36	-	-	-	-	-
H1	115.589,00	-	5.000,00	5.268,00	-	-	-	-
I1 CITRUS	106.578,00	-	2.634,00	2.712,00	3.512,00	-	-	-
I2 JUNTO CN-332	67.557,75	-	PB-RC1A	42.200,00	(&)1.000,00	-	-	-
J1 LAS PISCINAS	631.200,00	-	24.000,00	15.950,00	31.700,00	-	-	-
K1 TIEMPO LIBRE	321.366,00	-	5.980,00	6.000,00	14.205,00	-	-	-
L2 LAGO SOL	133.152,00	-	2.500,00	-	5.000,00	-	-	-
N2 VILLAMARTIN NORTE	85.828,00	-	-	19.016,00	-	-	-	-
O1 FILIPINAS	254.026,75	-	8.708,00	2.208,00	6.800,00	-	-	-
P1 FILIPINAS SUR	46.505,00	-	368,00	21.400,00	1.228,00	-	-	-
Q1 LOMAS DE CAMPOAMOR	334.540,00	-	16.396,00	14.000,00	5.250,00	-	-	-
R1 LAS RAMBLAS	296.680,00	-	6.000,00	-	11.000,00	-	351.050,00	-
R2 LOS PINOS	157.403,00	-	-	5.570,00	-	-	-	1.815,85
S1 EL CANAL	120.585,00	-	3.250,00	-	3.720,00	-	-	-
T2 FILIPINAS-OESTE	206.763,00	-	-	-	-	-	-	-
Y1 CAMPOAMOR SECTOR NORTE	220.126,00	-	-	127.632,00	-	-	-	(#)29.248,00
	5.148.570,34	33.730,00	191.238,36		121.009,00	4.700,00	351.050,00	48.621,06

(x) RESIDENCIAL-HOTELERO
(#) HOSTAL-RESIDENCIA=5.238 m2, RESTAURANTE-COMERCIAL=4.810 m2, COMERCIAL=7.200 m2, DEPORTIVO=12.000 m2
(&) SANITARIO-ADMINISTRATIVO

CUADRO RESUMEN SECTORES SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN PG1990 EN LA ACTUALIDAD

SECTOR	SUPERFICIE PRIVADA (Ha)					SUPERFICIE PÚBLICA (Ha)				SERVICIOS (Ha)	TOTAL (Ha)
	RESIDENCIAL	HOTELERO	DOTACIONES (*) Ley 1975	CAMPO DE GOLF	TERCIARIO	ZONAS VERDES	DOCENTE	EQUIPAMIENTO	RED VIARIA	SERVICIOS	
A1 AGUAMARIA	156.950,00	17.595,00	31.349,00	-	-	54.489,00	-	(5) 14.761,00	54.653,00	-	329.737,00
A2 REGIA OESTE	48.911,96	-	-	-	-	8.565,21	5.139,13	-	22.971,28	64,53	85.652,11
B1 MIL PALMERAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B2 VILLAPIEDRA	220.292,32	-	-	-	-	42.621,02	-	-	41.771,09	424,34	305.108,77
C1 PLAYA FLAMENCA-CENTRO	259.111,00	(x)16.135,00	47.499,00	-	-	48.550,00	40.000,00	-	47.955,00	750,00	460.000,00
C2 PLAYA FLAMENCA-SUR	213.328,00	-	8.488,00	-	-	46.901,00	-	-	51.982,00	1.280,00	321.979,00
D1 ALAMEDA DEL MAR	289.822,00	-	54.578,00	-	-	71.130,00	-	(3) 5.000,00	179.622,61	635,00	597.287,61
E1 LA ZENIA II	326.253,00	-	12.550,00	-	-	99.192,00	-	(4) 6.000,00	106.793,00	-	550.788,00
E2 EL BARRANCO	306.620,69	-	3.764,58	-	-	47.075,37	37.845,78	-	73.644,09	1.773,29	470.723,80
F1 LA ATALAYA	68.499,00	-	5.500,00	-	-	11.685,00	6.000,00	-	25.164,00	-	116.848,00
F2 ENTRE LAGO SOL Y CHISMOSA	160.882,87	-	2.233,36	-	-	23.669,14	-	-	31.084,88	-	217.870,25
H1	115.589,00	-	5.000,00	-	-	16.269,00	12.000,00	-	13.342,00	490,00	13.342,00
I1 CITRUS	106.578,00	-	11.414,00	-	-	18.438,00	11.756,00	-	28.720,00	600,00	177.506,00
I2 JUNTO CN-332	67.557,35	-	3.712,00	-	13.792,63	13.969,60	7.788,00	4.212,00	28.080,32	151,79	139.264,00
J1 LAS PISCINAS	631.200,00	-	97.900,00	-	-	110.700,00	88.000,00	-	118.600,00	7.700,00	1.054.100,00
K1 TIEMPO LIBRE	321.366,00	-	36.135,00	-	-	77.554,00	-	-	104.372,00	-	539.427,00
L2 LAGO SOL	133.152,00	-	13.500,00	-	-	21.000,00	12.000,00	-	25.048,00	300,00	205.000,00
N2 VILLAMARTIN NORTE	85.828,00	-	-	-	-	8.405,00	-	(5) 7.659,00	25.603,00	25,00	127.520,00
O1 FILIPINAS	254.026,75	-	34.524,00	-	-	47.890,00	35.354,00	-	88.521,25	1.300,00	461.616,00
P1 FILIPINAS SUR	46.505,00	-	3804,00	-	-	8.370,00	7.739,00	-	19.620,00	35,00	86.073,00
Q1 LOMAS DE CAMPOAMOR	334.540,00	-	43.046,00	-	-	55.946,00	44.350,00	(1) 10.354,00	42.772,00	3.790,00	534.798,00
R1 LAS RAMBLAS	296.680,00	-	31.000,00	351.050,00	-	81.000,00	-	-	41.150,00	5.450,00	806.330,00
R2 LOS PINOS	157.403,00	-	-	-	1.815,85	25.273,85	15.067,00	-	61.494,30	-	261.054,00
S1 EL CANAL	120.585,00	-	12.540,00	-	-	19.500,00	-	(2) 12.000,00	20.625,00	400,00	185.650,00
T2 FILIPINAS-OESTE	206.763,00	-	-	-	-	31.599,00	-	7.900,00	67.937,00	1.786,00	315.985,00
Y1 CAMPOAMOR SECTOR NORTE	220.126,00	-	-	-	(#)29.248,00	60.598,00	-	10.700,00	93.820,00	84	414.576,00
	5.148.570,34	33.730,00	454.772,36	351.050,00	48.621,06	1.050.390,19	323.038,91	74.374,00	1.415.345,82	27.038,95	8.927.583,54

(*) DOTACIONES PRIVADAS, al amparo de la Ley del Suelo de 1975 | COMERCIAL | DEPORTIVA | SOCIAL

DOTACIONES PÚBLICAS
- (1) EQUIPAMIENTO SOCIAL
- (2) EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL-SANITARIO
- (3) EQUIPAMIENTO CENTRO CÍVICO
- (4) EQUIPAMIENTO CENTRO DE EMERGENCIAS
- (5) EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

(x) RESIDENCIAL-HOTELERO

(#) HOSTAL-RESIDENCIA=5.238 m2, RESTAURANTE-COMERCIAL=4.810 m2, COMERCIAL=7.200 m2, DEPORTIVO=12.000 m2

SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE

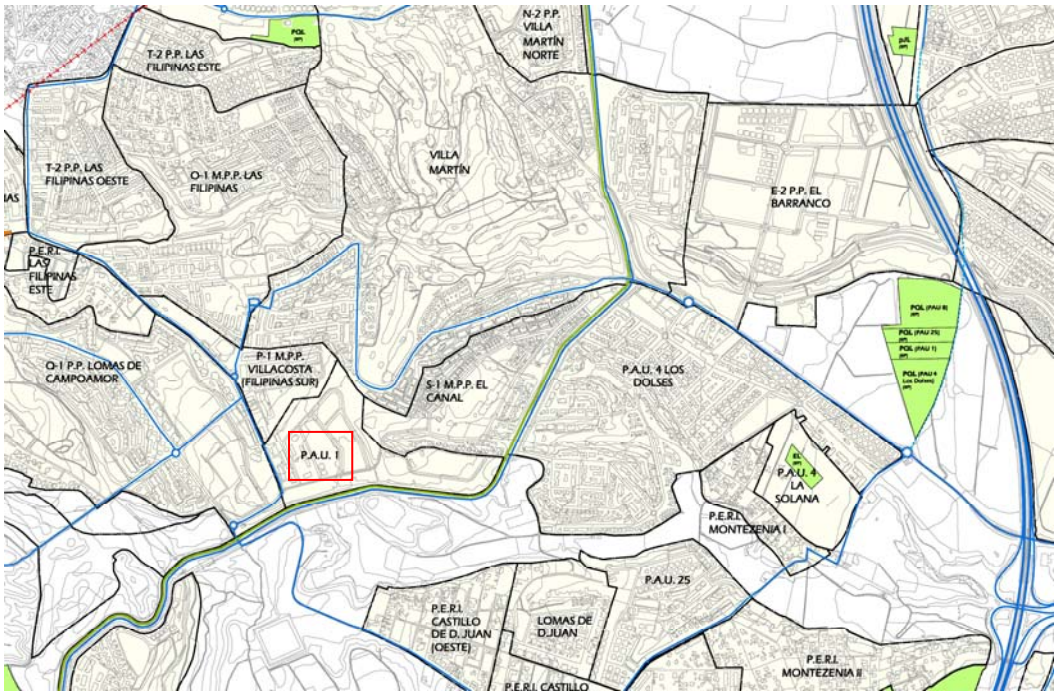
CAMBIAN SU CLASIFICACIÓN RESPECTO AL PG1990 (eran suelo urbanizable no programado y en la actualidad son suelos urbanizables ordenados pormenorizadamente)

PAU 1 (antes MARGEN DERECHA CANAL)

La tramitación se realiza de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera y artículo 52 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística e Instrucción de Planeamiento 1/96, de 23 de enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU.
La propuesta de planeamiento plantea la Homologación del Suelo Urbanizable No Programado correspondiente al ámbito del PAU-1, previstos en el Plan General, definiendo el sector y completando las determinaciones de ordenación estructural no fijadas en el Plan General, que permiten el desarrollo y aprobación del Plan Parcial, todo ello de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Según la Resolución de 20 de julio de 2004, el conseller de Territorio y Vivienda, **aprueba definitivamente** la homologación y el plan parcial sector PAU-1 del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Orihuela.

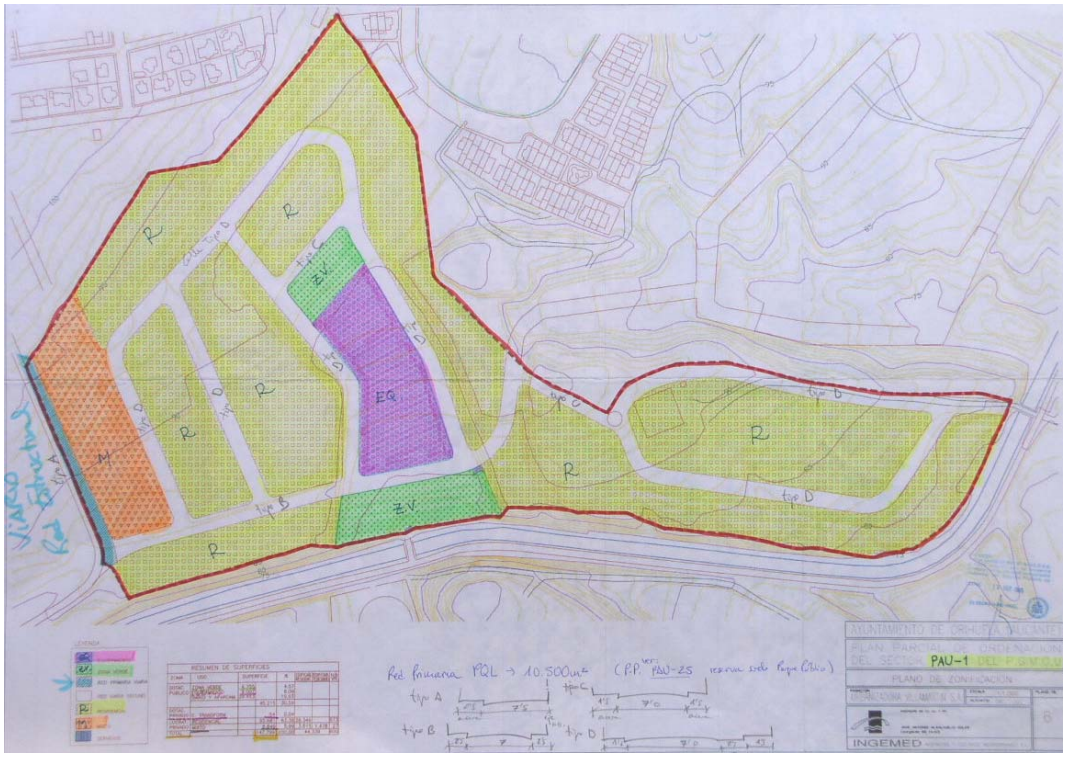
Según los antecedentes de hecho, el proyecto de Homologación del ámbito de los PAU-1, PAU-8 (parte) y PAU-25, junto con el Plan Parcial del Sector PAU-1, se sometió a información pública mediante decreto de Alcaldía de 19 de abril de 2000. A continuación se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 31 de octubre de 2000.



El sector **limita** al norte con el suelo urbano *Villa Martín*, al sur con el *Canal del Campo a Cartagena*, al este con el sector S1-*El Canal* y al oeste con el sector Q1-*Lomas de Campoamor*.

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 14,78 Ha respecto a las 18,09 Ha que establecía el PG, representando una diferencia de 3,31 Ha.

En cuanto a **población**, el Expediente de Homologación del Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela en el ámbito correspondiente al PAU-1, estimaba para este sector una población de 2.100 habitantes, no obstante, la población estimada por el PG1990 era de 60 hab/Ha., por lo que la población de cálculo sería de 887 habitantes.



Respecto al **criterio de ordenación**, se ha establecido dentro del sector un trazado **viario** con una estructura clara y jerarquizada constituida por un eje (tipo B: con aceras de 2,5m a ambos lados y una sección de 7m de calzada) que coincide con el camino asfaltado existente y que enlaza la urbanización *El Canal* y a través de ésta con *Villamartín*, del que parte otro vial (tipo C: con aceras de 1,5m a ambos lados y una sección de 7m de calzada y se bifurca en dos viales tipo D: con aceras de 1,5m a ambos lados, una sección de 7m de calzada y un aparcamiento en uno de los lados de la calzada de 2,5m) que une también con el Plan Parcial *Los Dolses* y que discurre lindante con el sector de *El Canal*. El resto del sistema viario (viales tipo D: con aceras de 1,5m a ambos lados, una sección de 7m de calzada y un aparcamiento en uno de los lados de la calzada de 2,5m y un viario tipo C de división de la trama, con aceras de 1,5m a ambos lados y una sección de 7m de calzada) parte ordenadamente de los anteriores completando la trama para dar acceso a todas las parcelas. Y por último, en la zona oeste el sector limita con el Viario

de la Red Estructural desde su eje central (tipo A: con acera de 2,5m y una sección de 7,5m de calzada, hasta el eje del vial).
El trazado pretende recoger las aguas pluviales para desaguar con facilidad.

Dadas las reducidas dimensiones del sector a ordenar, se concentra aproximadamente en el centro del mismo las **dotaciones** exigibles según el anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Se concreta en una zona de equipamientos situada entre dos espacios destinados a una zona verde, y cuyo uso, dadas las características estacionales de la urbanización, se propone como deportivo. En el resto de las parcelas se prevé un uso residencial, salvo en las parcelas próximas al vial constituido por la carretera que da acceso a *Las Filipinas* y por la importanica que tal vial supone en la ejecución del Plan General, que establece la posibilidad de ubicar, en compatibilidad con el residencial, otros usos o equipamientos comerciales, hoteleros y terciarios.
La dotación de espacios libres se sitúa en las vaguadas por ser las más idóneas para sostener la vegetación, cumpliendo al mismos tiempo con los requisitos que para determinar su ubicación establece el Artº 10 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

La baja edificabilidad y la densidad de viviendas fijada, inferiores a las previstas por el Plan General para el resto del suelo urbanizable, de aproximadamente 40 viv/Ha., impone que la mayor parte del suelo residencial se destine a vivienda unifamiliar bajo cualquiera de las formas admitidas, considerándose suficientes las dotaciones previstas que, junto con las que se prevé pueden establecerse en la zona anteriormente señalada, permitirá satisfacer las demandas de la población a que ha de servir.

En cuanto a la **Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector "PAU-1"**:

- SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	158.299 m^2
- APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA DE REPARTO	0,2801 m^2/m^2
- SUPERFICIE DEL SECTOR	147.799 m^2
- EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR (EB)	44.339 m^2
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,30 m^2/m^2
- EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁX. (ER)	42.859 m^2
- ÍNDICE EDIF. RESIDENCIAL MÁX. (IER)	0,29 m^2/m^2
- EDIFICABILIDAD TERCIARIA MÍN. (ET)	1.478 m^2
- ÍNDICE EDIF. TERCIARIA MÍN. (IET)	0,01 m^2/m^2
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	600 viv.

Respecto a las condiciones de edificación el uso predominante será el residencial y compatible el hotelero y otros usos dotacionales públicos y privados definidos en el Plan General, tales como comercial, oficina, social, recreativo, sanitario, asistencial, social, deportivo, religioso, administrativo y garaje-aparcamiento, prohibiéndose expresamente el uso industrial definido en el Artº 34 de las Normas Urbanísticas, excepto los de categoría primera compatible con la vivienda.

Según el Cuadro Resumen de Superficies en el dominio PRIVADO tenemos:

SECTOR **PAU-1**

ZONA	Parcela	SUPERFICIE(m^2)	EDIF.	Edif. Resid.(m^2c)	Edif. Terc.(m^2c)	Nº VIV.
Residencial	R-1	5.840	0,42	2.453		36
	R-2	19.645	0,42	8.251		120
	R-3	15.365	0,42	6.453		94
	R-4	26.482	0,42	11.122		160
	R-5	4.840	0,42	2.033		30
	R-6	13.640	0,42	5.729		83
	R-7	7.869	0,42	3.305		48
TOTAL Residencial		**93.681 m^2**		**39.346 m^2c**		**573 viv**
Mixto	M-1	8.849	0,564	3.515	1.478	27
TOTAL Mixto		**8.849 m^2**		**3.515 m^2c**	**1.478 m^2c**	**27 viv**
Servicios	S-1	18				
Servicios	S-2	36				
TOTAL Servicios		**54 m^2**				
TOTAL SUP. PRIVADA		**102.584 m^2**		**42.861 m^2c**	**1.478 m^2 c**	**600 viv**

DOTACIONES PÚBLICAS SECTOR PAU-1

ZONA/PARCELA	*SUPERF. m^2*
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	9.007
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO	**9.007**
AJ ZONA VERDE	1.000
J-1 ZONA VERDE	1.204
J-2 ZONA VERDE	4.551
TOTAL ZONA VERDE	**6.755**
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	**15.762**

SECTOR **PAU-1**

SUP. SECTOR	PQL adscrita	PRV adscrita	TOTAL área de reparto	EDIF.(IEB)
148.567 m^2	10.500 m^2	(1)	159.067 m^2	0,30

(1) Existen 1.290 m^2 de PRV incluidos dentro de la superficie computable del Sector.

En cuanto a las **Normas Urbanísticas**, en relación al régimen urbanístico del suelo:

Clasificación del suelo	Suelo Urbanizable
Usos del suelo	No podrán apartarse de los previstos en las Ordenanzas Particulares para cada una de las zonas correspondientes

En cuanto a las **Normas Particulares**:

- Zonificación **RESIDENCIAL**

Tipología	edificación aislada
Usos permitidos	Vivienda unifamiliar, o plurifamiliar, con garaje para uso propio y oficinas y despachos profesionales compatibles con la vivienda
Parcela mínima	en vivienda unifamiliar: 500 m^2 en vivienda plurifamiliar: 1.000 m^2
Fachada mínima	10 m
Edificabilidad máxima	0,42 m^2/m^2
Máxima ocupación de la parcela	no podrá exceder del 50%
Retranqueos	a fachada y resto de linderos: >5 m
Altura máxima de la edificación	4 plantas (13,5 metros)
Altura mínima libre de planta	2,60 m (en vivienda) 3,00 m (en locales) 2,20 m (en sótanos o semisótanos que no estén destinados a estancia de personas)

- Zonificación **MIXTA**

Tipología	edificación aislada
Usos permitidos	Vivienda unifamiliar, o plurifamiliar, con garaje para uso propio y oficinas y despachos profesionales compatibles con la vivienda se permiten además en las plantas bajas de los edificios residenciales o en edificios exclusivos otros usos señalados en el Artº 22.2 y 22.3 de las Normas Particulares (*)

(*) Artículo 22.2: Uso mixto: comprende mayoritariamente el uso residencial pero compatibilizándolo con otros usos terciarios como comerciales, hoteleros o de interés público o social señalados en el punto siguiente.
Artículo 22.3: Uso de equipamiento público: se prevé en principio su destino para uso deportivo, sin prejuicio de que en virtud de lo señalado en el Artículo 9 del Reglamento de Planeamiento de la CV, y tras el preceptivo informe y dentro de los plazos

establecidos, por parte de las Consellerías competentes en materia de Educación y Sanidad no se pronuncien acerca de la necesidad de destinar parte de dicha reserva para equipamientos docentes o sanitarios, o el Ayuntamiento no estime otro destino a cualquiera de los usos de interés público o social definidos por el Plan General tales como comercial, oficina, social (ocio, recreativo, sanitario, asistencial, deportivo, religioso, administrativo, prohibiéndose expresamente el industrial, definido según el Artículo 34 de las Normas Urbanísticas del P.G. excepto las de categoría primera compatible con la vivienda. Dentro del uso comercial se prohíben expresamente las grandes superficies definidas conforme al decreto 256/1.994 de 12 de diciembre, de la COPUT y C. de Empleo, Industria y Comercio.

Parcela mínima	en vivienda unifamiliar: 500 m^2 en vivienda plurifamiliar: 1.000 m^2
Fachada mínima	10 m
Edificabilidad máxima	0,564 m^2/m^2, debiendo destinarse como mínimo 1.478 m^2 de esta edificabilidad para usos terciarios no residenciales
Máxima ocupación de la parcela	no podrá exceder del 50%
Retranqueos	a fachada y resto de linderos: >5 m Separación entre bloques dentro de la misma parcela: un tercio de la suma de las alturas respectivas
Altura máxima de la edificación	4 plantas (13,5 metros)
Altura mínima libre de planta	2,60 m (en vivienda) 3,00 m (en locales) 2,20 m (en sótanos o semisótanos que no estén destinados a estancia de personas)

- Zonificación **ESPACIOS LIBRES**

Usos permitidos	Los usos instalaciones o construcciones permitidas en estos espacios, son los definidos en el Artº 22 de las Normas Particulares(*)

(*) Artículo 22.5: Uso de espacios zonas verdes: comprende las áreas destinadas a parques y jardines públicos, de juego y recreo de niños y peatonales públicas, destinadas al ocio y esparcimiento.
No se permiten en estas zonas otras construcciones o instalaciones propias para el desarrollo de la función que cumplen, tales como bancos, aparatos de juegos, fuentes, casetas para instalaciones de bombeo, almacenes para utillajes de jardinería, e instalaciones de los servicios de urbanización necesarios.

- Zonificación **VIALES Y APARCAMIENTOS**

Usos permitidos	Los usos instalaciones o construcciones permitidas en estos espacios, son los definidos en el Artº 22 de las Normas Particulares(*)

(*) Artículo 22.6: Uso de vialidad: comprende los espacios destinados exclusivamente al tránsito de vehículos y de personas, así como aparcamientos con carácter público. No se

incluyen en este concepto, aquellos viales que por razones particulares se establezcan dentro de las parcelas y tengan el carácter de privados.
En estas zonas, no se podrá erigir edificación de ningún tipo, estando solamente permitido las instalaciones de los servicios de urbanización necesarios, así como la señalización correspondiente.

- Zonificación **SERVICIOS**

Tipología	edificación aislada o adosada
Usos permitidos	se destinará a albergar las instalaciones propias y necesarias para la prestación de los servicios de infraestructura requeridos, tales como centros de transformación, estación de bombeo, etc.
Parcela mínima	no se fija, siendo la requerida en función de su destino
Edificabilidad	por su naturaleza y destino no se tiene en cuenta la edificabilidad que en su caso pueda tener por no considerarse un aprovechamiento lucrativo
Máxima ocupación de la parcela	no se fija
Retranqueos	no se fijan
Alturas	no se fijan

Según el Cuadro Resumen de Superficies tenemos:

RESUMEN SECTOR PAU-1

(según Homologación y Plan Parcial 2004)

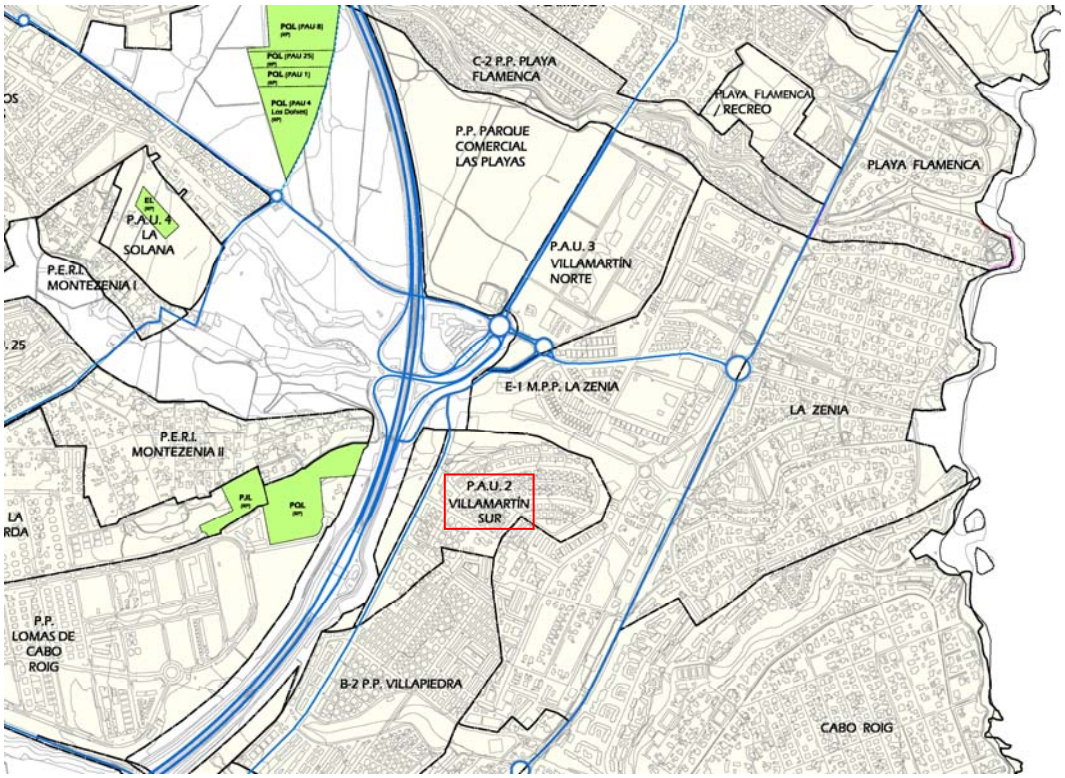
ZONA	*SUPERF m²*	*EDIFICABILIDAD RESID. m²t*	*EDIFICABILIDAD TERC. m²t*
RESIDENCIAL	93.681	39.346	
MIXTO	8.849	3.315	1.478
SERVICIOS	54		
TOTAL SUPERFICIE PRIVADA	**102.584**	**42.861**	**1.478**
ZONA VERDE	6.755		
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	9.007		
RED VIARIA	29.453		
PQL	10.500(*)	computable como red primaria de espacios libre fuera del ámbito del sector	
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA	**45.215**		
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	**147.799**		

PAU 2 (antes CTRA. VILLAMARTÍN SUR)

La tramitación se realiza de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera y artículo 52 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística e Instrucción de Planeamiento 1/96, de 23 de enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU.
La propuesta de planeamiento plantea la Homologación del Suelo Urbanizable No Programado correspondiente al ámbito del PAU-2, previsto en el PG, se define un único sector y se completan las determinaciones de ordenación estructural no fijadas en el PG, que permitirán el desarrollo y aprobación del Plan Parcial, que se propone de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Según la Resolución de 18 de diciembre de 2002, el conseller de Territorio y Vivienda, **aprueba definitivamente** la homologación y el plan parcial sector PAU-2 *Villamartín Sur* del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Orihuela.

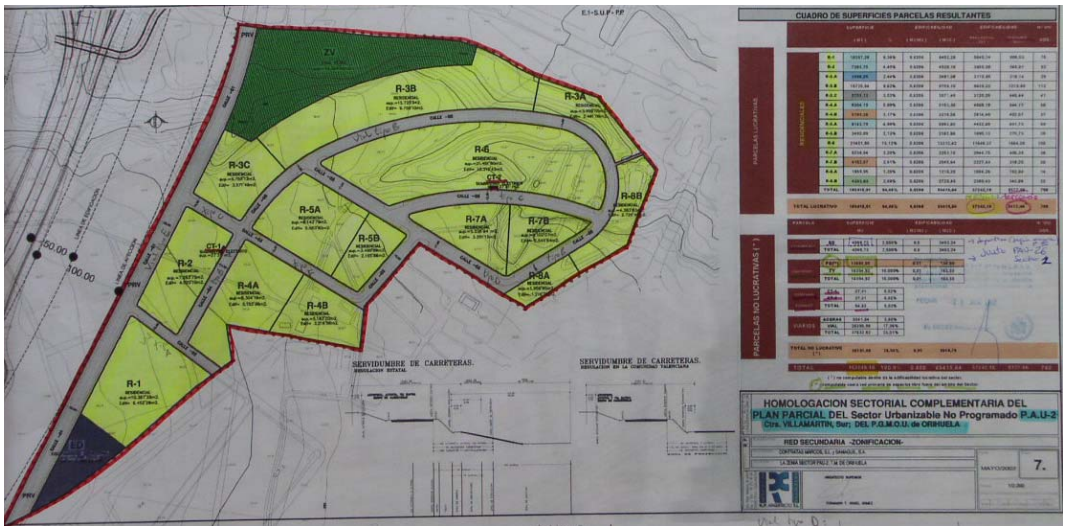
Según los antecedentes de hecho, el proyecto de Homologación y el Plan Parcial del del sector PAU-2, se sometió a información pública mediante decreto de Alcaldía de 16 de mayo de 2000. A continuación se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de noviembre de 2000.



El sector **limita** al norte con el sector E1-*La Zenia*, al sur con el sector B2-*Villa Piedra*, al este con el sector E1-*La Zenia* y al oeste con el viario AP-7.

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 16,35 Ha respecto a las 16,35 Ha que establecía el PG, no existiendo diferencia apreciable en este caso.

En cuanto a **población**, según lo indicado en la Ficha de Planeamiento y Gestión correspondiente al PAU-2, se estima una población de 2.736 habitantes (considerando 3,6 hab/viv), no obstante, la población estimada por el PG1990 es de 60 hab/Ha., por lo que la población de cálculo sería de 981 habitantes.



Respecto al **criterio de ordenación**, se ha establecido dentro del sector un trazado **viario** con una estructura clara y jerarquizada, constituida por un eje (calle 01, vial tipo E: de 20 m de sección total, con aceras de 2,5m y aparcamiento de 4,5m a ambos lados, y calzada de 6m con doble sentido de circulación) que coincide con el viario que discurre en paralelo a la AP-7 y que enlaza al sur con el sector B2-*Villa Piedra*, y al norte con el sector E1-*La Zenia;* del que parte otros dos viales, el primero (calle 02, vial tipo A: de 12 m de sección total, con aceras de 1,7m a ambos lados, aparcamiento de 2,2m en un lado y calzada de 6,4m, de doble sentido) perpendicular al inicial, que une por el este con el sector E1-*La Zenia*, y el segundo (calle 03, en el primer tramo vial tipo C: de 16 m de sección total, con aceras de 1,7m y aparcamiento de 2,5m a ambos lados, y calzada de 8,6m con doble sentido de circulación; y en el segundo tramo corresponde a un vial tipo F: de 13,37 m de sección total, con aceras de 1,7m a ambos lados y aparcamiento de 2,5m en un lado, y calzada de 7,47m con doble sentido) parte en perpendicular al vial inicial, que recorre al sector de este a oeste en su zona central y gira 90° en su extremo este hasta conectar con el siguiente vial que va en dirección este-oeste (calle 05, vial tipo D: de 17,0 m de sección total, con aceras de 1,7m a ambos lados y aparcamiento de 2,2m en un lado y 4,5m en el opuesto, y calzada de 6,9m con doble sentido). El resto del sistema viario parte ordenadamente de los anteriores completando la trama para dar acceso a todas las parcelas, apareciendo así de norte a sur otros viales perpendiculares a los descritos anteriormente (calle 04, vial tipo B: de 14,5 m de sección total, con aceras de 1,7m y aparcamientos de 2,2m a ambos lados y calzada de 6,7m, de doble

sentido; calle 05: vial de tipo B y tipo D según el tramo –descritos más arriba–, y calle 06, vial tipo C, de 16m de sección total definido anteriormente).

Con respecto a las **dotaciones** públicas, éstas se sitúan en los extremos del sector, dada la irregularidad de la forma que presenta, absorbiendo así el extremo con un fondo de parcela menos adecuado para la tipología residencial. En el extremo sur del sector se concreta la zona equipamiento destinada a uso dotacional, y cuyo uso, se propone como deportivo, sin prejuicio de que el Ayuntamiento determine la ubicación de otros usos de interés público o social definidos en el Plan General en función de las necesidades, prohibiéndose expresamente el uso industrial.
En la parte superior al noroeste del sector, se reserva una zona verde, en la zona próxima al vial AP-7, funcionando como zona de absorción acústica y sirviendo además para absorber la irregularidad de la forma del sector, ofreciendo así parcelas más regulares para uso residencial.

En cuanto a la **Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector "PAU-2"**:

– SUPERFICIE DEL SECTOR	163.549,10 m^2
– EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR (EB)	65.419,64 m^2
– ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,40 m^2/m^2
– ÍNDICE EDIF. RESIDENCIAL (IER)	0,35 m^2/m^2
– ÍNDICE EDIF. TERCIARIA (IET)	0,05 m^2/m^2 (1*)
– APROVECHAMIENTO OBJETIVO (100%)	65.419,64 m^2/m^2
– APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (90%)	58.877,676 m^2/m^2
– NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	760 viv. (46,47 viv/Ha)
– NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES	2.736 hab. (3,6 hab/viv)
– PRV (viario) RED PRIMARIA	37.632 m^2 (2*)
– PQL (parque público) RED PRIMARIA	13.680 m^2

(1*) En aplicación del Art.5 del anexo del reglamento de planeamiento, se fija el IET regulándose el mínimo obligatorio de edificabilidad terciaria al 12,50% del total, de la siguiente manera:
– cada sector contendrá una zona mixta (Residencial/terciaria), siendo en términos de aprovechamiento un 12,50% de la EB del sector.
– la compatibilidad de usos en la zona de uso predominante Residencial (R) se regirá por la siguiente tabla:

	ZONA RESIDENCIAL "R"
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	
MÍNIMA (+)	NO SE FIJA
MÁXIMA (+)	12,50%

(+) Edificabilidad terciaria, sobre edificabilidad neta de la parcela.

(2*) Viario de SG, según terminología de PGOU vigente. Computable a efecto de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la red secundaria.

Respecto a la clasificación del suelo se trata de un suelo urbanizable, con uso predominante residencial, compatible con el uso terciario e incompatible con el uso industrial.

SECTOR **PAU-2**

SUP. SECTOR	PQL adscrita	PRV adscrita	TOTAL área de reparto	EDIF.(IEB)
163.549 m²	13.680 m²	37.632 m²	159.067 m²	0,30

(1) Existen 1.290 m² de PRV incluidos dentro de la superficie computable del Sector.

Según el Cuadro Resumen de Superficies en el dominio PRIVADO tenemos:

SECTOR **PAU-2**

ZONA	Parcela	SUPERFICIE(m²)	EDIF.	Edif. Resid.(m²c)	Edif. Terc.(m²c)	Nº VIV.
Residencial	R-1	10.397,28	0,6206	5.645,74	806,53	75
	R-2	7.283,75	0,6206	3.955,09	565,01	53
	R-3.A	3.998,05	0,6206	2.170,95	310,14	29
	R-3.B	15.725,94	0,6206	8.539,22	1219,89	112
	R-3.C	5.755,13	0,6206	3.125,05	446,44	41
	R-4.A	8.304,19	0,6206	4.509,19	644,17	60
	R-4.B	5.183,20	0,6206	2.814,49	402,07	37
	R-5.A	8.143,79	0,6206	4.422,09	631,73	59
	R-5.B	3.490,09	0,6206	1.895,13	270,73	25
	R-6	21.451,80	0,6206	11.648,37	1.664,05	155
	R-7.A	5.238,94	0,6206	2.844,75	406,39	38
	R-7.B	4.102,07	0,6206	2.227,43	318,20	30
	R-8.A	1.959,95	0,6206	1.064,26	152,04	14
	R-8.B	4.383,83	0,6206	2.380,43	340,06	32
TOTAL SUP. PRIVADA		**105.418,01 m²**		**57.242,18 m²c**	**8.177,46 m²c**	**760 viv**

Según el Cuadro Resumen de Superficies de DOTACIONES PÚBLICAS tenemos:

SECTOR PAU-2

ZONA	*SUPERF m²*	
ZONA VERDE	16.355	
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	4.089	
ZONA VERDE PQ (Red Primaria) (*)	13.680	(*) computable como red primaria de espacios libre fuera del ámbito del sector
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES PÚBLICAS	**20.444**	

En cuanto a las **Normas Urbanísticas**, en relación al régimen urbanístico del suelo:

Clasificación del suelo	Suelo Urbanizable no Programado
Usos del suelo	No podrán apartarse de los previstos en las Ordenanzas Particulares para cada una de las zonas correspondientes, pudiéndose autorizar asimismo los usos señalados como tolerados

En cuanto a las **Normas Particulares**:

- Zona **"ZR"**, **Suelo RESIDENCIAL**

Tipología	edificación aislada
Usos permitidos	Vivienda unifamiliar, o plurifamiliar, con garaje para uso propio y oficinas y despachos profesionales compatibles con la vivienda
Parcela mínima	en vivienda aislada: 500 m^2 en vivienda adosada: 1.000 m^2 en vivienda agrupada: 1.000 m^2
Máxima ocupación de la parcela	en vivienda aislada: ≤ 30 % en vivienda adosada: ≤ 50 % en vivienda agrupada: ≤ 50 %
Altura máxima de la edificación	en vivienda aislada: B+I (7,5m) en vivienda adosada: B+II (10,5m) en vivienda agrupada: B+III (13,5m)
Retranqueos a fachada o calle	en vivienda aislada o agrupada: ≥ 5m en vivienda adosada: ≥ 5m (pudiéndose alinearse a fachada por tramos completos de manzana)
Retranqueos a medianerías	en vivienda aislada: ≥ 5m en vivienda adosada o agrupada: 1/2 de la altura, mínimo 5m
Retranqueos entre edificios	en vivienda adosada o agrupada: 1/3 de la semisuma de las alturas (H1+H2)/3

- Zona **"CT"**, **CENTRO DE TRANSFORMACIÓN**

Tipología	edificación aislada
Usos permitidos	el uso previsto para esta parcela es el de reserva para alojar los centros de transformación eléctricos necesarios para suministrar al Sector
Superficies	CT-1: 27,31 m^2 CT-2: 27,31 m^2

- Zona **"DOT", SUELO DOTACIONAL**

Tipología	edificación aislada
Usos permitidos	el uso previsto para esta parcela es el de deportivo, sin prejuicio de que el Ayuntamiento determine la ubicación de otros usos de interés público o social definidos en el Plan General (sanitario, social, asistencial, religioso, administrativo, ...) en función de las necesidades, prohibiéndose expresamente su uso industrial
Superficies	ED: 4.088,73 m^2
Edificabilidad	Según se establezca en la LOGSE u organismo competente en la materia
Parcela mínima	1.000 m^2
Máxima ocupación de la parcela	≤ 50 %
Retranqueos a fachada y linderos	≥ 5m
Retranqueos entre edificios	1/3 de la semisuma de las alturas (H1+H2)/3
Altura máxima de la edificación	B+res (15m)

- Zona **"ZV", ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

Tipología	no se fija
Usos permitidos	Jardines, áreas de juego y recreo de niños, estanques. Áreas y paseos peatonales. Exposiciones al aire libre.

No se permite ninguna edificación, salvo las propias de mantenimiento y apoyo, que sean imprescindibles para satisfacer los usos autorizados. Se admite la utilización del suelo como soporte de las canalizaciones enterradas de las distintas redes de infraestructura y servicio público.

Superficies	ZV: 16.354,92 m^2
C.Edif.	0,01 m^2/ m^2
M^2 const. máx.	136,80 m^2c

- Zona **VIALES Y APARCAMIENTO**

Tipología	no se permitirá ningún tipo de edificación
Usos permitidos	Vialidad: tránsito de vehículos y de personas, así como aparcamientos de carácter público

No se incluyen en este concepto, aquellos viales que por razones particulares se establezcan dentro de las parcelas y tengan el carácter privado.
Se admite la utilización del suelo como soporte de las canalizaciones enterradas de las distintas redes de infraestructura y servicio público.

Superficies	VIALES: 37.632,82 m^2

RESUMEN SECTOR PAU-2

(según Homologación y Plan Parcial 2002)

ZONA	*SUPERF m^2*	*EDIFICABILIDAD RESID. m^2t*	*EDIFICABILIDAD TERC. m^2t*
RESIDENCIAL	105.418	57.242	8.177
TOTAL SUPERFICIE PRIVADA	**105.418**	**57.242**	**8.177**
ZONA VERDE	16.355		
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	4.089		
RED VIARIA	37.633		
SERVICIOS	55		
PQL	13.680	(*) computable como red primaria de espacios libre fuera del ámbito del sector	
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA	**58.131**		
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	**163.549**		

PAU 3 (antes CTRA. VILLAMARTÍN NORTE)

La tramitación se realiza de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) y artículo 52 de la misma Ley, así como en el punto III de la Instrucción de Planeamiento 1/96, de 23 de enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU.
La propuesta de planeamiento plantea la Homologación del Suelo Urbanizable No Programado definido en el Plan General vigente denominado PAU-3, estableciendo las determinaciones de ordenación estructural no fijadas en el Planeamiento General, que permiten la aprobación y el desarrollo del Plan Parcial que se propone para el mismo ámbito y se tramita conjuntamente.

Según la Resolución de 22 de diciembre de 2003, el conseller de Territorio y Vivienda, **aprueba definitivamente** la Homologación y el Plan Parcial PAU-3 *Carretera de Villamartín Norte* del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Orihuela.

Con posterioridad y, en sede municipal fue tramitada una Modificación Puntual del Plan Parcial, que afectaba con carácter sustancial a la unificación en la nueva parcela C1 de las anteriores previstas en el Plan Parcial (denominadas como C-1A Y C-1B), que resultó aprobada definitivamente en sesión plenaria de 30 de noviembre de 2004, publicada en el BOPA con fecha 18 de enero de 2005 y su reseña en el DOGV nº4722 de fecha 30/03/2004.

Y más tarde, aparecería la aprobación definitiva del Proyecto de Modificación del Plan Parcial de la U.E. Única del Sector PAU-3 *Ctra. Villamartín Norte* con fecha de 3 de diciembre de 2007, publicado en el BOPA del 7 de enero de 2008.

Según los antecedentes de hecho, el proyecto de Homologación y Plan Parcial del Sector PAU-3 *Carretera de Villamartín Norte*, acompañando a la alternativa técnica de Programa de Actuación Integrada se sometió a información pública mediante decreto de Alcaldía de 6 de abril de 2001. A continuación se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 28 de diciembre de 2001.

El sector **limita** al norte con el sector C2-*Playa Flamenca Sur*, al sur con el sector E1-*La Zenia*, al este con el sector S1-*El Canal* y al oeste con el sector del PP-*Parque Comercial Las Playas*.

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 20,50 Ha respecto a las 18,90 Ha que establecía el PG, representando una diferencia de 1,6 Ha.

En cuanto a **población**, el Documento de Homologación del PGOU de Orihuela en el ámbito correspondiente al PAU-3, estimaba para este sector 803 ud de Viviendas Totales (40 viv/Ha aprox.); por otro lado, la población estimada por el PG1990 era de 60 hab/Ha., por lo que la población de cálculo sería de 1.230 habitantes.

El Plan Parcial del PAU-3 *Carretera de Villamartín Norte* tiene carácter turístico y su desarrollo se concibe en varias agrupaciones o unidades de explotación independientes, alrededor de un centro comunitario que agrupa las dotaciones públicas. Se pretendía el desarrollo de unidades turísticas para el desarrollo de viviendas de 2ª residencia, ocupadas generalmente por residentes extranjeros. Esta idea es determinante del diseño, y a ella se refieren todos los conceptos referentes a equipamientos y servicios.

Respecto al **criterio de ordenación**, se ha establecido dentro del sector una **red viaria** con una estructura clara y jerarquizada. Ésta se compone por el vial de PG de 20m de ancho que rodea por el Oeste el sector, cruzándolo en el cono Sur, y una estructura viaria secundaria jerarquizada, compuesta por un vial de 12,90m y viales de 10,70m y 8,50m, como se indica en los planos del sistema viario.

Las nuevas edificaciones se ajustarán al mismo retranqueo de viales, previsto en 5m, a contar desde la alineación prevista en el Plan. La totalidad de la trama viara se realiza en base a la circulación perimetral apoyándose en el vial del PG, y la articulación interior mediante los demás viales secundarios. Las calles son generalmente rectas y ortogonales. Cuya estructura se ve facilitada por la suave orografía del Sector, razón

que ha permitido en general, tender a un trazado muy próximo al terreno original, con el fin de desfigurar éste lo menos posible, lo que obliga a evacuar las aguas pluviales, siguiendo las pendientes naturales, hacia la *Rambla de Las Estacas*, a través de una servidumbre de paso que se establece en la parcela R-12, del PP del sector C-2.

Las **dotaciones** constituyen un elemento importante dentro de la concepción del Plan Parcial, aunque el destino principal de los terrenos es el residencial. En cuanto a los **equipamientos**, contando con una superficie de 12.298m^2 se ha considerado adecuado ubicarlos en la periferia del sector, junto a una de las dos zonas verdes que se establecen en la ordenación, de superficie 2.912m^2, consiguiendo de esa manera, una zona destinada en exclusiva, a suelos dotacionales. Y en cuanto a los **espacios libres**, la otra zona verde, con una superficie de 6.312m^2, y forma rectangular se encuentra en una posición centralizada en el ámbito de la ordenación, lo que facilita el acceso a ellas, por parte de la población, desde cualquier punto del sector.

La tipología de la edificación responde a las preferencias de la demanda turística, y consiste en viviendas unifamiliares adosadas, en filas o grupos, separadas por zonas verdes y los correspondientes accesos.

En cuanto a la **Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector "PAU-3"**:

- SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO 220.486 m^2
- APROVECHAMIENTO TIPO 0,3254 m^2/m^2
- SUPERFICIE DEL SECTOR 204.969 m^2
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) 0,35 m^2/m^2
- ÍNDICE EDIF. RESIDENCIAL (IER) 0,02765 m^2/m^2
- ÍNDICE EDIF. TERCIARIA (IET) 0,0735 m^2/m^2
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 803 viv. (40 viv/Ha)

Respecto a las condiciones de edificación el uso predominante será el Residencial, compatible el Terciario/Comercial e incompatible el uso Industrial. La tipología edificatoria será la Unifamiliar Exenta, Unifamiliar Adosada y Bloque Exento.

CUADRO DE SUPERFICIES PRIVADAS SECTOR **PAU-3**

ZONA	Parcela	SUPERFICIE(m^2)	EDIF.	Edif. Resid.(m^{2}c)	Edif. Terc.(m^{2}c)	Nº VIV.
Residencial	R-1	16.062	0,52	8.396		119
	R-2	18.556	0,52	9.699		136
	R-3	17.385	0,52	9.087		129
	R-4	17.385	0,52	9.087		129
	R-5	19.515	0,52	10.200		145
	R-6	19.515	0,52	10.200		145
TOTAL Residencial		**108.418 m^2**		**56.669 m^{2}c**		**803 viv**
Comercial	C-1	22.470	0,55		12.461	
Comercial	C-2	5.215	0,55		2.509	
TOTAL Comercial		**27.688 m^2**			**15.070 m^{2}c**	
TOTAL SUP. PRIVADA		**136.106 m^2**			**15.070 m^{2}c**	**803 viv**

CUADRO SUPERFICIES DOTACIONES PÚBLICAS SECTOR PAU-3

ZONA	*SUPERF m²*
JL1 ZONA VERDE	6.312
JL2 ZONA VERDE	2.912
TOTAL ZONA VERDE	**9.224**
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	12.298
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO	**12.298**
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	**21.522**

SECTOR **PAU-3**

SUP. SECTOR	PQL adscrita	PRV adscrita	TOTAL área de reparto	EDIF.(IEB)
204.969 m²	15.517 m²	–	220.486 m²	0,35

En cuanto a las **Ordenanzas**, en relación al régimen urbanístico del suelo:

Clasificación del suelo	Suelo Urbanizable No Programado (sujeto a PAU, según PGOU 1990)
Usos del suelo	Las condiciones de uso del suelo de la Zona de Edificación Principal, serán las siguientes: viviendas aisladas, adosadas o agrupadas, viviendas en bloque, industria (exclusivamente talleres artesanos al servicio de la urbanización), comercial, oficinas, religioso, cultural, social, deportivo, hotelero y hostelero.

En cuanto a las **Normas Particulares**:

- Zona de EDIFICACIÓN PRINCIPAL

  Se permiten todos los tipos de edificación previstos en el PG, que se agrupan en las siguientes tipologías:

  – Zona Residencial (R.m.B.E/A. y R.u.B.E/A.): grupos aislados y adosados

  – Zona Terciaria–Comercial

  Se permiten los usos expresados en el Artº 2.2 sin sobrepasar losíndices de edificabilidad y ocupación permitidas. (*)

  (*) Artículo 2.2: Las condiciones de uso del suelo de la Zona de Edificación Principal serán las siguientes: viviendas aisladas, adosadas o agrupadas, viviendas en bloque, industria (exclusivamente talleres artesanos al servicio de la urbanización y estaciones de servicio y lavado de vehículos), comercial, oficinas, religioso, cultural, social, deportivo, hotelero y hostelero.
  Las condiciones de uso del suelo de la Zona de Edificación Principal / Zona Terciaria – Comercial serán las del uso terciario en general, además de la estación de servicio y lavado de vehículos.
  Queda expresamente prohibida cualquier otra utilización no especificada.
  El plan se concibe para la edificación en fila de viviendas unifamiliares, o en bloques de 60m de dimensión máxima, rodeadas de espacios verdes privados, en áreas libres de circulación general de vehículos, que albergan los aparcamientos necesarios.

- Zona **Residencial** (R.m.B.E/A. y R.u.B.E/A.):

Tipología	viviendas agrupadas, edificación abierta, o viviendas unifamiliares aisladas
Densidad Total	803 viv/20,4969 Ha = 39,176 viv/Ha ‹ 50
Parcela mínima	en vivienda unifamiliar aislada: 500 m^2 en vivienda unifamiliar adosada: 1.000 m^2
Edificabilidad neta media	0,522690 m^2/ m^2
Nº máximo de plantas	Viviendas: 2 plantas (incl. la baja)
Altura máxima de la edificación	Viviendas: 7,5 metros a cornisa
Máxima ocupación de la parcela	no podrá exceder del 50%
Tipo de edificación	grupos de viviendas unifamiliares adosadas, agrupadas o dispersas, y bloques de viviendas con accesos peatonales independientes
Retranqueos a viales	5 m
Retranqueos a linderos	5 m (*)

(*) Cuando se trate de edificios dentro de una misma parcela, la separacion mínima será igual a un tercio de la suma de las alturas respectivas medidas al intradós del último forjado.

- Zona **Terciaria – Comercial**:

Tipología	bloque exento
Parcela mínima	1.000 m^2
Edificabilidad neta media	0,50 m^2/ m^2
Nº máximo de plantas	4 plantas (1 planta en caso de talleres artesanos y estaciones de servicio y lavado de vehículos)
Altura máxima de la edificación	15 metros (5 metros en caso de talleres artesanos y estaciones de servicio y lavado de vehículos)

(*) De toda la edificabilidad terciaria prevista en el PP, únicamente se podrán destinar a pequeño comercio de venta al detalle, hasta un máximo de 4.000m^2t. El resto de la edificabilidad terciaria, hasta alcanzar los 15.070m^2t previstos en el planeamiento parcial, deberán ser destinados a equipamientos comerciales o terciarios con sala de ventas o exposición al público no inferior a 400m^2 de superficie, sin perjuicio del sometimiento en todo caso, a las determinaciones establecidas en la Ley 8/1986 de la Generalitat Valenciana de ordenación del comercio y superficies comerciales y demás disposiciones que la desarrollan. En ningún caso se admitirán equipamientos comerciales destinados a bienes diarios (alimentación) con superficie de sala de ventas superior a 2.000m^2t.
Quedan excluidas del cómputo para alcanzar los 4.000m^2t a que se refiere el párrafo primero y no sometidos a la necesidad de destinar 400m^2 de sala de ventas o exposición al público, las actividades terciarias que a continuación se relacionan:
a) las destinadas a satisfacer servicios públicos y, prestadas por cualquier Administración pública por sí o, a través de empresas por ellas contratada (por ejemplo, consultorios médicos, dependencias de Correos, oficinas municipales, etc.)
b) las destinadas a la implantación de entidades financieras, inmobiliarias o al ejercicio de actividades profesionales
c) cualquier otra actividad terciaria que no tenga por objeto la venta al detalle de bienes diarios
d) los talleres artesanos y las estaciones de servicio y lavado de vehículos

Máxima ocupación de la parcela	no podrá exceder del 50%
Tipo de edificación	edificación abierta
Retranqueos a viales	5 m
Retranqueos a linderos	5 m (*)

(*) Cuando se trate de edificios dentro de una misma parcela, la separacion mínima será igual a un tercio de la suma de las alturas respectivas medidas al intradós del último forjado.

- Zona **Equipamiento Comunitario**

En cada zona de equipamiento, se permitirán los usos específicos a su denominación, de acuerdo con los artículos siguientes:
La tipología constructiva de los equipamientos, así como sus condiciones de edificabilidad, serán las mismas que las establecidas para la zona de Edificación Principal.
Se exceptúa de esta regla los equipamientos docentes, deportivos, las clínicas y hospitales, los templos, cementerios, y teatros. En estos casos, y salvo normativa

obligatoria en razón de la actividad o normas específicas para zonas establecidas en el PGOU, se observarán las siguientes condiciones:

Parcela mínima	1.000 m^2
Edificabilidad máxima	0,8 m^2/ m^2
Tipo de edificación	exenta
Máxima ocupación de la parcela	60 %
Altura máxima de la edificación	Equip. sanitarios y administrativos: 5plantas y 18m, resto de equip.: 3plantas y 12m.

- Zona de **Servicios**

Tipología	no se permiten más que los elementos estructurales imprescindibles para el funcionamiento
Usos permitidos	se destinan únicamente a la construcción de elementos propios de la urbanización, tales como transformadores, etc.
Parcela mínima	las parcelas serán las expresamente indicadas en planos, y tendrán carácter público, excepto aquellas destinadas a instalaciones de suministro de energía eléctrica (centros de transformación, etc.)
Edificabilidad	por su naturaleza y destino no se tiene en cuenta la edificabilidad que en su caso pueda tener por no considerarse un aprovechamiento lucrativo
Máxima ocupación de la parcela	no se fija
Retranqueos	no se fijan
Alturas	no se fijan

- **Zona Verde** de Uso Público

Usos permitidos	Serán de uso permitidos en toda la zona verde la plantación de jardines y especies arbóreas, así como la instalación de parques públicos. Quedan expresamente prohibidas todo tipo de edificaciones a no ser las derivadas de las instalaciones propias de la urbanización, previstas en sus proyectos de urbanización o las instalaciones deportivas.

RESUMEN SECTOR PAU-3

(según Homologación y Plan Parcial 2003, Modificación Puntual del P. P. 2004 y Proyecto de Modificación del P.P. de la U.E. Única del Sector PAU-3 2007)

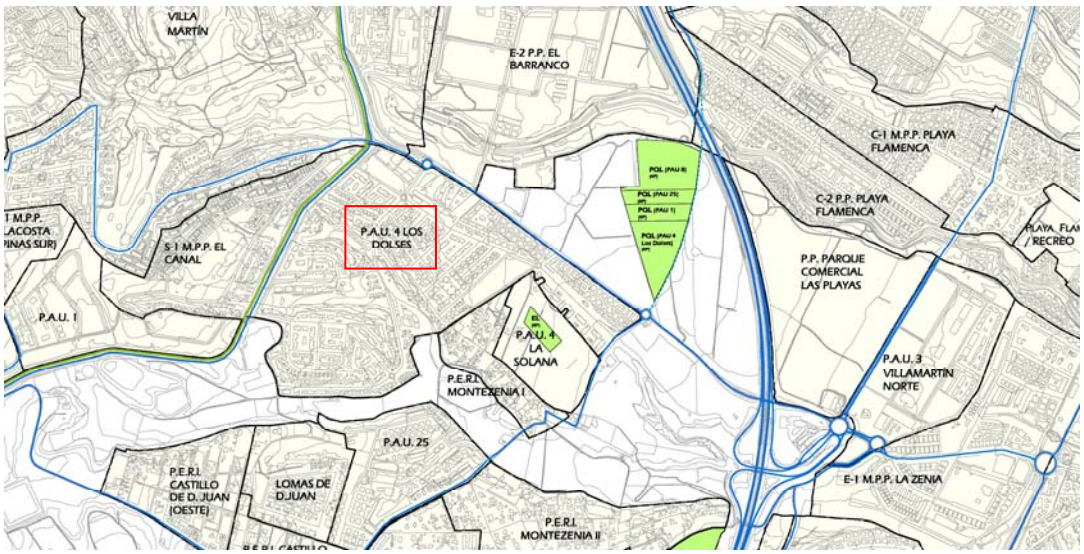
ZONA	*SUPERF m^2*	*EDIFICABILIDAD RESID. m^2t*	*EDIFICABILIDAD TERC. m^2t*
RESIDENCIAL	108.418	56.669	
COMERCIAL	27.688		15.070
TOTAL SUPERFICIE PRIVADA	**136.106**	**56.669**	**15.070**
ZONA VERDE	9.224		
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	12.298		
RED VIARIA	47.236		
SERVICIOS	105		
PQL	15.517,00 (*) computable como red primaria de espacios libre fuera del ámbito del sector		
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA	**68.863**		
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	**204.969**		

PAU 4 *Los Dolses* (antes MARGEN IZQUIERDA CANAL)

La tramitación se realiza de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera y artículo 52 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) e Instrucción de Planeamiento 1/96, de 23 de enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU.
La propuesta de planeamiento plantea la Homologación del Suelo Urbanizable No Programado definido en el Plan General vigente denominado PAU-4, estableciendo las determinaciones de ordenación estructural no fijadas en el Planeamiento General, que permiten la aprobación y el desarrollo del Plan Parcial que se propone para el mismo ámbito y se tramita conjuntamente.

Según la Resolución de 25 de mayo de 1999, el conseller de Territorio y Vivienda, **aprueba definitivamente** la Homologación y el Plan Parcial PAU-4 *Los Dolses* del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Orihuela.

Según los antecedentes de hecho, el proyecto de Homologación y Plan Parcial del Sector PAU-4 *Los Dolses*, se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 16 de marzo de 1998, tras cumplir los trámites de exposición pública.
La Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada el día 28 de julio de 1998 acordó suspender la tramitación del expediente, hasta que se subsanaran determinadas deficiencias que se comunicaron al Ayuntamiento.
El Ayuntamiento, en fecha 2 de marzo de 1999 presenta nueva documentación, aprobada en sesión plenaria de fecha 25 de febrero de 1999, al objeto de subsanar las observaciones señaladas por la Comisión Territorial de Urbanismo. A la vista de la cual la Comisión Territorial, por resolución de 17 de mayo de 1999 consideró cumplimentadas las condiciones impuestas y ordenó su inmediata remisión a efectos de su aprobación definitiva.



El sector está situado en la margen izquierda del canal del trasvase Tajo-Segura, junto a la carretera que da acceso a la urbanización *Villamartín* desde la CN-332, en el paraje *Los Dolses*, del que toma nombre, dentro de la zona denominada *la costera* en el Plan General. El sector **limita** al norte con el sector E2-*El Barranco* y más al noroeste con el suelo urbano de *Villamartín*; al sur linda con parte de suelo no urbanizable, y algo más al sur se encuentran los sectores del PAU-25, y más al suroeste el suelo urbano de Lomas de D.Juan y el PERI Castillo de D.Juan (Oeste); al este con parte de suelo no urbanizable y el sector PAU-4 La Solana y el PERI Montezenia I; y al oeste con el sector S1-*El Canal*.

El Sector 1-*Les Dolses* de Suelo Urbanizable del PAU-4 tiene una **extensión** de 51,88 Ha, respecto a las 66,87 Ha que establecía el PG para el total del PAU-4 MARGEN IZQUIERDA CANAL (Sector 1-*Les Dolses* + Sector 2-*La Solana*).

En cuanto a **población**, el Documento de Homologación del PGOU de Orihuela en el ámbito correspondiente al PAU-4, estimaba para este sector 29 viv/Ha, con lo que obtendríamos 1.505 viviendas aprox.; por otro lado, la población estimada por el PG1990 era de 60 hab/Ha., por lo que la población de cálculo sería de 4.012 habitantes.

Respecto a la **ordenación pormenorizada** recogida en el Plan Parcial correspondiente, la ordenación se estructura de forma ortogonal, planeando una primera banda de edificación mixta y el resto de residencial aislada, concentrándose las zonas verdes en los barrancos.

Se ha establecido dentro del sector una **red viaria** con una estructura clara y jerarquizada. Ésta se compone por el vial de PG que bordea al sector en su parte oeste con el tramo de vial denominado como SG-1 (con acera de 2,5m y calzada de 7,5m hasta el eje del vial), por la zona noroeste conecta con el tramo de vial SG-2, -de las mismas dimensiones

de sección que el anterior- y se úne a través de una rotonda con el vial SG-3 que bordea al sector en su zona norte (con acera de 1,5m, una vía de servicio de 3m, un parterre de separación de 1,25m y una calzada de 4,25m hasta el eje del vial); por último el vial SG-4 conecta con el vial anterior en la zona nordeste del sector -de las mismas dimensiones de sección que el SG-1 y SG-2-, tal y como se indica en los planos del sistema viario del Plan Parcial correspondiente.

La totalidad de la trama viara se realiza en base a la circulación perimetral apoyándose en el vial del PG, y la articulación interior se organiza mediante una serie de viales secundarios, numerados del 1 al 8; cuya trama quedará divivida por otros viales de menor orden que servirán para llegar a todas las parcelas restantes, éstos se denominarán con las letras A,B,... hasta la O. Los viales secundarios de conexión recorren el sector desde el vial primario, descrito anteriormente, cuya denominación va del vial 1,... al vial 8 (con aceras de 2,5m y aparcamientos de 2m, a cada lado del vial, y una calzada de 7m de sección, con una sección total de vial de 16m) sirven para conectar la circulación del sector de norte a sur y de este a oeste, por el interior del sector hasta la circulación perimetral del mismo.

Por último se definen los viales de distribución, de menor sección que los anteriores, que sirven para distribuir la circulación hasta todas las parcelas, cuya denominación va del vial A,... al vial O (con aceras de 1,5m, a cada lado del vial, y una calzada de 7m de sección, con una sección total de vial de 10m). Existen también viales de fondo de saco que no tienen conexión con otros viales y se localizan en parcelas donde en su interior se puede dar la vuelta para seguir la circulación (con acera de 1,5m, una calzada de 6m de sección, y parterre de 5m hasta el eje de la isleta).

Las **dotaciones** constituyen un elemento importante dentro de la concepción del Plan Parcial, aunque el destino principal de los terrenos es el residencial. En cuanto a los **equipamientos**, se ha considerado adecuado ubicarlos en la periferia del sector, en la zona noroeste (equipamiento público docente y equipamiento privado), junto a las zonas mixtas que se establecen a lo largo de la zona norte en la ordenación, consiguiendo de esa manera, una zona destinada en exclusiva, a suelos dotacionales, bien sean privados o públicos. Y en cuanto a los **espacios libres**, las zonas verdes con forma irregular absorben la zona de barrancos, situándose en una posición más centralizada en el ámbito de la ordenación, lo que facilita el acceso a ellas, por parte de la población, desde cualquier punto del sector.

En cuanto a la **Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector "PAU-4"** *Los Dolses*:

- SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	545.077 m^2
- SUPERFICIE DEL SECTOR	518.827 m^2
- SUPERFICIE PARQUE PÚBLICO (RED PRIMARIA)	26.250 m^2
- EDIFICABILIDAD	0,3768 m^2/m^2
- DENSIDAD	29 viv/Ha
- APROVECHAMIENTO NETO MÁXIMO (RESIDENCIAL)	0,5 m^2/m^2
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD NETA (MIXTO)	0,75 m^2/m^2
- SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	192.130 m^2
- SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL	130.359 m^2
- SUPERFICIE EDIFICABLE MIXTA	61.771 m^2

Respecto a las condiciones de edificación el uso predominante será el residencial, compatible el uso hotelero y comercial con las condiciones reguladas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial. La tipología edificatoria será para el uso residencial la edificación aislada; y para el uso mixto, también se permite la edificación aislada, donde se permiten en planta baja o en edificios exclusivos, usos hoteleros o de interés público o social, definidos como tal en el plan, lo que supone la posibilidad de usos tales como: comercial, oficinas, sanitario, recreativo, etc.

CUADRO **SUPERFICIES PRIVADAS** SECTOR **PAU-4** ***Los Dolses***

ZONA	Parcela	SUPERFICIE(m^2)	EDIF.	Edif. Resid.(m^2c)	Nº VIV.
Residencial	R-1	10.465	0,5		42
	R-2	8.849	0,5		35
	R-3	9.713	0,5		39
	R-4	13.079	0,5		52
	R-5	16.718	0,5		67
	R-6	21.109	0,5		64
	R-7	16.609	0,5		66
	R-8	18.864	0,5		75
	R-9	1.126	0,5		4
	R-10	17.537	0,5		71
	R-11	3.611	0,5		14
	R-12	6.371	0,5		25
	R-13	12.917	0,5		51
	R-14	16.690	0,5		67
	R-15	10.748	0,5		43
	R-16	12.021	0,5		48
	R-17	10.512	0,5		42
	R-18	10.923	0,5		43
	R-19	11.247	0,5		45
	R-20	8.048	0,5		32
	R-21	9.261	0,5		37
	R-22	8.671	0,5		35
	R-23	5.628	0,5		22
TOTAL RESIDENCIAL		**260.717 m^2**	0,5	**130.359 m^2c**	**1.039 viv**
Mixto	M-1	8.841	0,75		49
Mixto	M-2	2.849	0,75		16
Mixto	M-3	26.316	0,75		148
Mixto	M-4	26.971	0,75		151
Mixto	M-5	17.384	0,75		97
TOTAL MIXTO		**82.361 m^2**		**61.771 m^2c**	**461 viv**
TOTAL EQUIPAM. PRIV.		**10.000 m^2**			
TOTAL SERVICIOS		**362 m^2**			
TOTAL SUP. PRIVADA		**353.440 m^2**		**192.130 m^2c**	**1.500 viv**

CUADRO SUPERFICIES **DOTACIONES PÚBLICAS** SECTOR **PAU-4** ***Los Dolses***

(según Homologación y Plan Parcial 1999)

ZONA/PARCELA	*SUPERF m²*
J1 ZONA VERDE	5.000
J2 ZONA VERDE	22.791
J3 ZONA VERDE	11.235
AJ1 ZONA VERDE	2.971
AJ2 ZONA VERDE	3.111
AJ3 ZONA VERDE	1.012
TOTAL ZONA VERDE	**51.885**
D1 EQUIPAMIENTO PÚB. DOCENTE	5.000
D2 EQUIPAMIENTO PÚB. DOCENTE	10.000
D3 EQUIPAMIENTO PÚB. DOCENTE	3.000
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚB. DOCENTE	**18.000**
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES PÚBLICAS	**69.885**

SECTOR **PAU-4** ***Los Dolses***

SUP. SECTOR	PQL adscrita	PRV adscrita	TOTAL área de reparto	EDIF.(IEB)
518.827 m²	26.250 m²	(1)	545.077 m²	0,3768

(1) Existen 18.170 m² de PRV incluidos dentro de la superficie computable del Sector.

En cuanto a las **Normas Urbanísticas**, en relación al régimen urbanístico del suelo:

Clasificación del suelo	Suelo Urbanizable No Programado (sujeto a PAU, según PGOU 1990)
Usos del suelo	No podrán apartarse de los previstos en las Ordenanzas Particulares para cada una de las zonas correspondientes, pudiéndose autorizar asimismo los usos señalados como tolerados

En cuanto a las **Normas Particulares**:

- Zonificación **Residencial** (R.m.B.E/A. y R.u.B.E/A.):

Tipología	edificación aislada
Usos	vivienda unifamiliar o plurifamiliar, con garaje para uso propio y oficinas y despachos profesionales compatibles con la vivienda
Parcela mínima	en vivienda unifamiliar aislada: 500 m^2 en vivienda unifamiliar adosada: 1.000 m^2
Fachada mínima	10 m
Edificabilidad máxima	0,5 m^2/ m^2
Máxima ocupación de la parcela	no podrá exceder del 50%
Retranqueos fachada y linderos	› 5 m
Altura máxima de la edificación	3 plantas (10m)
Densidad de viviendas	el nº de viviendas previsto para cada una de las manzanas se establece según el cuadro descrito anteriormente

- Zonificación **Mixta**:

Tipología	edificación aislada
Usos	vivienda unifamiliar o plurifamiliar, admitiéndose garaje es para uso propio, y oficinas y despachos profesionales compatibles con la vivienda. Se permiten además en las plantas bajas de los edificios residenciales o en edificios exclusivos otros usos señalados en el Artº 22.2 y 22.3 de estas Normas, con las limitaciones de edificabilidad indicadas más adelante (*)

(*) Artículo 22.2, USO MIXTO: Comprende mayoritariamente el uso residencial definido en el punto anterior pero compatibilizándolo con otros usos hoteleros o de interés público o social señalados en el punto siguiente.
USO DE EQUIPAMIENTO: Se podrá destinar a cualquier de los usos de interés público o social definidos por el Plan General tales como comercial, oficina, social (ocio, recreativo, sanitario, asistencias, deportivo, religioso, administrativo, prohibiéndose expresamente el industrial definido según el Artº 34 de las Normas Urbanísticas del P.G. excepto las de categoría primera compatible con la vivienda. Dentro del uso comercial se prohíben expresamente las grandes superficies expresamente las grandes superfiecies definidas conforme al Decreto 256/1994 de 12 de Diciembre de la COPUT y C.de Empleo, Industria y Comercio.

Parcela mínima	en vivienda unifamiliar: 500 m^2 en vivienda plurifamiliar: 1.000 m^2

Fachada mínima	10 m
Edificabilidad máxima	0,75 m^2/ m^2 (pudiendo destinarse parte de esta edificabilidad para otros usos no residenciales)
Máxima ocupación de la parcela	no podrá exceder del 50%
Retranqueos a fachada y linderos	› 5 m
Separación entre bloques	dentro de la misma parcela: un tercio de la suma de las alturas respectivas en las parcelas afectadas por el eje del barranco no podrá erigirse ninguna edificación a menos de 25m del eje medido en proyección horizontal según se señala en el plano parcelario
Altura máxima	4 plantas (13,5 m)
Densidad de viviendas	el nº de viviendas previsto para cada una de las manzanas se establece según el cuadro descrito anteriormente

- Zonificación **Equipamiento**

Tipología	edificación aislada
Usos	cualquiera de los usos de interés público o social señalados en el Artº 22.3 de estas Normas, (*)

(*) USO DE EQUIPAMIENTO: Se podrá destinar a cualquier de los usos de interés público o social definidos por el Plan General tales como comercial, oficina, social (ocio, recreativo, sanitario, asistencias, deportivo, religioso, administrativo, prohibiéndose expresamente el industrial definido según el Artº 34 de las Normas Urbanísticas del P.G. excepto las de categoría primera compatible con la vivienda. Dentro del uso comercial se prohíben expresamente las grandes superficies expresamente las grandes superfiecies definidas conforme al Decreto 256/1994 de 12 de Diciembre de la COPUT y C.de Empleo, Industria y Comercio.

Parcela mínima	1.000 m^2
Edificabilidad	0,34 m^2/ m^2
Máxima ocupación de la parcela	50 %
Retranqueos a fachada y linderos	› 5 m
Separación entre bloques	dentro de la misma parcela: un tercio de la suma de las alturas respectivas
Altura máxima	2 plantas (7,5 m)

- Zonificación **Docente**

Tipología	edificación aislada
Usos permitidos	docente según definición dada en el Artº22(*), con los sub-usos de E.G.B. y preescolar para cada parcela asignada

(*) Artículo 22.5, USO DOCENTE: Corresponde a los destinados con carácter de públicos, a la enseñanza en sus grados correspondientes, así como a otro tipo de centros

culturales que el Ayuntamiento pueda prever. En virtud de lo dispuesto el Artº de la L.R.A.U. y según los informes oportunos podrá, mediante la correspondiente modificación del planeamiento, calificar como suelo dotacioneal público este suelo dotacional.

Parcela mínima	para uso de E.G.B.: 5.000 m^2 para uso preescolar: 1.000 m^2
Edificabilidad	estando previsto que su titularidad sea pública, no se ha computado su edificabilidad dentro de la permitida para usos lucrativos, por lo que no se fija su edificabilidad quedando sujeta a lo que establezca la normativa sectorial
Máxima ocupación de la parcela	50 %
Retranqueos a fachada y linderos	› 5 m
Separación entre bloques	dentro de la misma parcela: un tercio de la suma de las alturas respectivas
Alturas	2 plantas (7,5 m)

- Zonificación **Espacios Libres**

Usos permitidos	Serán los definidos en el Artº22.6 (*)

(*) Artículo 22.6, USO DE ESPACIOS LIBRES: Comprende las áreas destinadas a parques y jardines públicos, de juego y recreo de niños y peatonales públicas, destinadas al ocio y esparcimiento.
No se permiten en estas zonas otras construcciones o instalaciones propias para el desarrollo de la función que cumplen, tales como bancos, aparatos de juegos, fuentes, casetas para instalaciones de bombeo, almacenes para utillajes de jardinería, e instalaciones de los servicios de urbanización necesarios.

- Zonificación **Servicios**

Tipología	aislada o adosada
Usos permitidos	se destinará a albergar las instalaciones propias y necesarias para la prestación de los servicios de infraestructura requeridos, tales como centros de transformación, estación de bombeo, depósito de agua, etc.
Parcela mínima	no se fija, siendo la requerida en función de su destino
Edificabilidad	por su naturaleza y destino no se tiene en cuenta la edificabilidad que en su caso pueda tener por no considerarse un aprovechamiento lucrativo
Máxima ocupación de la parcela	no se fija
Retranqueos	no se fijan
Alturas	no se fijan

RESUMEN SECTOR PAU-4 *Los Dolses*

(según Homologación y Plan Parcial 1999)

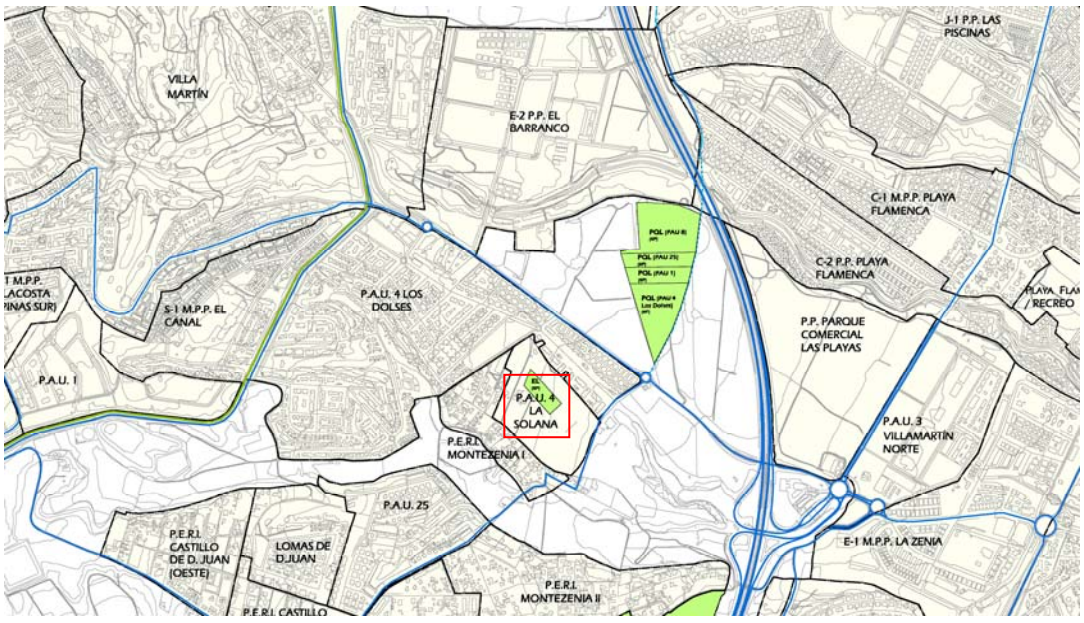
ZONA	*SUPERF m^2*	*EDIFICABILIDAD RESID. m^2t*
RESIDENCIAL	260.717	130.359
MIXTO	82.361	61.771
EQUIPAMIENTO PRIVADO	10.000	
SERVICIOS	362	
TOTAL SUPERFICIE PRIVADA	**353.440**	**192.130**
TOTAL ZONA VERDE	51.885	
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚB. DOCENTE	18.000	
RED VIARIA	77.332	
PQL	26.250 (*) computable como red primaria de espacios libre fuera del ámbito del sector	
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA	**165.387**	
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	**518.827**	

SECTOR 2 / PAU **4** ***La Solana*** (antes MARGEN IZQUIERDA CANAL)

La tramitación se realiza de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera y artículo 52 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística e Instrucción de Planeamiento 1/96, de 23 de enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU.
El objeto del expediente es la Homologación del Suelo "Urbanizable No Programado", del Plan General vigente, correspondiente al PAU-4, en la parte no homologada con anerioridad al aprobarse definitivamente el Plan Parcial con el correspondiente Anexo de homologación del sector "*Les Dolses*" del ámbito del PAU-4. Se define el sector y se completan las determinaciones de ordenación estructural no fijadas en el Plan General, para permitir el desarrollo y aprobación del Plan Parcial que se propone para el sector 2 "*La Solana*", que se tramita conjuntamente, todo ello de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Según la Resolución de 17 de octubre de 2003, el conseller de Territorio y Vivienda, **aprueba definitivamente** la Homologación y el Plan Parcial del Sector 2/PAU-4 *La Solana* del Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela.

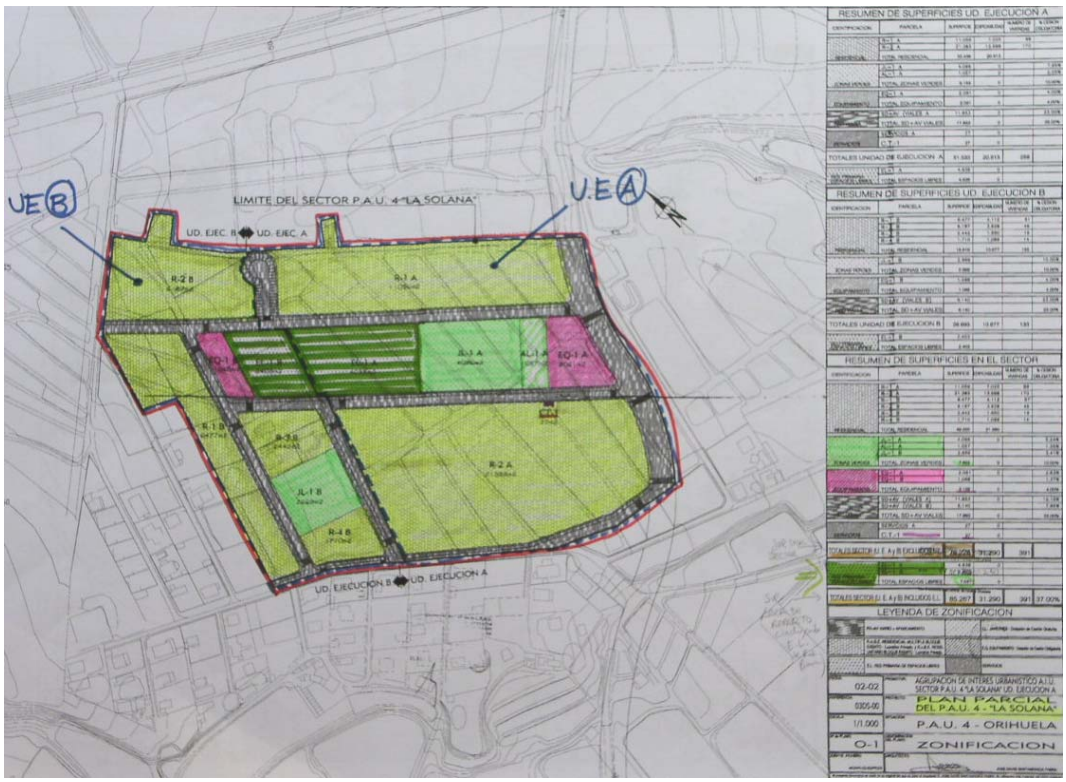
Según los antecedentes de hecho, el proyecto de Homologación y Plan Parcial del Sector PAU-4 *La Solana*, se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27 de febrero de 2001, tras cumplir los trámites de exposición pública.



El sector se encuentra ubicado al Sureste de la zona costera de Orihuela, plenamente integrada en su malla urbanística, siendo sus límites los que siguen: al norte linda con el sector 1 del PAU-4 *Les Dolses*, al sur linda con el PERI *Montezenia I* y Sistema General Viario, al este limita con Sistema General Viario y parte del sector 1 del PAU-4 *Les Dolses*, y al oeste con el PERI *Montezenia I*.

El Sector 2-*La Solana* de Suelo Urbanizable del PAU-4 tiene una **extensión** de 8,53 Ha, respecto a las 66,87 Ha que establecía el PG para el total del PAU-4 MARGEN IZQUIERDA CANAL (Sector 1-*Les Dolses* + Sector 2-*La Solana*).

En cuanto a **densidad**, el Documento de Homologación del PGOU de Orihuela en el ámbito correspondiente al Sector 2-*La Solana* del PAU-4, estima para este sector 46 viv/Ha aprox., y un número máximo de 391 viviendas.



Respecto a la **ordenación pormenorizada** recogida en el Plan Parcial correspondiente, la ordenación se estructura planteando una banda central de dotaciones públicas, que parte del Sistema General Viario de la zona Este y se extiende hasta la zona oeste, envolviéndola mediante un viario, al que se adhiere una zona residencial perimetral que continúa hasta el límite del sector.

Se ha establecido dentro del sector una **red viaria** con una estructura clara y jerarquizada. Ésta se encuentra constituída por el vial de PG que bordea al sector en su parte este (con una sección total de 20m, con acera de 2,5m y calzada de 7,5m hasta el eje del vial), por la zona sureste conecta con otro tramo de vial de PG, de menores dimensiones, (con

aceras a ambos lados, aparcamiento en un lado, y una calzada de doble sendido de circulación). Y luego existen otros viales de conexión con el vial anterior de SG, dos de ellos nacen desde el vial de la zona este, y otros dos conectan desde la zona sur,-con 10,75m de sección- (con aceras a ambos lados, aparcamiento en un lado, y una calzada de doble sendido de circulación), tal y como se indica en los planos del Plan Parcial correspondiente.
La totalidad de la trama viara se realiza en base a la circulación perimetral apoyándose en el vial del PG por la zona sureste, y la articulación interior se organiza mediante una serie de viales secundarios, dos de ellos conectan con el vial del SG en forma de cruz dando salida al sector de N-S y de E-O; cuya trama quedará divivida por otros viales de menor orden que servirán para llegar a todas las parcelas restantes.
Existen también un vial en la zona nordeste de fondo de saco que no tiene conexión con otros viales y se localiza entre las parcelas R-1A y R-2B donde en su interior se puede dar la vuelta para seguir la circulación (con aceras y banda de aparcamiento a ambos lados de la calzada).

En cuanto a las **dotaciones**, se ha considerado adecuado ubicarlas en una banda central del sector, consiguiendo de esa manera, una zona destinada en exclusiva, a suelos dotacionales en el punto donde mejor pueda resultar su uso, ya que su situación central permite que pueda ser utilizada fácilmente y en su totalidad por todos los habitantes del Sector. Los **equipamientos** se sitúan en los extremos de la banda central y junto a éstos hacia la parte central se alternan **espacios libres**, de zonas verdes de la red primaria, situados más al oeste, con otras zonas verdes situadas más al este. Éstos se encuentran ubicados en parcelas integradas en la ordenación del sector, no en parcelas residuales.

Respecto a la clasificación anterior a la aprobación definitiva de la Homologación, el suelo era urbanizable no programado, sujeto a PAU, según el PGOU de 1990.
El ámbito objeto de la Homologación sectorial posterior está conformado por dos Unidades de Ejecución A y B, cuya superficie son 56.171 m^2 y 29.096 m^2, sumando una superficie total del sector de 85.267 m^2.

En cuanto a la **Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector 2 / PAU-4 *La Solana***:

- SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO 85.267 m^2
- SUPERFICIE DEL SECTOR 78.226 m^2
- SUPERFICIE PARQUE PÚBLICO (RED PRIMARIA) 7.041 m^2
- ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) 0,4 m^2/m^2
- DENSIDAD 46 viv/Ha
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 391 viv.

Respecto a las condiciones de edificación el uso predominante será el residencial de vivienda, admitiéndose el hotelero y alojamiento turístico, y considerando incompatible el industrial excepto garajes y talleres de reparación con ciertas condiciones.

Según el Cuadro Resumen de Superficies en el dominio PRIVADO tenemos:

CUADRO **SUPERFICIES PRIVADAS** SECTOR 2 / **PAU-4** ***La Solana***

ZONA	Parcela	SUPERFICIE(m^2)	COEF.EDIF. (m^2/m^2)	Edificabilidad(m^2c)	Nº VIV.
Residencial	R-1 A	11.056	0,6354	7.025	8
	R-2 A	21.383	0,6354	13.588	170
	R-1 B	6.477	0,6349	4.112	51
	R-2 B	6.187	0,6349	3.928	49
	R-3 B	2.442	0,6349	1.550	19
	R-4 B	1.710	0,6349	1.086	14
TOTAL Residencial		**49.255 m^2**	**0,6352 m^2/m^2**	**31.290 m^2c**	**391 viv**
TOTAL SUP. PRIVADA		**49.255 m^2**			

CUADRO SUPERFICIES **DOTACIONES PÚBLICAS** SECTOR 2/**PAU-4** ***La Solana***

(según Homologación y Plan Parcial 2003)

ZONA/PARCELA	*SUPERF m^2*
JL-1 A ZONA VERDE	4.096
AL-1 A ZONA VERDE	1.057
JL-1 B ZONA VERDE	2.559
TOTAL ZONAS VERDES	**7.822**
EQ-1 A EQUIPAMIENTO PÚB.	2.061
EQ-1 B EQUIPAMIENTO PÚB.	1.058
TOTAL EQUIPAMIENTOS	**3.129**
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES PÚBLICAS	**10.951**

SECTOR 2 / **PAU-4** ***La Solana***

SUP. SECTOR	EL (RP)	PRV adscrita	TOTAL área de reparto	EDIF.(IEB)
78.226 m^2	7.041 m^2(1)	–	85.267 m^2	0,4

(1) Existen 7.041 m^2 de Espacios Libres de Red Primaria en una ubicación interior al sector (EL-1 A de 4.638 m^2 + EL-1 B de 2.403 m^2)

En cuanto a las **Normas Urbanísticas**, en relación al régimen urbanístico del suelo:

Clasificación del suelo	Suelo Urbanizable No Programado (sujeto a PAU, según PGOU 1990)
Usos del suelo	No podrán apartarse de los previstos en las Ordenanzas Particulares para cada una de las zonas correspondientes, pudiéndose autorizar asimismo los usos señalados como tolerados

En cuanto a las **Normas Particulares**:

- Zona **R**, **Residencial**

Tipología	edificación aislada de bloque exento
Uso dominante	residencial
Usos compatibles	los accesorios al principal tales como espacios ajardinados y deportivos, piscinas, permitiendo la coexixitencia con el uso terciario, de pequeña o mediana superficie e industria (solamente talleres de artesanía) y despachos profesionales. Para estos usos terciarios se adjudicará de la edificabilidad resultante sobre parcela neta, entre un mínimo del 3% y un máximo del 30%. Así mismo, se permite la construcción de cercas y vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las Normas municipales, previa licencia
Usos incompatibles	los no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos
Parcela mínima	en vivienda unifamiliar aislada: 500 m^2 en vivienda unifamiliar agrupada y adosada: 1.000 m^2
Edificabilidad media	0,6352 m^2/ m^2 (en cada manzana se especifica en el cuadro anterior)
Retranqueos fachada y linderos	› 5 m (aún las dispuestas bajo rasante, están sujetos a retranqueo todos los elementos computables a efectos de edificabilidad)
Separación entre bloques	dentro de la misma parcela: un tercio de la suma de las alturas respectivas
Máxima ocupación de la parcela	no podrá exceder del 50%
Altura máxima de la edificación	4 plantas (13,5m) sobre la rasante oficial
Densidad de viviendas	el nº de viviendas previsto para cada una de las manzanas se establece según el cuadro descrito anteriormente

- Zona **JL-AL**, **Zona Verde**:

Definición	está constituida por el sistema de espacios libres de dominio y uso público. Este espacio debe ser ajardinado, que permita su utilización pública, y cuyo tratamiento cumpla la normativa de accesibilidad a personas con movilidad disminuida
Uso dominante	zona verde
Usos compatibles	usos complementarios dependientes del principal. Se admitirá la instalación de quioscos, casetas para herramientas, e instalaciones complementarias al uso público, siempre, que no lo limiten. Así mismo, se permite la construcción de cercas y vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las Normas Municipales, previa licencia
Usos incompatibles	los no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos

Las instalaciones arriba mencionadas se considerarán aprovechamientos marginales, excluidos por tanto, del cómputo de edicicabilidad y ocupación y exentos de retranqueos obligatorios respecto a los lindes de parcela y alineaciones.

- Zona **EQ**, **Equipamiento**

Definición	está constituida por una parcela de equipamiento público indeterminado. Éste podría ser de uso dotacional en general, de dominio y uso público. Estos espacios deben permitir su utilización pública, y cuyo tratamiento cumpla la normativa de accesibilidad a personas con movilidad disminuida
Uso dominante	equipamiento público. Se admitirán las instalaciones educativas, deportivas, asistenciales, etc.
Usos compatibles	usos complementarios dependientes del principal. Se admitirá la instalación de quioscos, casetas para herramientas, e instalaciones complementarias al uso público, siempre, que no lo limiten. Así mismo, se permite la construcción de cercas y vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las Normas Municipales, previa licencia
Usos incompatibles	los no mencionados anteriormente

Edificabilidad	vendrá determinada en el artículo 16 de las NN.UU. del PGOU (*)

(*) Así como sus condiciones de edificabilidad serán, como norma general, las mismas de la zona en que se ubiquen. Se exceptúan de esta regla los equipamientos docentes, deportivos, las clínicas y hospitales, los templos, cementerios y teatros. En estos casos, y salvo normativa obligatoria en razón de la actividad o normas específicas par zonas establecidas en el Presente Plan General, se observarán las siguientes condiciones: parcela mínima: 1.000m^2, edificabilidad máxima: 0,8 m^2/m^2, tipo de edificación: exenta, máxima ocupación de parcela: 60%, altura máxima: 5 plantas y 18m, para equipamientos sanitarios y administrativos, y 3 plantas y 18m, para equipamientos sanitarios y administrativos, y 3 plantas y 12m para el resto de equipamientos.

Retranqueos fachada y linderos	› 5 m (aún las dispuestas bajo rasante, deberán guardar un retranqueo de 5m a la alineación oficial de vías y espacios públicos y a linderos de otras propiedades. Están sujetos a retranqueo todos los elementos computables a efectos de edificabilidad)
Máxima ocupación de la parcela	50 %

- Zona **EL**, **Espacios Libres**

Definición	está constituida por el sistema de espacios libres de dominio y uso público e incluida en la Red Primaria. Este espacio debe ser ajardinado, que permita su utilización pública, y cuyo tratamiento cumpla la normativa de accesibilidad a personas con movilidad disminuida
Uso dominante	zona verde
Usos compatibles	usos complementarios y dependientes del principal. Se admitirá la instalación de quioscos, casetas para herramientas, e instalaciones complementarias al uso público, siempre que no lo limiten. Así mismo, se permite la construcción de cercas y vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las Normas Municipales, previa licencia
Usos incompatibles	los no mencionados anteriormente
Edificabilidad	Las instalaciones arriba mencionadas se considerarán aprovechamientos marginales excluidos por tanto, del cómputo de edicicabilidad y ocupación, y exentos de retranqueos obligatorios respecto a los lindes de parcela y alineaciones.

- Zona de **Servicios**

  Definición: esta zona se destina a albergar instalaciones de la red de agua potable y saneamiento.

  Usos permitidos: sus usos y determinaciones vendrán establecidos por las ordenanzas municipales

RESUMEN SECTOR 2/ **PAU-4** ***La Solana***

(según Homologación y Plan Parcial 2003)

ZONA	*SUPERF m²*	*EDIFICABILIDAD RESID. m²t*
TOTAL RESIDENCIAL	49.255	31.290
TOTAL SUPERFICIE PRIVADA	**49.255**	**31.290**
TOTAL ZONA VERDE	7.822	
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO	3.129	
SERVICIOS	27	
RED VIARIA	17.993	
ESPACIOS LIBRES RED PRIMARIA	7.041 (*) computable como red primaria de espacios libre fuera del ámbito del sector	
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA	**28.971**	
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	**78.226**	

PAU 8 (antes CANAL NORTE)

La tramitación se realiza de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera y artículo 52 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística e Instrucción de Planeamiento 1/96, de 23 de enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU.
La propuesta de planeamiento plantea la Homologación del Suelo Urbanizable No Programado correspondiente al ámbito del PAU-8, previsto en el PG, se define el sector y se completan las determinaciones de ordenación estructural no fijadas en el PG, que permitirán el desarrollo y aprobación del Plan Parcial, que se propone de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Según la Resolución de 18 de diciembre de 2002, el conseller de Territorio y Vivienda, **aprueba definitivamente** la homologación y el plan parcial sector PAU-8 del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Orihuela.

Según los antecedentes de hecho, el proyecto de Homologación del ámbito de los PAU-1, PAU-8 (parte) y PAU-25, junto con el Plan Parcial del sector PAU-1, se sometió a información pública mediante decreto de Alcaldía de 19 de abril de 2000. A continuación se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 31 de octubre de 2000. Posteriormente el Plan Parcial del sector PAU-8, fue sometido a información pública mediante decreto de Alcaldía de 11 de agosto de 2000. A continuación se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27 de febrero de 2001.
La Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesiones celebradas el día 31 de octubre de 2001 y el 5 de febrero de 2002 acordó suspender la tramitación de la Homologación y Planes Parciales de los sectores PAU-1, PAU-8 y PAU-25, hasta que se subsanaran determinadas deficiencias que se comunicaron al Ayuntamiento.
El Ayuntamiento, en fecha 2 de mayo de 2002 remite nueva documentación, al objeto de subsanar las observaciones señaladas por la Comisión Territorial de Urbanismo. A la vista de la cual la Comisión Territorial, en sesión de fecha 3 de octubre de 2002 informó favorablemente la Homologación y los Planes Parciales de los sectores PAU-8 y PAU-25 a efectos de su aprobación definitiva (suspendiendo la tramitación del PP del sector PAU-1), supeditando su remisión al Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

El sector **limita** al norte y al sur con terrenos de suelo no urbanizable, al este con el sector PAU 26-*Sector 1,* más al sureste, con una parte de la autovía Alicante-Cartagena -perteneciente a la red primaria-, y al oeste con el *Canal del Campo a Cartagena*, perteneciente al Sistema General.

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 42,41 Ha respecto a las 75,47 Ha que establecía el PG, existiendo una diferencia muy apreciable en este caso, de 33,06 Ha.

En cuanto a **densidad**, según lo indicado en la Homologación correspondiente al PAU-8, se fija el número máximo de viviendas en 1.750 viviendas (considerando 40-42 viv/Ha), no obstante, la densidad estimada por el PG1990 era de 50 viv/Ha.

Respecto al **criterio de ordenación**, se ha planeado una trama viaria ortogonal centrada en la superficie del sector, cuyos límites se apoyan en el extremo oeste en el *Canal del Campo a Cartagena* -perteneciente a la red primaria-, y en el extremo sureste, en la autovía Alicante-Cartagena -perteneciente a la red primaria-. La zona residencial se planea en las parcelas que quedan situadas en la banda central del sector y en el lado este del perímetro del sector, absorbiendo las irregularidades de este límite; mientras que la zona de uso mixto se sitúa alrededor del perímetro del sector en contacto con los principales viarios y junto a las zonas verdes ordenadas absorbiendo las zonas de recogida de pluviales. El suelo terciario se sitúa, en un lugar estratégico del límite oeste, alrededor de la conexión viaria que se establece con el vial que discurre junto al *Canal del Campo a Cartagena* y el Equipamiento se ubica en el otro extremo del sector, en el extremo sureste, junto a la autovía Alicante-Cartagena, al que llegan las dos

zonas planteadas de zonas verdes desde las dos bandas verdes que recorren el sector en la zona sur y en la zona este.
Se ha establecido dentro del sector un trazado **viario** con una estructura clara y jerarquizada, constituida por un eje principal, denominado *vial A* (vial A: con aceras y aparcamiento a ambos lados, mediana y calzada con doble sentido de circulación) que recorre el sector en la zona interior perimetral conectando con el viario que discurre en paralelo al *Canal del Campo a Cartagena* y que enlaza la autovía Alicante-Cartagena, a través del *vial B* (del mismo tipo que el vial A, pero de menor sección y sin mediana). La red viaria se completa con otros dos viales, secundarios que parten ordenadamente del anterior completando la trama para dar acceso a todas las parcelas, apareciendo así de norte a sur otros viales perpendiculares a los descritos anteriormente (vial C, vial D,..., hasta el vial L: con aceras a ambos lados, aparcamiento a un lado y calzada con doble sentido de circulación). ; y por último, aparece un vial perimetral en la zona sur, llamado *vial L*, que no cuenta con banda de aparcamiento y cuya sección es algo menor que el tipo anteriormente descrito.

Con respecto a las **dotaciones**, éstas se sitúan en los extremos del sector, como ya hemos indicado anteriormente. El suelo terciario se sitúa estratégicamente, alrededor de la rotonda de conexión viaria, del límite oeste, que se establece con el vial que discurre junto al *Canal del Campo a Cartagena*, junto al que se disponen otras zonas de uso mixto compatibles con el uso terciario. Y por otro lado, el Equipamiento Público se ubica en el otro extremo sureste del sector, junto a la autovía Alicante-Cartagena; al cual van a parar las dos dos bandas de zonas verdes planteadas, que discurren por el sector en la zona sur y en la zona este, cuyo cruce se sitúa junto a este equipamiento, creando de este modo una zona más amplia de dotaciones, dándole mayor entidad a este punto importante en la ordenación del sector.

En cuanto a la **Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector "PAU-8"**:

- SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO 470.873 m^2
- SUPERFICIE DEL SECTOR 424.058 m^2
- EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR (EB) 148.420 m^2
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) 0,35 m^2/m^2
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 1.750 viv. (40-42 viv/Ha)
- PRV (viario) RED PRIMARIA adscrita 16.200 m^2
- PQL (parque público) RED PRIMARIA adscrita 30.625 m^2

Respecto al régimen urbanístico del suelo se establece la clasificación del suelo como un Suelo Urbanizable, siendo los deberes y facultades urbanísticas, las establecidas en los Capítulos I y II del Título II de la Ley 6/1.998 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Según el Cuadro Resumen de Superficies en el dominio PRIVADO tenemos:

CUADRO **SUPERFICIES PRIVADAS** SECTOR **PAU-8**

ZONA	Parcela	SUPERFICIE(m^2)	EDIF.	Edif. Resid.(m^2c)	Edif. Terc.(m^2c)	Nº VIV.
Residencial	R-1	16.166				90
	R-2	16.890				95
	R-3	15.393				85
	R-4	17.617				102
	R-5	6.577				36
	R-6	5.015				28
	R-7	8.486				47
	R-8	9.332				52
	R-9	8.563				47
	R-10	9.016				50
	R-11	9.332				52
	R-12	9.072				50
	R-13	6.614				36
TOTAL Residencial		**138.073 m^2**	**0,45**	**62.133 m^2c**		**770 viv**
Mixto	M-1	8.754				81
	M-2	5.998				46
	M-3	11.158				85
	M-4	7.727				59
	M-5	7.193				55
	M-6	9.077				69
	M-7	8.749				67
	M-8	6.935				53
	M-9	8.606				66
	M-10	9.077				69
	M-11	8.810				67
	M-12	6.988				59
	M-13	8.445				69
	M-14	4.632				35
	M-15	7.953				61
	M-16	5.102				39
TOTAL Mixto		**125.204 m^2**	**0,60**	**75.123 m^2c**		**980 viv**
Terciario	T-1	4.217				
Terciario	T-2	5.023				
TOTAL Terciario		**9.240 m^2**	**1,208**		**11.164 m^2c**	
TOTAL SUP. PRIVADA		**272.517 m^2**		**137.256 m^2c**	**11.164 m^2c**	**1.750 viv**

Según el Cuadro Resumen de Superficies de DOTACIONES PÚBLICAS tenemos:

CUADRO **DOTACIONES PÚBLICAS** SECTOR **PAU-8**

ZONA / PARCELA	*SUPERF m²*
JL-1 JARDINES	1.931
JL-2 JARDINES	2.445
JL-3 JARDINES	2.531
JL-4 JARDINES	13.600
JL-5 JARDINES	20.033
AJ-1 JARDINES	1.533
AJ-2 JARDINES	1.501
AJ-3 JARDINES	1.303
TOTAL ZONA VERDE	**44.877**
EQ EQUIPAMIENTO PÚBLICO	10.708
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO	**10.708**
TOTAL SUP. DOTACIONES PÚBLICAS	**55.585**

SECTOR **PAU-8**

SUP. SECTOR	PQL adscrita	PRV adscrita	TOTAL área de reparto	EDIF.(IEB)
424.058 m²	30.625 m²	16.200 m²(*)	470.873 m²	0,35

(*) Existen 23.548 m² de PRV incluidos dentro de la superficie computable del Sector.

En cuanto a las **Normas Urbanísticas**, en relación al régimen urbanístico del suelo:

Clasificación del suelo	Suelo Urbanizable No Programado
Usos del suelo	No podrán apartarse de los previstos en las Ordenanzas Particulares para cada una de las zonas correspondientes, pudiéndose autorizar asimismo los usos señalados como tolerados

En cuanto a las **Normas Particulares**:

- Zonificación **RESIDENCIAL**

Tipología	edificación aislada
Usos permitidos	Vivienda unifamiliar, o plurifamiliar, con garaje para uso propio y oficinas y despachos profesionales compatibles con la vivienda
Parcela mínima	en vivienda unifamiliar: 500 m^2 en vivienda plurifamiliar: 1.000 m^2
Fachada mínima	10m
Edificabilidad máxima	0,45 m^2/m^2
Máxima ocupación de la parcela	≤ 50 %
Retranqueos	a fachada y resto de linderos: >5 m
Altura máxima de la edificación	4 plantas (13,5m)
Densidad de viviendas	se especifican en el cuadro descrito anteriormente (total: 770 viviendas)

- Zonificación **MIXTA**

Tipología	edificación aislada
Usos permitidos	Vivienda unifamiliar, o plurifamiliar, admitiéndose garajes para uso propio, y oficinas y despachos profesionales compatibles con la vivienda. Se permiten además en las plantas bajas de los edificios residenciales o en edificios exclusivos otros usos señalados en el Artº 22.2 y 22.3 de las Normas Particulares (*)

(*) Artículo 22.2: Uso mixto: comprende mayoritariamente el uso residencial pero compatibilizándolo con otros usos terciarios como comerciales, hoteleros o de interés público o social señalados en el punto siguiente.

Artículo 22.3: Uso de equipamiento público: se prevé en principio su destino para uso deportivo, sin prejuicio de que en virtud de lo señalado en el Artº 9 del Reglamento de Planeamiento de la CV, y tras el preceptivo informe y dentro de los plazos establecidos, por parte de las Consellerías competentes en materia de Educación y Sanidad no se pronuncien acerca de la necesidad de destinar parte de dicha reserva para equipamientos docentes o sanitarios, o el Ayuntamiento no estime otro destino a cualquiera de los usos de interés público o social definidos por el Plan General tales como comercial, oficina, social (ocio, recreativo, sanitario, asistencial, deportivo, religioso, administrativo, prohibiéndose expresamente el industrial, definido según el Artículo 34 de las Normas Urbanísticas del P.G. excepto las de categoría primera compatible con la vivienda. Dentro del uso comercial se prohíben expresamente las grandes superficies definidas conforme al decreto 256/1.994 de 12 de diciembre, de la COPUT y C. de Empleo, Industria y Comercio.

Parcela mínima	en vivienda unifamiliar: 500 m^2 en vivienda plurifamiliar: 1.000 m^2

Fachada mínima	10 m
Edificabilidad máxima	0,60 m^2/m^2, pudiendo destinarse como máximo el 25% 1.478 m^2 de esta edificabilidad para usos terciarios no residenciales
Máxima ocupación de la parcela	no podrá exceder del 50%
Retranqueos	a fachada y resto de linderos: ›5 m Separación entre bloques dentro de la misma parcela: un tercio de la suma de las alturas respectivas
Altura máxima de la edificación	4 plantas (13,5 metros)
Densidad de viviendas	se especifican en el cuadro descrito anteriormente (total: 980 viviendas)

- Zonificación **EQUIPAMIENTO**

Tipología	edificación aislada
Usos	deportivo o cualquiera de los usos de interés público o social en función de lo señalado en el Artº 22.3 de estas Normas, (*)

(*) USO DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO: se prevé en principio su destino para uso deportivo, sin prejuicio de que en virtud de lo señalado en el Artº 9 del Reglamento de Planeamiento de la CV, y tras el preceptivo informe y dentro de los plazos establecidos, por parte de las Consellerías competentes en materia de Educación y Sanidad no se pronuncien acerca de la necesidad de destinar parte de dicha reserva para equipamientos docentes o sanitarios, o el Ayuntamiento no estime otro destino a cualquiera de los usos de interés público o social definidos por el Plan General tales como comercial, oficina, social (ocio, recreativo, sanitario, asistencial, deportivo, religioso, administrativo, prohibiéndose expresamente el industrial, definido según el Artículo 34 de las Normas Urbanísticas del P.G. excepto las de categoría primera compatible con la vivienda. Dentro del uso comercial se prohíben expresamente las grandes superficies definidas conforme al decreto 256/1.994 de 12 de diciembre, de la COPUT y C. de Empleo, Industria y Comercio.

Parcela mínima	1.000 m^2
Edificabilidad	la necesaria para cumplir con su destino específico dado su titularidad pública no computable dentro del aprovechamiento lucrativo, sin prejuicio de las limitaciones señaladas por el Plan General al respecto, o de otras Normas sectoriales que le sean de aplicación
Máxima ocupación de la parcela	50 %
Retranqueos a fachada y linderos	› 5 m
Separación entre bloques	dentro de la misma parcela: un tercio de la suma de las alturas respectivas
Altura máxima	2 plantas (7,5 m)

- Zonificación **ESPACIOS LIBRES**

Usos permitidos	Los usos instalaciones o construcciones permitidas en estos espacios, son los definidos en el Artº 22.5 de las Normas Particulares(*)

(*) Artículo 22.5: Uso de espacios zonas verdes: comprende las áreas destinadas a parques y jardines públicos, de juego y recreo de niños y peatonales públicas, destinadas al ocio y esparcimiento.
No se permiten en estas zonas otras construcciones o instalaciones propias para el desarrollo de la función que cumplen, tales como bancos, aparatos de juegos, fuentes, casetas para instalaciones de bombeo, almacenes para utillajes de jardinería, e instalaciones de los servicios de urbanización necesarios.

- Zonificación **VIALES Y APARCAMIENTOS**

Usos permitidos	Los usos e instalaciones permitidas en estos espacios, son los definidos en el Artº 22.6 de las Normas Particulares(*)

(*) Artículo 22.6: Uso de vialidad: comprende los espacios destinados exclusivamente al tránsito de vehículos y de personas, así como aparcamientos con carácter público. No se incluyen en este concepto, aquellos viales que por razones particulares se establezcan dentro de las parcelas y tengan el carácter de privados.
En estas zonas, no se podrá erigir edificación de ningún tipo, estando solamente permitido las instalaciones de los servicios de urbanización necesarios, así como la señalización correspondiente.

- Zonificación **SERVICIOS**

Tipología	edificación aislada o adosada
Usos permitidos	se destinará a albergar las instalaciones propias y necesarias para la prestación de los servicios de infraestructura requeridos, tales como centros de transformación, estación de bombeo, etc.
Parcela mínima	no se fija, siendo la requerida en función de su destino
Edificabilidad	por su naturaleza y destino no se tiene en cuenta la edificabilidad que en su caso pueda tener por no considerarse un aprovechamiento lucrativo
Máxima ocupación de la parcela	no se fija
Retranqueos	no se fijan
Alturas	no se fijan

- Zonificación **TERCIARIO**

Tipología	edificación aislada
Usos permitidos	comercial (excepto "grandes superficie" individualmente consideradas), hostelería,

	administrativo, oficinas, deportivo, cultural, sanitario o cualquiera de los usos de interés público o social en función de lo señalado en el Artº 22.3 de estas Normas (*)

Artículo 22.3: Uso de equipamiento público: se prevé en principio su destino para uso deportivo, sin prejuicio de que en virtud de lo señalado en el Artº 9 del Reglamento de Planeamiento de la CV, y tras el preceptivo informe y dentro de los plazos establecidos, por parte de las Consellerías competentes en materia de Educación y Sanidad no se pronuncien acerca de la necesidad de destinar parte de dicha reserva para equipamientos docentes o sanitarios, o el Ayuntamiento no estime otro destino a cualquiera de los usos de interés público o social definidos por el Plan General tales como comercial, oficina, social (ocio, recreativo, sanitario, asistencial, deportivo, religioso, administrativo, prohibiéndose expresamente el industrial, definido según el Artículo 34 de las Normas Urbanísticas del P.G. excepto las de categoría primera compatible con la vivienda. Dentro del uso comercial se prohíben expresamente las grandes superficies definidas conforme al decreto 256/1.994 de 12 de diciembre, de la COPUT y C. de Empleo, Industria y Comercio.

Parcela mínima	1.000 m^2
Fachada mínima	10 m
Edificabilidad	1,208 m^2/m^2
Máxima ocupación de la parcela	no podrá exceder del 50%
Retranqueos	a fachada y resto de linderos: >5 m Separación entre bloques dentro de la misma parcela: un tercio de la suma de las alturas respectivas
Altura máxima de la edificación	2 plantas (7,5 metros)

RESUMEN SECTOR PAU-8 (según Homologación y Plan Parcial 2002)

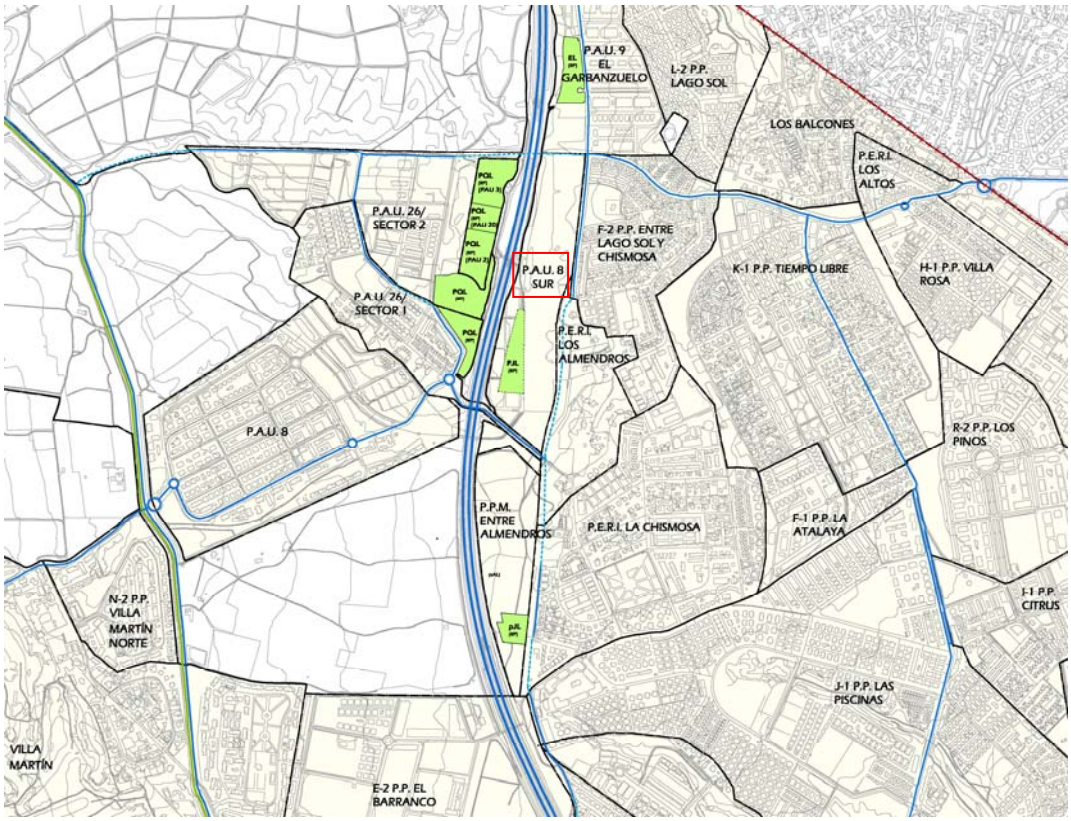
ZONA	*SUPERF m^2*	*EDIFICABILIDAD RESID. m^2t*	*EDIFICABILIDAD TERC. m^2t*
RESIDENCIAL	138.073	62.133	
MIXTO	125.204	75.123	
TERCIARIO	9.240		11.164
TOTAL SUPERFICIE PRIVADA	**272.517**	**137.256**	**11.164**
ZONA VERDE	44.877		
EQUIPAMIENTO	10.708		
RED VIARIA	94.045		
ZONA PROTECCIÓN	1.716		
SERVICIOS	195		
PQL	30.625 (*) computable como red primaria de espacios libre fuera del ámbito del sector		
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA	**151.346**		
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	**424.058**		

PAU 8 SUR

La tramitación realizada por el Ayuntamiento se efectuó conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 3 y artículos 44, 52 y 54, apartado 3 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística y así como en el artículo 173 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV) y como a lo indicado en el punto III de la Instruccón de Planeamiento 1/96, de 23 de enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU.

Según la Resolución de 9 de febrero de 2007, el conseller de Territorio y Vivienda, **aprueba definitivamente** la homologación y el plan parcial del sector PAU-8 *Sur* del Municipio de Orihuela.

Según los antecedentes de hecho, el Proyecto del PAI que comprende Plan Parcial y Documento de Homologación, presentado por la A.I.U. del Sector PAU-8 *Sur* se sometió a información pública mediante decreto de Alcaldía de 23 de septiembre de 2004. Tras el pertinente periodo de exposición pública, éste se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 19 de agosto de 2003.



El sector **limita** al norte con el sector PAU 9-*El Garbanzuelo,* al sur con el sector P.P.M. *Entre Almendros* terrenos de suelo no urbanizable, al este con los sectores F2-*PP Entre Lago Sol y Chismosa,* más al sur, con el PERI *Los Almendros;* y al oeste con la autopista Alicante-Cartagena -perteneciente a la red primaria-, que linda con los sectores PAU 26-*Sectores 1 y 2,* concretamente con los parques urbanos PQL adscritos a estos sectores, y formando una banda en paralelo al vial del PG pertenecientes a los PAU-3, PAU-20 y PAU-2, que se sitúan fuera del límite del sector al que se adscriben.

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 16,22 Ha.

En cuanto a **densidad**, según lo indicado en la Homologación correspondiente al PAU-8 *Sur*, se fija el número máximo de viviendas en 801 viviendas (considerando 50viv/Ha).

Respecto al **criterio de ordenación**, por la forma estrecha y alargada del sector -que se ubica en paralelo a la autopista Alicante-Cartagena-, se ha planteado a lo largo de un vial que cruza de norte a sur el sector, paralelamente a la autopista, y respecto al que se disponen al este las parcelas residenciales -que resultan de forma más regular-, con viales transversales de distribución (vial 1 – vial 9); y al lado oeste del vial se absorbe la superficie más irregular mediante las zonas verdes -de red primaria y secundaria-, y una banda de protección viaria de la autopista, que discurre en paralelo a la misma, ofreciendo una separación del sector respecto a la misma. El sector, en su zona sur presenta una discontinuidad, ya que lo cruza un vial del PAU-26, quedando una pequeña área del sector al lado sur del sector, donde se dispone un equipamiento deportivo en su lado sureste, junto al que se dispone una zona verde (SJL-2), agrupando así las

dotaciones. Al otro lado del sector, en su parte norte, el sector limita con un vial de la red viaria primaria (vial 10), junto a la que se dispone una zona comercial, y anexa a la misma, se planifica una zona verde (SJL-3), disponiendo de este modo las zonas dotacionales en los extremos del sector.
Se ha establecido dentro del sector un trazado **viario** con una estructura clara y jerarquizada, constituida por un eje principal, denominado *vial 1* (vial A: con aceras y aparcamiento a ambos lados, y calzada con doble sentido de circulación) que recorre el sector de norte a sur, conectando con los demás sectores. La red viaria se completa con otros viales secundarios que parten del lado este del anterior completando la trama para dar acceso a todas las parcelas, de este a oeste (vial 2, vial 3,..., hasta el vial 9: con aceras y aparcamiento a ambos lados, y calzada con doble sentido de circulación); y por último, aparece un vial perimetral en la zona norte, llamado *vial 10*, -perteneciente a la red primaria- y otro vial -cuya superficie no computa en el sector- que cruza el sector en su parte sur, procedente del PAU-26, que sirve de conexión con los sectores situados al otro lado de la autopista de Alicante-Cartagena, y que pertenece también al Sistema General.

Con respecto a las **dotaciones**, éstas se sitúan en los extremos del sector, como ya hemos indicado anteriormente. El suelo terciario se sitúa estratégicamente en el extremo norte, anexo al vial de Red Primaria (Vial 10); y al otro lado, se dispone una zona verde (SJL-3) formando un conjunto de dotaciones. Y por otra parte, el Equipamiento Público Deportivo se ubica en el otro extremo sureste del sector, junto al vial del PAU-26, anexo a la zona verde (SJL-2) resultando otro conjunto de dotaciones que se completa con otras zonas verdes (SJL-1 y PJL de Red Primaria) situadas junto a ésta última al otro lado del vial del PAU-26, -junto a la zona de protección de la autopista Alicante-Cartagena-, configurando así una zona más amplia de dotaciones; ofreciendo de este modo una mayor entidad y mayor protección de las zonas residenciales en la ordenación del sector, frente a la autopista.

En cuanto a la **Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector "PAU-8 SUR"**:

- SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	162.157 m^2
- PRV (viario) RED PRIMARIA adscrita	2.582 m^2 (*)
- PJL (parque público) RED PRIMARIA adscrita	14.580 m^2(**)
- SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	135.553 m^2
- RV (no computable) PROTECCIÓN VIARIA	4.699 m^2
- SJL (no computable) PROTECCIÓN VIARIA	21.904 m^2
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	801 viv. (50 viv/Ha)
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,35 m^2/m^2
- ÍNDICE EDIF. RESIDENCIAL. (IER)	0,33 m^2/m^2

(*) La superficie total de red viaria de 2.582 m^2, pertenecientes al sistema general viario se ubican dentro del sector.
(**) Se establece asimismo una Zona Verde de Red Primaria con una superficie de 14.580 m^2 que se ubican dentro del Sector, calificado como PJL cumplimentando las exigencias de reserva de zona verde de red primaria legalmente exigidas.

Según el Cuadro Resumen de Superficies en el dominio PRIVADO tenemos:

CUADRO **SUPERFICIES PRIVADAS** SECTOR **PAU-8 SUR**

ZONA	Parcela	SUPERFICIE(m^2)	EDIF.	Edif. Resid.(m^2c)	Edif. Terc.(m^2c)	Nº VIV.
Residencial	R-1	9.737				140
	R-2	9.737				140
	R-3a	3.405				44
	R-3b	6.332				92
	R-4	9.610				140
	R-5	9.138				132
	R-5a	2.928				41
	R-5b	6.210				81
TOTAL Residencial		**57.097 m^2**	**0,94146**	**53.755 m^2c**		**810 viv**
TOTAL Comercial		**6.000 m^2**	**0,5**		**3.000 m^2c**	
Servicios	CT-1	28				
Servicios	CT-2	34				
Servicios	CT-3	28				
Estación Bombeo		15				
TOTAL Servicios		**105 m^2**				
TOTAL SUP. PRIVADA		**63.202 m^2**		**53.755 m^2c**	**3.000 m^2c**	**810 viv**

Según el Cuadro Resumen de Superficies de DOTACIONES PÚBLICAS tenemos:

CUADRO **DOTACIONES PÚBLICAS** SECTOR **PAU-8 SUR**

ZONA / PARCELA	*SUPERF m^2*	
SJL-1 JARDINES	7.303	
SJL-2 JARDINES	4.295	
SJL-3 JARDINES	4.618	
PJL RED PRIMARIA	14.580	(*) computable como red primaria de espacios libres dentro del ámbito del sector
TOTAL ZONA VERDE	**30.796**	
EQ-RD EQUIPAMIENTO PÚB. DEPORTIVO	4.054	
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚB. DEPORTIVO	**4.054**	
TOTAL SUP. DOTACIONES PÚBLICAS	**34.850**	

SECTOR **PAU-8 SUR**				
SUP. SECTOR	PJL adscrita	PRV adscrita	TOTAL área de reparto	EDIF.(IEB)
135.553 m^2	14.580 m^2(1)	2.582 m^2(2)	162.157 m^2 (3)	0,35

(1) Existen 14.580 m^2 de PJL incluidos dentro de la superficie computable del Sector.

(2) Existen 2.582 m^2 de PRV incluidos dentro de la superficie computable del Sector.

(3) Existen 4.699 m^2 de RV y 21.904m^2 de SJL, de PROTECCIÓN VIARIA, no computables dentro de la superficie del Sector.

En cuanto a las **Normas Urbanísticas Particulares**:

- Zona **RESIDENCIAL**

Tipología	edificación aislada: unifamiliar aislada, unifamiliar exenta, bloque exento
Uso dominante	Vivienda unifamiliar, o plurifamiliar, admitiéndose garajes para uso propio y oficinas y despachos profesionales compatibles con la vivienda. Se permiten además en las plantas bajas de los edificios residenciales o en edificios exclusivos otros usos, como comerciales, hoteleros y alojamientos turísticos (acogidos al R.D. 2.545/82) o de interés público o social hasta un 2,5% de la edificabilidad de la parcela, señalados en el P.G.M.O.U. (*)

(*) El 10% del aprovechamiento correspondiente a la cesión a la Administración Municipal debe ser destinado a la promoción de viviendas de protección pública (V.P.O.).
Se prohíbe expresamente el uso como explotación agropecuaria o cualquier otra actividad.

Usos compatibles	Los accesorios al principal tales como espacios ajardinados y deportivos, piscinas, etc. Así mismo, se permite la construcción de cercas y vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las Normas municipale, previa licencia.
Parcela mínima	500 m^2, en vivienda unifamiliar aislada, viviendas agrupadas y adosadas
Edificabilidad	viene definida en el cuadro descrito antes, resultando el Coeficiente de Edificabilidad Medio de 0,94146 m^2/m^2. La edificabilidad o superficie construida, a

estos efectos, se medirá según lo dispuesto en el Artº 47 del Plan General. (*)

(*) Cuando se trate de usos hoteleros o comerciales, se dividirá la edificabilidad asignada a estos entre 100 metros cuadrados, siendo el resultado el número de viviendas a los efectos de aplicación de estándares para las cesiones de suelo, que vendrá en detrimento de las correspondiente al uso residencial.

Retranqueos fachada y linderos	› 5 m (aún las dispuestas bajo rasante, están sujetos a retranqueo todos los elementos computables a efectos de edificabilidad)
Separación entre bloques	dentro de la misma parcela: un tercio de la suma de las alturas respectivas
Máxima ocupación de la parcela	≤ 50 %
Altura máxima de la edificación	4 plantas (13,5m) (*)

(*) Por encima de esta altura se permitirán únicamente las vertientes de la cubierta de la edificaión de acuerdo a las normas geneales establecidas por el Plan General.
Se admitirán sótanos y semisótanos en las condiciones reguladas por el Plan General.

- Zona **COMERCIAL**

Tipología	edificación aislada de bloque exento
Uso dominante	terciario
Usos compatibles	Los accesorios al principal tales como espacios ajardinados y deportivos, piscinas, etc. Así mismo, se permite la construcción de cercas y vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las Normas municipales, previa licencia.
Usos Incompatibles	los no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos
Parcela mínima	1.000 m^2
Edificabilidad	viene definida en el cuadro descrito anteriormente, resultando el Coeficiente de Edificabilidad Medio de 0,50 m^2/m^2. La edificabilidad o superficie construida, a estos efectos, se medirá según lo dispuesto en el Artº47 del Plan General.
Retranqueos fachada y linderos	› 5 m (aún las dispuestas bajo rasante, están sujetos a retranqueo todos los elementos computables a efectos de edificabilidad)
Separación entre bloques	dentro de la misma parcela: un tercio de la suma de las alturas respectivas
Máxima ocupación de la parcela	no podrá exceder del 50%
Altura máxima de la edificación	4 plantas (13,5m) (*)

(*) Por encima de esta alutra se permitirán únicamente las vertientes de la cubierta de la edificaión de acuerdo a las normas geneales establecidas por el Plan General.
Se admitirán sótanos y semisótanos en las condiciones reguladas por el Plan General.

- Zona **SJL-1, SJL-2, SJL-3. ZONA VERDE**

Definición	está constituida por el sistema de espacios libres de dominio y uso público. Este espacio debe ser ajardinado, que permita su utilización pública, y cuyo tratamiento cumpla la normativa de accesibilidad a personas con movilidad disminuida.
Uso dominante	zona verde
Usos compatibles	usos complementarios dependientes del principal. Se admitirá la instalación de quioscos, casetas para herramientas, e instalaciones complementarias al uso público, siempre, que no lo limiten. Así mismo, se permite la construcción de cercas y vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las Normas Municipales, previa licencia
Usos incompatibles	los no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos

Las instalaciones arriba mencionadas se considerarán aprovechamientos marginales, excluidos por tanto, del cómputo de edicicabilidad y ocupación y exentos de retranqueos obligatorios respecto a los lindes de parcela y alineaciones.

- Zona **EQ-R.D., EQUIPAMIENTO**

Definición	está constituida por una parcela de equipamiento público indeterminado. Éste podría ser de uso dotacional en general, de dominio y uso público. Estos espacios deben permitir su utilización pública, y cuyo tratamiento cumpla la normativa de accesibilidad a personas con movilidad disminuida
Uso dominante	equipamiento público. Se admitirán las instalaciones educativas, deportivas, asistenciales, etc.
Usos compatibles	usos complementarios dependientes del principal. Se admitirá la instalación de quioscos, casetas para herramientas, e instalaciones complementarias al uso público, siempre, que no lo limiten, o imprescindibles para el funcionamiento de las infraestructuras básicas, tales como posibles estaciones de depuración, bombeo, transformadores eléctricos, etc. Así mismo, se permite la construcción de cercas y

vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las Normas Municipales, previa licencia

Usos incompatibles	los no mencionados anteriormente
Edificabilidad	vendrá determinada en el artículo 16 de las NN.UU. del PGOU (*)

(*) Así como sus condiciones de edificabilidad serán, como norma general, las mismas de la zona en que se ubiquen. Se exceptúan de esta regla los equipamientos docentes, deportivos, las clínicas y hospitales, los templos, cementerios y teatros. En estos casos, y salvo normativa obligatoria en razón de la actividad o normas específicas par zonas establecidas en el Presente Plan General, se observarán las siguientes condiciones: parcela mínima: 1.000m^2, edificabilidad máxima: 0,8 m^2/m^2, tipo de edificación: exenta, máxima ocupación de parcela: 60%, altura máxima: 5 plantas y 18m, para equipamientos sanitarios y administrativos, y 3 plantas y 18m, para equipamientos sanitarios y administrativos, y 3 plantas y 12m para el resto de equipamientos.

Retranqueos fachada y linderos	› 5 m (aún las dispuestas bajo rasante, deberán guardar un retranqueo de 5m a la alineación oficial de vías y espacios públicos y a linderos de otras propiedades. Están sujetos a retranqueo todos los elementos computables a efectos de edificabilidad)
Máxima ocupación de la parcela	no excederá del 50 %

- Zona **PJL, ZONA VERDE**

Definición	está constituida por el sistema de espacios libres de dominio y uso público e incluida en la Red Primaria. Este espacio debe ser ajardinado, que permita su utilización pública, y cuyo tratamiento cumpla la normativa de accesibilidad a personas con movilidad disminuida
Uso dominante	zona verde
Usos compatibles	usos complementarios y dependientes del principal. Se admitirá la instalación de quioscos, casetas para herramientas, e instalaciones complementarias al uso público, siempre que no lo limiten. Así mismo, se permite la construcción de cercas y vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las Normas Municipales, previa licencia
Usos incompatibles	los no mencionados anteriormente
Edificabilidad	Las instalaciones arriba mencionadas se considerarán aprovechamientos marginales excluidos por tanto, del cómputo de edificabilidad y ocupación, y exentos de retranqueos obligatorios respecto a los lindes de parcela y alineaciones.

- Zona de **SERVICIOS**

  Definición: esta zona se destina a albergar instalaciones de la red de saneamiento, electricidad.

  Usos permitidos: sus usos y determinaciones vendrán establecidos por las ordenanzas municipales

- Zona de **SUELO NO COMPUTABLE**

  Definición: Esta zona de protección viaria que dista 50m de la autopista Alicante-Cartagena estará a lo dispuesto en las normas particulares de Fomento

RESUMEN SECTOR PAU-8 SUR

(según Homologación y Plan Parcial 2007)

ZONA	*SUPERF m²*	*EDIFICABILIDAD RESID. m²t*	*EDIFICABILIDAD TERC. m²t*
RESIDENCIAL	57.097	53.755	
COMERCIAL	6.000		3.000
SERVICIOS	105		
TOTAL SUPERFICIE LUCRATIVA	**63.202**	**53.755**	**3.000**
ZONA VERDE	16.216		
EQUIPAMIENTO PÚB. DEPORTIVO	4.054		
PJL RED PRIMARIA	14.580 (#) computable como red primaria de espacios libres dentro del ámbito del sector		
RED VIARIA	37.501		
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA	**72.351**		
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	**135.553**		
RV (No computable) PROTECCIÓN VIARIA	4.699 (*) no computable como red primaria de red viaria dentro del ámbito del sector		
SJL (No computable) PROTECCIÓN VIARIA	21.904 (*) no computable como red primaria de red viaria dentro del ámbito del sector		
TOTAL NO COMPUTABLE	**26.603**		
TOTAL ÁREA DE REPARTO	162.157		

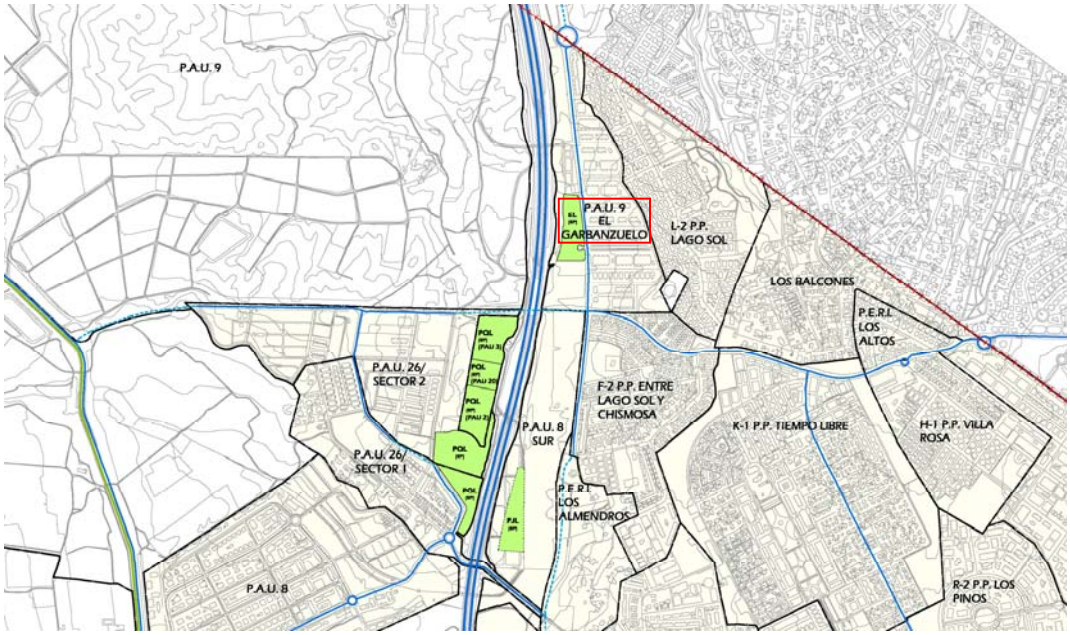
Sector 1, PAU 9 *El Garbanzuelo*

La tramitación se realiza de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera y artículo 52 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística e Instrucción de Planeamiento 1/96, de 23 de enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU.
La propuesta de planeamiento plantea la Homologación de parte del Suelo "Urbanizable No Programado" definido por el Plan General vigente, denominado al PAU-9, sito al este del la A-37, estableciendo las determinaciones de ordenación estructural no fijadas en el Plan General, para permitir el desarrollo y aprobación del Plan Parcial que se propone para el mismo ámbito y se tramita conjuntamente.

La Resolución del conseller de Territorio y Vivienda de 21 de mayo de 2004, relativa a la corrección de errores en la resolución del conseller de Territorio y Vivienda de fecha 22 de diciembre de 2003, **aprueba definitivamente** la Homologación y Plan Parcial del Sector 1 PAU-9 *El Garbanzuelo*, del Municipio de Orihuela.

Según los antecedentes de hecho, el Proyecto como alternativa técnica de Programa de Actuación Integrada, se sometió a información pública, mediante decreto de Alcaldía de 11 de agosto de 2000. Tras el pertinente periodo de exposición pública, éste se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 24 de julio de 2001. El 16 de enero de 2002, el promotor remite mayor documentación, corregida y complementaria de la anterior. La Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de 4 de febrero de 2003, acordó informar favorablemente la Homologación y Plan Parcial, supeditando la remisión al Conseller para su aprobación definitiva a la subsanación de determinadas deficiencias. Con fecha 10 de noviembre de 2003, se emite informe técnico del Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial de Alicante, en el que se consideran subsanadas las deficiencias.

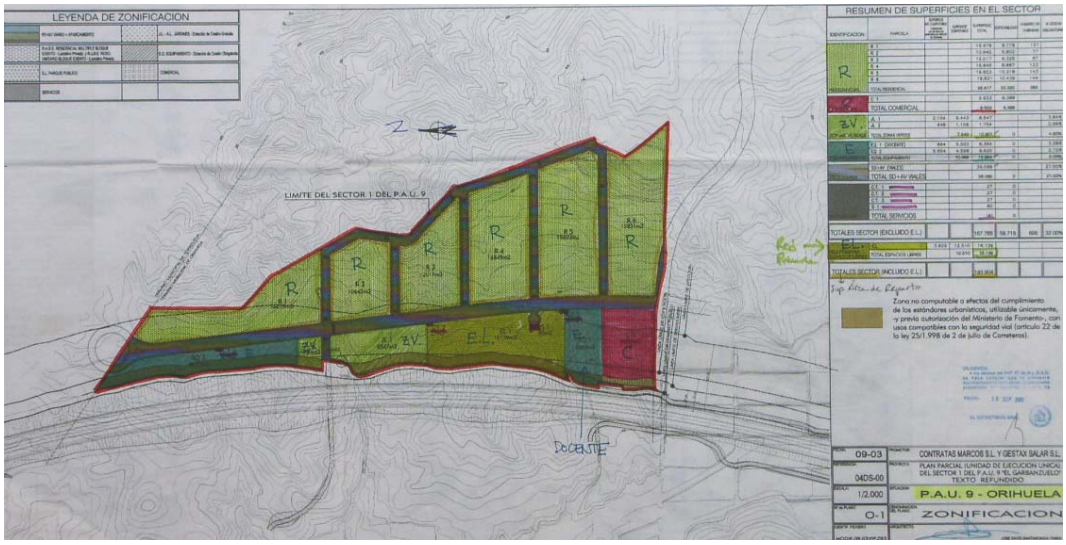
A continuación la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión de 4 de febrero de 2003, adoptó el acuerdo de informar favorablemente la Homologación y Plan Parcial Sector 1 PAU-9 *El Garbanzuelo*, supeditando la remisión al Conseller hasta tanto fuesen subsanadas las deficiencias observadas en las consideraciones segunda y tercera de dicho acuerdo. Con fecha 30 de octubre de 2003, el Ayuntamiento presenta documentación subsanatoria de dichas deficiencias, emitiéndose informe favorable por el Servicio Territorial y elevando el expediente al Conseller para su aprobación definitiva. Éste aprueba definitivamente el proyecto mediante resolución de 22 de diciembre de 2003. Y la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión de fecha 15 de marzo de 2004, acordó informar favorablemente la corrección de errores de los datos de la Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda, de fecha 22 de diciembre de 2003, relativa a la aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial Sector 1 PAU-9 *El Garbanzuelo*.



El sector **limita** al norte con el término municipal de Torrevieja, al este con el sector L2-*Lago Sol,* al sur con el sector F2-*Entre Lago Sol y Chismosa* y el sector PAU-8 Sur; y al oeste con la Aupista Alicante-Cartagena que lo separa con el resto del PAU-9.

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 18,39 Ha, éste se trata de un suelo reclasificado con posterioridad al PG de 1.990. La sobrevenida afección de la Autopista Alicante-Cartagena sobre el Sector de Suelo Urbanizable No Programado PAU-9, conlleva la adecuación y modificación de las condiciones de desarrollo y determinaciones establecidas por el PG para éste. Como consecuencia de la ejecución de la citada infraestructura viaria, el PAU-9 queda dividido en dos partes de distintas dimensiones, fundamentando la nueva sectorización del PAU (Sectores 1 y 2), la programación del Sector 1 y la modificación/adecuación de las condiciones de desarrollo y parámetros establecidos en el instrumento de planeamiento local de Orihuela, dadas las nuevas características morfológicas y de planeamiento que derivan de la citada escisión del ámbito urbanístico.

En cuanto a **densidad**, según lo indicado en la Homologación correspondiente al *Sector 1* del PAU-9 *El Garbanzuelo*, se fija el número máximo de viviendas en 695 viviendas.



Respecto al **criterio de ordenación**, puesto que el sector, queda atravesado por el vial del Plan General – la autopista Alicante-Cartagena-, éste queda condicionado por tal hecho.
Así pues, se genera un viario transversal adaptado a las pendientes con que se cuenta en el terreno, evitando los movimientos de tierra excesivos. Se destinan terrenos para la situación de las zonas integrantes de la red de dotaciones -primaria y secundaria- en zonas centrales de la ordenación, de fácil acceso desde cualquier punto del sector.
Con el condicionante de la existencia del vial del PG, se escoge una distribución de manzanas supeditada forzosamente a ella, que organiza perfectamente el suelo, apoyándose en el Sistema Viario, y estructurándolo sobre el vial del PG, ya que es la referencia viaria de mayor interés para la estructura del sector.
De este modo, también se hace más inmediata e intuitiva la parcelación, el aprovechamiento y la circulación de vehículos en el Sector, al tiempo que contiene los costes de urbanización, en unas cifras razonables y un buen rendimiento urbanístico.

Con respecto a las **dotaciones**, se han ubicado las zonas verdes en una posición centralizada con respecto a la ordenación, con lo que su uso y disfrute es máximo.

Y por otro lado, se prevé una **red viaria** suficiente, por la que puedan circular con comodidad los vehículos, así como aparcamientos en la red viaria también en un número suficiente. Las calles interiores previstas en el sector, cuentan con una sección de 13,70m, y el vial de Plan General de 20m, conformando un viario amplio y adecuado a la tipología edificatoria. En todas las calles se prevén zonas de aparcamiento, como ya se ha indicado, que se traduce en un número de plazas adicional.

En cuanto a la **Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector 1 PAU-9 *El Garbanzuelo***:

- SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO 183.904 m^2
- APROVECHAMIENTO TIPO 0,3193 u.d.a.
- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 52.848 m^2t (90% del Aprov.Tipo)
- APROVECHAMIENTO OBJETIVO 58.718 m^2t (100% del Aprov.Tipo)
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) 0,35 m^2t/m^2s
- ÍNDICE EDIF. RESIDENCIAL (IER) 0,30 m^2t/m^2s
- ÍNDICE EDIF. TERCIARIA (IET) 0,05 m^2t/m^2s
- PRV (VIAL SISTEMA GENERAL) 17.632 m^2
- EL (RED PRIMARIA de ESPACIOS LIBRES) 16.139 m^2(*)
- SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR 167.765 m^2
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 695 viv.

(*) Se establece Red Primaria de Espacios Libres con una superficie total de 16.139 m^2, que se ubican dentro del Sector, considerando una parte como superficie computable dentro del sector, concretamente 12.510 m^2, y el resto, 3.629 m^2 se consideran com parte no computable.

Según el Cuadro Resumen de Superficies en el dominio PRIVADO tenemos:

CUADRO **SUPERFICIES PRIVADAS** SECTOR 1 **PAU-9 *El Garbanzuelo***

ZONA	Parcela	SUPERFICIE(m^2)	EDIF.	Edif. Resid.(m^2c)	Edif. Terc.(m^2c)	Nº VIV.
Residencial	R-1	16.679		8.792		121
	R-2	10.642		5.602		77
	R-3	12.017		6.325		87
	R-4	16.645		8.867		123
	R-5	19.603		10.318		143
	R-6	19.831		10.439		144
TOTAL Residencial		**95.617 m^2**	**0,5264**	**50.330 m^2c**		**695 viv**
TOTAL Comercial		**9.633 m^2**	**0,8708**		**8.388 m^2c**	
TOTAL SUP. PRIVADA		**105.250 m^2**		**50.330 m^2c**	**8.388 m^2c**	**695 viv**

Según el Cuadro Resumen de Superficies de DOTACIONES PÚBLICAS tenemos:

CUADRO **DOTACIONES PÚBLICAS** SECTOR 1 **PAU-9** ***El Garbanzuelo***

ZONA / PARCELA	*SUPERF. NO COMPUTABLE m²*	*SUPERF. COMPUTABLE m²*	*SUPERF. TOTAL*
JL-1	2.104	6.443	8.547
JL-2	648	1.106	1.754
TOTAL ZONA VERDE		**7.549**	**10.301**
EQ-1 (DOCENTE)	864	5.500	6.364
EQ-2	5.504	4.566	9.620
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO		**10.066**	**15.984**
CT-1			27
CT-2			27
CT-3			27
S 1			80
TOTAL Servicios			**161**
TOTAL SUP. DOTACIONES PÚBLICAS (EXCLUIDO EL)		**17.615**	**62.515**
EL (RED PRIMARIA ESPACIO LIBRE)	**3.629**	**12.510**	**16.139**
TOTAL SUP. DOTACIONES PÚBLICAS (INCLUIDO EL)		**30.125**	**78.654**

En cuanto a las **Normas Urbanísticas Particulares**:

- Zona **RESIDENCIAL**

Tipología	edificación aislada: unifamiliar exenta, unifamiliar adosada, bloque exento
Uso dominante	residencial
Usos compatibles	Los accesorios al principal tales como espacios ajardinados y deportivos, piscinas, etc. Así mismo, se permite la construcción de cercas y vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las Normas municipale, previa licencia.
Usos incompatibles	el uso industrial se considera incompatible, excepto garajes y talleres de reparación, de acuerdo con el Artº110, punto B, de las NN.UU. del PGOU
Parcela mínima	500 m^2, en vivienda unifamiliar aislada, 1000m^2 viviendas agrupadas y adosadas

Edificabilidad	viene definida en el cuadro descrito anteriormente, resultando el Coeficiente de Edificabilidad Medio de 0,5264 m^2/m^2. La edificabilidad o superficie construida, a estos efectos, se medirá según lo dispuesto en el Artº 47 del Plan General.
Retranqueos fachada y linderos	› 5 m (aún las dispuestas bajo rasante, están sujetos a retranqueo todos los elementos computables a efectos de edificabilidad)
Separación entre bloques	dentro de la misma parcela: un tercio de la suma de las alturas respectivas
Máxima ocupación de la parcela	≤ 50 %
Altura máxima de la edificación	4 plantas (13,5m) (*)

(*) Por encima de esta altura se permitirán únicamente las vertientes de la cubierta de la edificaión de acuerdo a las normas geneales establecidas por el Plan General.
Se admitirán sótanos y semisótanos en las condiciones reguladas por el Plan General.

- Zona **COMERCIAL**

Tipología	edificación aislada de bloque exento
Uso dominante	terciario
Usos compatibles	Los accesorios al principal tales como espacios ajardinados y deportivos, piscinas, etc. Así mismo, se permite la construcción de cercas y vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las Normas municipales, previa licencia.
Usos Incompatibles	los no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos
Parcela mínima	500 m^2, en vivienda unifamiliar aislada, 1000m^2 viviendas agrupadas y adosadas
Edificabilidad	viene definida en el cuadro descrito anteriormente, resultando el Coeficiente de Edificabilidad Medio de 0,8708 m^2/m^2. La edificabilidad o superficie construida, a estos efectos, se medirá según lo dispuesto en el Artº 47 del Plan General.
Retranqueos fachada y linderos	› 5 m (aún las dispuestas bajo rasante, están sujetos a retranqueo todos los elementos computables a efectos de edificabilidad)
Separación entre bloques	dentro de la misma parcela: un tercio de la suma de las alturas respectivas
Máxima ocupación de la parcela	no podrá exceder del 50%
Altura máxima de la edificación	4 plantas (15m) (*)

(*) Por encima de esta altura se permitirán únicamente las vertientes de la cubierta de la edificaión de acuerdo a las normas geneales establecidas por el Plan General.
Se admitirán sótanos y semisótanos en las condiciones reguladas por el Plan General.

- Zona **JL-AL, ZONA VERDE**

Definición	está constituida por el sistema de espacios libres de dominio y uso público. Este espacio debe ser ajardinado, que permita su utilización pública, y cuyo tratamiento cumpla la normativa de accesibilidad a personas con movilidad disminuida.
Uso dominante	zona verde
Usos compatibles	usos complementarios dependientes del principal. Se admitirá la instalación de quioscos, casetas para herramientas, e instalaciones complementarias al uso público, siempre, que no lo limiten. Así mismo, se permite la construcción de cercas y vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las Normas Municipales, previa licencia
Usos incompatibles	los no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos

Las instalaciones arriba mencionadas se considerarán aprovechamientos marginales, excluidos por tanto, del cómputo de edicicabilidad y ocupación y exentos de retranqueos obligatorios respecto a los lindes de parcela y alineaciones.

- Zona **EQ, EQUIPAMIENTO**

Definición	está constituida por dos parcelas de equipamiento público, una de ellas destinada a equipamiento docente, con 5.500m^2 y otra con 4.566 m^2 de uso indeterminado. Éste podría ser de uso dotacional en general, de dominio y uso público. Estos espacios deben permitir su utilización pública, y cuyo tratamiento cumpla la normativa de accesibilidad a personas con movilidad disminuida. La parcela de uso Docente EQ-1), se regirá por las Normas Urbanísticas aplicadas por la Consellería de Cultura y Educación
Uso dominante	equipamiento público. Se admitirán las instalaciones educativas, deportivas, asistenciales, etc.
Usos compatibles	usos complementarios dependientes del principal. Se admitirá la instalación de quioscos, casetas para herramientas, e instalaciones complementarias al uso

público, siempre, que no lo limiten. Así mismo, se permite la construcción de cercas y vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las Normas Municipales, previa licencia

Usos incompatibles: los no mencionados anteriormente

Edificabilidad: vendrá determinada en el Artº 16 de las NN.UU. del PGOU (*)

(*) Así como sus condiciones de edificabilidad serán, como norma general, las mismas de la zona en que se ubiquen. Se exceptúan de esta regla los equipamientos docentes, deportivos, las clínicas y hospitales, los templos, cementerios y teatros. En estos casos, y salvo normativa obligatoria en razón de la actividad o normas específicas par zonas establecidas en el Presente Plan General, se observarán las siguientes condiciones: parcela mínima: 1.000m^2, edificabilidad máxima: 0,8 m^2/m^2, tipo de edificación: exenta, máxima ocupación de parcela: 60%, altura máxima: 5 plantas y 18m, para equipamientos sanitarios y administrativos, y 3 plantas y 18m, para equipamientos sanitarios y administrativos, y 3 plantas y 12m para el resto de equipamientos.

Retranqueos fachada y linderos: › 5 m (aún las dispuestas bajo rasante, deberán guardar un retranqueo de 5m a la alineación oficial de vías y espacios públicos y a linderos de otras propiedades. Están sujetos a retranqueo todos los elementos computables a efectos de edificabilidad)

Máxima ocupación de la parcela: no excederá del 50 %

- Zona **EL, ESPACIOS LIBRES**

Definición: está constituida por el sistema de espacios libres de dominio y uso público e incluida en la Red Primaria. Este espacio debe ser ajardinado, que permita su utilización pública, y cuyo tratamiento cumpla la normativa de accesibilidad a personas con movilidad disminuida

Uso dominante: zona verde

Usos compatibles: usos complementarios y dependientes del principal. Se admitirá la instalación de quioscos, casetas para herramientas, e instalaciones complementarias al uso público, siempre que no lo limiten. Así mismo, se permite la construcción de cercas y vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las Normas Municipales, previa licencia

Usos incompatibles: los no mencionados anteriormente

Edificabilidad: Las instalaciones arriba mencionadas se considerarán aprovechamientos marginales excluidos por tanto, del cómputo de edificabilidad y ocupación, y exentos de

retranqueos obligatorios respecto a los lindes de parcela y alineaciones.

- Zona de **SERVICIOS**

  Definición: esta zona se destina a albergar instalaciones de la red de agua potable y saneamiento

  Usos permitidos: sus usos y determinaciones vendrán establecidos por las ordenanzas municipales

RESUMEN SECTOR 1 **PAU-9** ***El Garbanzuelo***

(según Homologación y Plan Parcial 2003)

ZONA	*EDIF.*	*EDIFICABILIDAD RESID. m²t*	*EDIFICABILIDAD TERC. m²t*	*SUPERF. TOTAL*
RESIDENCIAL	0,5264	50.330		95.617
COMERCIAL	0,8708		8.388	9.633
TOTAL SUP. PRIVADA		**50.330**	**8.388**	**105.250**

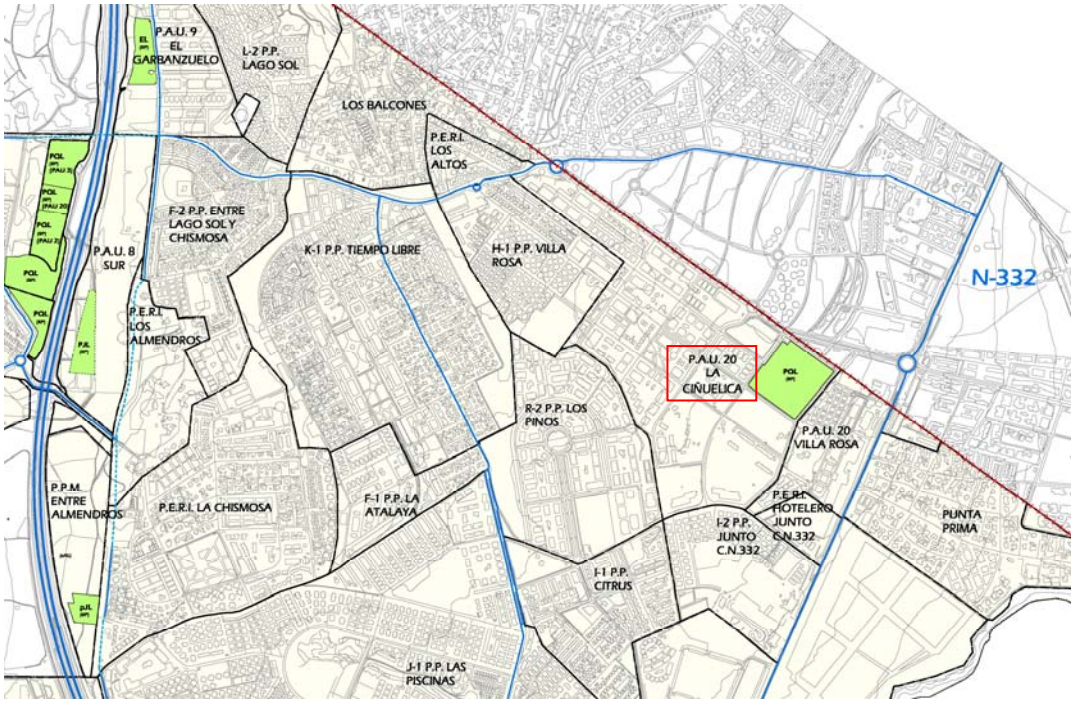
ZONA / PARCELA	*SUPERF. (*) NO COMPUTABLE m²*	*SUPERF. COMPUTABLE m²*	*SUPERF. TOTAL*
ZONA VERDE	2.742	7.549	10.301
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	5.918	10.066	15.984
RED VIARIA			36.069
SERVICIOS			161
TOTAL SUP. DOTACIONES PÚBLICAS (EXCLUIDO EL)	**8.660**	**17.615**	**62.515**
EL (RED PRIMARIA ESPACIO LIBRE)	3.629	12.510	16.139
TOTAL SUP. DOTACIONES PÚBLICAS (INCLUIDO EL)	**12.289**	**30.125**	**78.654**
TOTAL SECTOR (INCLUIDO EL)			**183.904**

PAU 20 *La Ciñuelica* (antes PAU 20)

La tramitación se realiza de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) y artículo 52, de la misma ley, así como en el punto III de la Instrucción de Planeamiento 1/96, de 23 de enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU.
La propuesta de planeamiento plantea la Homologación del Suelo Urbanizable No Programado definido por el PG vigente denominado PAU-20, estableciendo las determinaciones de ordenación estructural no fijadas en el PG, que permitirán el desarrollo y aprobación del Plan Parcial, que se propone para el mismo ámbito y se tramita conjuntamente.

Según la Resolución de 29 de septiembre de 2003, el conseller de Territorio y Vivienda, **aprueba definitivamente** la homologación y el plan parcial sector PAU-20 *La Ciñuelica* del Municipio de Orihuela.

Según los antecedentes de hecho, el proyecto de Homologación, junto con el Plan Parcial del sector PAU-20 *La Ciñuelica*, se sometió a información pública mediante decreto de Alcaldía de 4 de junio de 2002. Tras el pertinente periodo de información pública se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 10 de septiembre de 2002.



El sector **limita** al norte con el término municipal de Torrevieja, al este con el sector PAU 20-*Villa Rosa,* al oeste con el PERI *Los Altos*, la urbanización *Los Balcones,* al suroeste con el sector H1-*Villa Rosa*; y al sur con el sector R2-*Los Pinos* y el sector I2-*P.P. Junto a CN-332*.

El PAU-20 *La Ciñuelica* tiene una **extensión** de 42,77 Ha respecto a las 54,36 Ha que establecía el PG, existiendo una diferencia de 11,59 Ha; que pertenecen al sector del PAU-20 *Villa Rosa* que se separa del anterior con posterioridad al PAU-20 del PG, cuya superficie el abarcaba los dos sectores (En PG90 PAU-20= PAU-20 *La Ciñuelica*+PAU-20 *Villa Rosa*).

En cuanto a **densidad**, según lo indicado en la Homologación correspondiente al PAU-20 *La Ciñuelica*, se fija el número máximo de viviendas en 2.138 viviendas (considerando 50 viv/Ha), la densidad estimada por el PG1990 también era de 50 viv/Ha.

Respecto al **criterio de ordenación**, se ha planeado una trama viaria casi ortogonal, distribuida por la totalidad del sector, y adaptada a los límites y conexiones con los sectores adyacentes. En el sector se define como elementos de la red estructural de comunicaciones: al Sur del sector, el Vial del Plan General que en el límite Oeste del mismo lo separa del PERI *Los Altos* y Urbanización *Los Balcones*.

Se ha establecido dentro del sector un trazado **viario** con una estructura clara y jerarquizada. El límite del sector en la zona norte, se apoya con el límite del término municipal de Torrevieja, con el que linda a través de un vial que sirve de conexión con otros viales de red primaria, situados a ambos lados; al este busca la conexión con la carretera Nacional 332; y al oeste del sector, busca la conexión con un vial del SG. Desde este vial lindante con Torrevieja, parte otro vial principal perpendicular al mismo, que cruzará el sector en el otro sentido norte-sur, buscando la conexión con los demás sectores situados junto al mismo. La red viaria se completa con otros viales, secundarios

que parten ordenadamente del anterior completando la trama para dar acceso a todas las parcelas.

Con respecto a las **dotaciones,** las de mayor importancia, se sitúan en un lugar estratégico de la ordenación del sector, se agrupan casi por completo, en el extremo este del sector, cercano a la carretera nacional 332, donde se ubica en el extremo superior el Parque Público, junto al que se sitúa una zona verde SJL4; y en el extremo inferior, junto a una zona terciaria, se sitúan dos zonas verdes SJL7 y SJL8 que se sitúan a ambos lados del Equipamiento público. Otro pequeño núcleo de suelo terciario se sitúa, alrededor de la conexión viaria que se establece con el vial que discurre cruzando el sector de norte a sur, con el vial situado sobre el límite del término municipal de Torrevieja. Y una serie de pequeñas zonas verdes se distribuyen por el resto del sector para que las zonas residenciales puedan disfrutarlas más cómodamente dado a su cercanía.

En cuanto a la **Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector "PAU-20 *La Ciñuelica*"**:

– SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	427.686 m^2
– RED PRIMARIA ESPACIOS LIBRES COMPUTABLES	33.840 m^2
– SUPERFICIE APROVECHAMIENTO	427.686 m^2
– EDIFICABILIDAD MÁXIMA (IEB)	0,35 m^2/m^2
– SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	149.690 m^2
– NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	2.138 viv. (50 viv/Ha)

CUADRO **SUPERFICIES PRIVADAS** SECTOR **PAU-20** ***La Ciñuelica***

ZONA	Parcela	SUPERFICIE(m^2)	EDIF.	Edif. Resid.(m^2c)	Edif. Terc.(m^2c)	Nº VIV.
Residencial 1	R-1	33.142	0,661	21.918		358
	R-5	1.750	0,661	1.157		14
	R-6	12.631	0,661	8.349		136
	R-9	15.754	0,661	10.413		170
	R-14	11.348	0,661	7.501		122
Residencial 2	R-2	14.803	0,600	8.879		144
	R-3	11.421	0,600	6.850		102
	R-4	7.253	0,600	4.350		65
	R-7	11.224	0,600	6.732		100
	R-8	11.244	0,600	6.744		100
	R-10	4.689	0,600	2.813		42
	R-11	14.060	0,600	8.433		125
	R-12	3.973	0,600	2.383		35
	R-13	7.801	0,600	4.679		70
	R-15	19.148	0,600	11.485		171
	R-16	28.134	0,600	16.875		251
	R-17	14.945	0,600	8.964		133
TOTAL Residencial		**223.320 m^2**		**138.525 m^2c**		**2.138 viv**
Terciaria	TBE-1	3.634	0,500		1.817	
	TBE-2	3.618	0,500		1.809	
	TBE-3	7.841	0,500		3.921	
	TBE-4	7.236	0,500		3.618	
TOTAL Terciario		**22.329 m^2**			**11.165 m^2c**	
Servicios	CT-1,2,3	3x 28				
	CT-4	34				
	CT-5,6,7	3x 28				
TOTAL Servicios		**202 m^2**				
TOTAL SUP. PRIVADA		**161.056 m^2**		**138.525 m^2c**	**11.165 m^2c**	**2.138 viv**

CUADRO **DOTACIONES PÚBLICAS** SECTOR **PAU-20** ***La Ciñuelica***

ZONA / PARCELA	*SUPERF m²*	
SJL-1 ZONA VERDE	4.735	
SJL-2 ZONA VERDE	2.689	
SJL-3 ZONA VERDE	9.285	
SJL-4 ZONA VERDE	7.566	
SJL-5 ZONA VERDE	2.890	
SJL-6 ZONA VERDE	1.658	
SJL-7 ZONA VERDE	6.435	
SJL-8 ZONA VERDE	7.611	
TOTAL ZONA VERDE	**42.869**	
PQL RED PRIMARIA	**33.840**	(#) computable como red primaria de espacios libres dentro del ámbito del sector
EQ EQUIPAMIENTO PÚBLICO	10.693	
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO	**10.693**	
SERV SERVICIO PÚBLICO	415	
TOTAL SERVICIOS	**415**	
TOTAL SUP. DOTACIONES PÚBLICAS	**87.817**	

En cuanto a las **Normas Urbanísticas Particulares**:

- Zona R, **RESIDENCIAL**

  Tipología: residencial múltiple bloque asosado (rmba)
  residencial múltiple bloque exento (RmBE)

  Se distinguen dos zonas diferenciadas destinadas a edificación residencial, pero diferenciados por el índice de edificabilidad neto:

  - RESIDENCIAL 1

Tipología	residencial múltiple bloque asosado (RmBA) residencial múltiple bloque exento (RmBE)
Parcela mínima	1.000 m^2
Índice de techo	0,661 m^2/m^2
Máxima ocupación de la parcela	≤ 50 %
Retranqueos	a fachada y resto de linderos: ›5 m

Separación entre bloques	distancia igual a la semisuma de las alturas respectivas. Para la construcción de piscinas se retranqueará mínima 1m.
Altura máxima de la edificación	RmBA: 2 plantas = PB+1 planta (7,5m) RmBE: 4 plantas = PB+3 plantas (13,5m)

– RESIDENCIAL 2

Tipología	residencial múltiple bloque asosado (RmBA) residencial múltiple bloque exento (RmBE)
Parcela mínima	1.000 m^2
Índice de techo	0,600 m^2/m^2
Máxima ocupación de la parcela	≤ 50 %
Retranqueos	a fachada y resto de linderos: ›5 m
Separación entre bloques	distancia igual a la semisuma de las alturas respectivas. Para la construcción de piscinas se retranqueará mínima 1m.
Altura máxima de la edificación	RmBA: 2 plantas = PB+1 planta (7,5m) RmBE: 4 plantas = PB+3 plantas (13,5m)

- Zona TBE, **TERCIARIA**

Tipología	se permiten los siguientes tipos de edificación: zonas comerciales en todo su volumen, viviendas para la custodia de las instalaciones, bloques de edificación para servicios y equipamiento social, edificio de oficinas
Parcela mínima	1.000 m^2 en parcela destinada exclusivamente a este uso
Edificabilidad máxima	0,500 m^2/m^2
Máxima ocupación de la parcela	no podrá exceder del 50%
Altura máxima de la edificación	4 plantas (15 metros)
Retranqueos	a fachada y resto de testeros: ›5 m
Altura máxima de la edificación	4 plantas (13,5 metros)
Usos	los usos admitidos se limitarán a los siguientes: – un área de supermercado dirigido a las necesidades propias del sector – comercio minorista especializado de alimentación (carnicerías, pescaderías y similares)

- comercio expecializado de muebles, textil-hogar y afines
- comercio especializado de juguetes, deportes y artículos de regalo
- comercio especializado de vehículos de motor y náuticos
- comercio especializado en artículos de vestir, ropa, zapatos y afines
- comercio especializado de material de construcción y decoración
- comercio especializado de hostelería
- hostelería en general, bares, restaurantes, pubs y discotecas
- ocio y entretenimiento, cines y salas de espectáculos.

Para el caso de implantación de cualquier gran superficie comercial, quedará obligada a obtener, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, la autorización de la Consellería competente en materia de Comerico, prevista en el Artº17 de la Ley 8/86 de la Generalitat Valenciana, de ordenación del comercio y superficies comerciales, desarrollada po Decreto 256/94, de 20 de diciembre del Gobierno Valenciano que requerirá en cada caso la elaboración de un informe técnico específico, en relación con los criterios recogidos en el artículo 6 de la Ley 7/96 de Ordenación del Comercio Minorista y el artículo 10 del Decreto 256/94.

- Zona, EQ-ED. **DOTACIONAL**

Tipología	la parcela destinada a equipamiento en el sector se destina expresamente a uso Educativo-Cultural. Se establecen unos parámetros que permiten la construcción de un centro educativo que entra dentro de lo que habitualmente vienen siendo construidos por la Consellería de Cultura y Educación
Usos	deportivo o cualquiera de los usos de interés público o social en función de lo señalado en el Artº 22.3 de estas Normas
Parcela mínima	sin limitaciones
Edificabilidad	sin limitaciones
Máxima ocupación de la parcela	sin limitación alguna
Retranqueos a fachada y linderos	sin limitación alguna
Altura máxima	4 plantas = PB+3 (15 m)
Altura de cornisa	15 m
Forma de los edificios y cubiertas	sin limitación

- Zonas SJL y PQL, **ZONAS VERDES** DE RED PRIMARIA Y RED SECUNDARIA

Tipología	zona destinada a espacios verdes, libres, áreas de juego con parques y jardines, zonas de recreo, etc., pudiendo tener una edificación auxiliar (quioscos, aseos, almacén de elementos de jardinería, etc.) sin cómputo de volumen con una altura máxima de una planta y una ocupación máxima de un 1% sobre la superficie de la parcela.

Las condiciones de retranqueos, alturas, sótanos y voladizos se ajustarán a lo dispuesto en los apartados anteriores limitando la altura a una planta con un máximo de 4m.

Usos	Los propios del parque como quioscos, cabinas telefónicas, Centros de transformación, esparcimiento, ocio, aseos, almacén de jardinería, etc.
Máxima ocupación de la parcela	la edificación (quioscos, cabinas telefónicas,etc.) ocupará como máximo el 1% de la superficie de la parcela

- Zona SAV y SRV, **VIARIA y de APARCAMIENTOS**

Tipología	zona destinada a viario y aparcamientos del Plan Parcial, que serán ejecutados y urbanizados de acuerdo con el Proyecto de Urbanización

RESUMEN SECTOR **PAU-20** ***La Ciñuelica***

(según Homologación y Plan Parcial 2003)

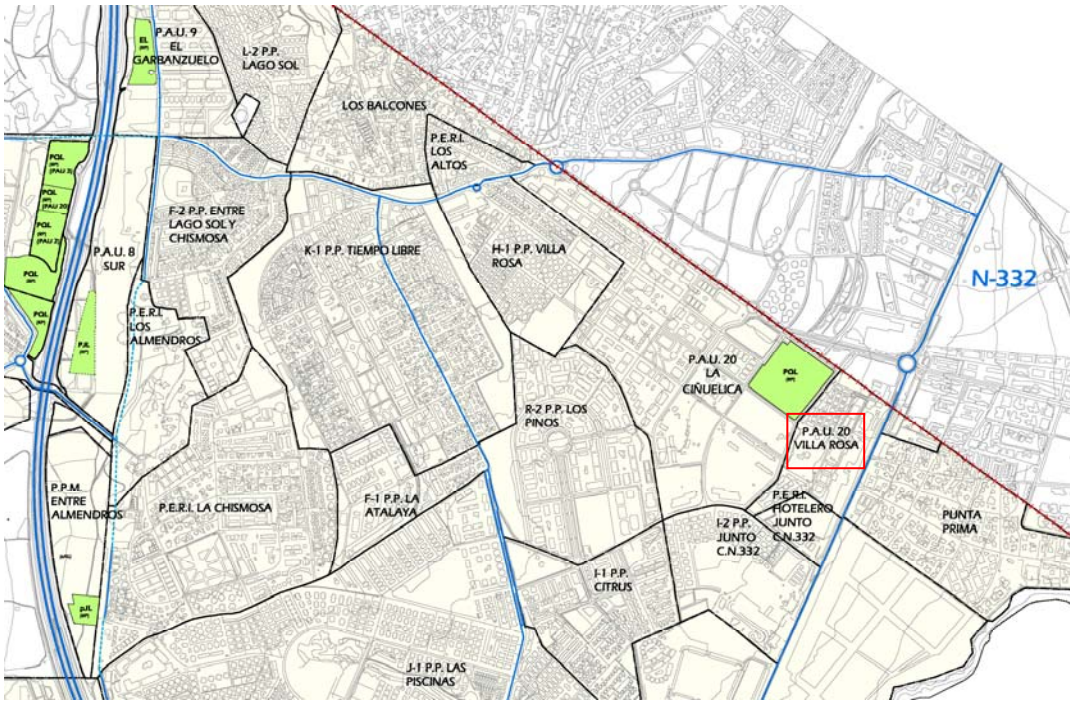
ZONA	Parcela SUPERFICIE(m^2)	Edif. Resid.(m^2c)	Edif. Terc.(m^2c)	Nº VIV.
RESIDENCIAL	223.320	138.525		2.138
TERCIARIO	22.329		11.165	
SERVICIOS	202			
TOTAL SUP. PRIVADA	**161.056**	**138.525**	**11.165**	**2.138**
ZONA VERDE	42.869			
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	10.693			
PQL ZONA VERDE (Red Primaria)	33.840 (#) computable como red primaria de espacios libre			
RED VIARIA	94.018			
SERVICIOS	415			
TOTAL SUP. PÚBLICAS	**181.835**			
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	**427.686**			

PAU 20 *Villa Rosa "La Campana"* (antes PAU 20)

La tramitación se realiza de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) y artículo 52, de la ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística LRAU.
La propuesta de planeamiento tiene por objeto la delimitación y desarrollo de un nuevo sector de 85.650m^2 en el ámbito del PAU-20 del Suelo Urbanizable No Programado del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Orihuela, cuyo Plan Parcial y Homologación correspondiente se tramitan conjuntamente.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 31 de agosto de 1999, adpotó **aprobar la modificación** del Plan Parcial del Sector PAU-20, Unidad de Ejecución nº1 *Villa Rosa "La Campana"*, aprobado en su día. Anteriormente, el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes con fecha de 31 de julio de 1997, **había aprobado definitivamente** la homologación y el plan parcial sector PAU-20, Unidad de Ejecución nº1 *Villa Rosa "La Campana"* del Municipio de Orihuela.

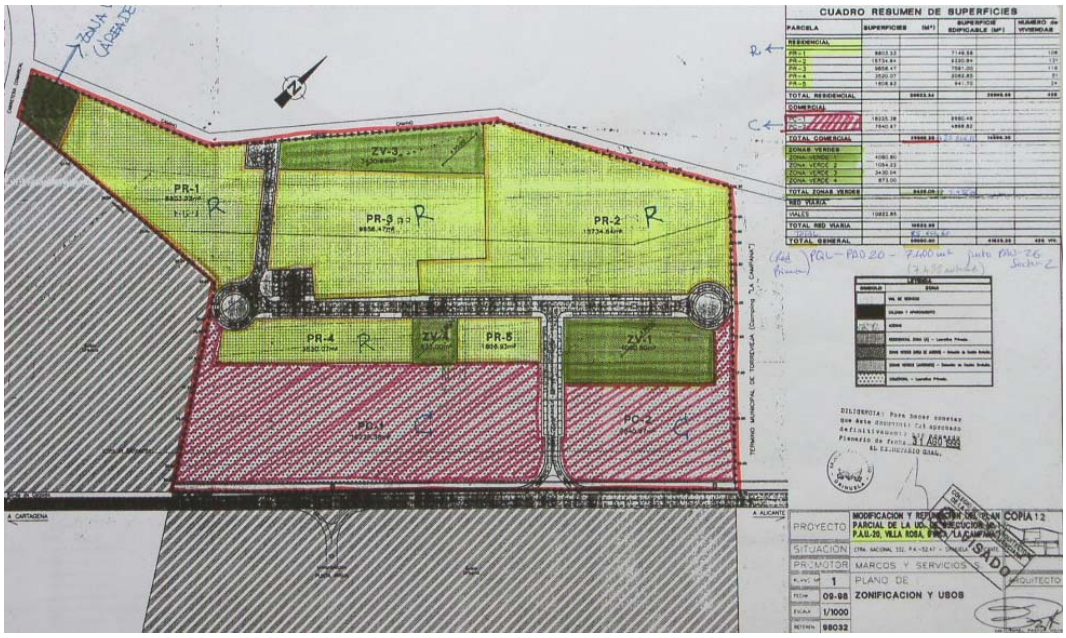
Según los antecedentes de hecho, el proyecto de Homologación, junto con el Plan Parcial del sector PAU-20, Unidad de Ejecución nº1 *Villa Rosa "La Campana"*, tras el pertinente periodo de información pública se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 4 de diciembre de 1996.



El sector **limita** al norte con el término municipal de Torrevieja, al este con la carretera CN-332 junto a la que se desarrolla el sector de suelo urbano *Punta Prima* y con el PERI *Hotelero junto CN-332*, al oeste con el PAU-20 *La Ciñuelica,* al suroeste con el sector H1-*Villa Rosa*; y al sur con el sector I2-*P.P. Junto a CN-332*.

El PAU-20 *Villa Rosa* tiene una **extensión** de 8,57 Ha respecto a las 54,36 Ha que establecía el PG, existiendo una diferencia de 45,79 Ha; que pertenecen al sector del PAU-20 *La Ciñuelica* que se separa del anterior con posterioridad al PAU-20 del PG, cuya superficie el abarcaba los dos sectores (En PG90 PAU-20= PAU-20 *La Ciñuelica*+PAU-20 *Villa Rosa*).

En cuanto a **densidad**, según lo indicado en la Homologación correspondiente al PAU-20 *Villa Rosa*, se fija el número máximo de viviendas en 428 viviendas (considerando 50 viv/Ha), la densidad estimada por el PG1990 también era de 50 viv/Ha.



Respecto al **criterio de ordenación**, éste se proyecta a partir del hecho de que el sector se sitúa junto a la CN-332, que le sirve de límite en su zona este. A partir de dicho vial, se plantea otro vial principal, paralelo a la CN-332, que divide el sector de norte a sur, con el que se conecta a través de otro vial secundario perpendicular a éstos. Se ha establecido así un trazado **viario** con una estructura clara y jerarquizada. La red viaria se completa con otro vial secundario, situado al suroeste que parte ordenadamente del extremo sur del anterior completando la trama para dar acceso a todas las parcelas.

Con respecto a las **dotaciones**, éstas se sitúan estratégicamente junto a la carretera nacional 332, agrupándose la dotación terciaria junto a este eje de la Red Primaria. Junto a la zona terciaria se sitúan dos zonas verdes y las otras dos se ubican al otro lado

del sector, distribuyéndolas así por toda la extensión del sector, para que las zonas residenciales puedan disfrutarlas más cómodamente dado a su cercanía.

En cuanto a la **Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector "PAU-20 *Villa Rosa* "**:

- SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO 85.651 m^2
- PQL RED PRIMARIA 7.400 m^2
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA (IEB) 0,35 m^2/m^2
- SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL 41.825 m^2
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 428 viv. (50 viv/Ha)

En cuanto la clasificación del suelo, los terrenos incluidos en el ámbito de este Plan Parcial constituyen parte del PAU-20, Suelo Urbanizable No Programado, si bien en virtud de la nueva Ley LRAU, no cabe distinción entre suelo Urbanizable Programado y no Programado.
La calificación del Suelo ordenado por el Plan Parcial, según los usos admisibles y sin perjuicio de las compatibilidades y tipologías admitidas, se compone de: Suelo Residencial, Suelo Comercial y Suelo Dotacional, en concepto de zonas verdes públicas, zona de servicios de interés social, viario, y aparcamientos públicos.

Según el Cuadro Resumen de Superficies en el dominio PRIVADO tenemos:

CUADRO **SUPERFICIES PRIVADAS** SECTOR **PAU-20 *Villa Rosa***

ZONA	Parcela	SUPERFICIE(m^2)	EDIF.	Edif. Resid.(m^2c)	Edif. Terc.(m^2c)	Nº VIV.
Residencial 1	PR-1	8.803		7.150		106
	PR-2	15.735		9.221		131
	PR-3	9.858		7.591		116
	PR-4	3.520		2.063		51
	PR-5	1.607		942		24
TOTAL Residencial		**39.523 m^2**		**26.966 m^2c**		**428 viv**
Comercial	PC-1	18.225			9.961	
	PC-2	7.641			4.898	
TOTAL Terciario		**25.866 m^2**			**14.859 m^2c**	
TOTAL SUP. PRIVADA		**65.389 m^2**		**26.966 m^2c**	**14.859 m^2c**	**428 viv**

Según el Cuadro Resumen de Superficies de DOTACIONES PÚBLICAS tenemos:

CUADRO **DOTACIONES PÚBLICAS** SECTOR **PAU-20** ***Villa Rosa***

ZONA / PARCELA	*SUPERF m²*
ZV-1 ZONA VERDE	4.081
ZV-2 ZONA VERDE	1.054
ZV-3 ZONA VERDE	3.430
ZV-4 ZONA VERDE	873
TOTAL ZONA VERDE	**9.438**
TOTAL SUP. DOTACIONES PÚBLICAS	**9.438**

SECTOR **PAU-20** ***Villa Rosa***

SUP. SECTOR	PQL adscrita	PRV adscrita	TOTAL área de reparto	EDIF.(IEB)
85.651 m²	7.400 m²(1)	-	93.051 m²	

(1) Existen 7.400 m² de PQL no incluidos dentro de la superficie computable del Sector.

En cuanto a las **Normas Urbanísticas Particulares**:

- Uso **RESIDENCIAL**

Tipología	edificación abierta, aislada, adosada o en hilera en tipología unifamiliar o vivienda colectiva		
Parcela mínima	edificación adosada: al menos 1.000 m² edificación unifamiliar aislada: 500 m² edificación abierta: 1.000 m²		
Fachada mínima	edificación de bloques 15m edificación unifamiliar: 5m		
Altura máxima	3 plantas (11 m)		
Edificabilidad	PR-1/1	0,726966 m²/m²	64viv
	PR-1/2	0,925800 m²/m²	40viv
	PR-2/1	0,629186 m²/m²	29viv
	PR-2/2	0,629185 m²/m²	111viv
	PR-3	0,769998 m²/m²	116viv
	PR-4	0,493160 m²/m²	47viv
	PR-5	0,493160 m²/m²	21viv
Máxima ocupación de la parcela	≤ 50 % (edif. de bloque o unifamiliar)		

Retranqueos	a viales públicos: >5 m
Separación entre bloques	distancia igual a la semisuma de las alturas respectivas
Usos permitidos	vivienda unifamiliar en fila o colectiva (*)

(*) En planta baja, sótano o semisótano, se permiten garajes para uso propio vinculado a la edificación. Dentro de las parcelas se permitirá la construcción de piscinas, pistas deportivas, zonas ajardinadas, juego de niños, o demás elementos propios de urbanización, así como la construcción de quioscos, caseta para vigilante y almacén de utensilios de jardinería, integrados en el conjunto arquitectónico, sí como en las condiciones estéticas que señala el Plan, siempre que dispongan en una sola plant, la edificabilidad total de los mismos, no exceda el 1% establecida para edificación Residencial sin rebasar el conjunto (Edif. Principal + Edif. Anezas) el aprovechamiento y ocupación asignados para cada parcela y se respeten el resto de las condiciones de edificación según establece el Plan.

Comercial en cualquier planta hasta un 30% de la edificabilidad permitida -salvo la baja sin límite-, esto es el 100%.

También se podrán autorizar usos hoteleros en los términos previstos por el Artº 21 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- Uso **COMERCIAL**

Tipología	edificación aislada, conjuntos residenciales	
Parcela mínima	1.000 m^2	
Edificabilidad máxima	PC-1	0,546517 m^2/m^2
	PC-2	0,641125 m^2/m^2
Fachada mínima	10m	
Retranqueos	a viales públicos: >5 m	
Retranqueos	a linderos (en abierta y adosada): >5 m(*)	

(*) Se porá reducir a 0m en esta última, caso de existir acuerdo entre los propietarios colindantes, realizado ante notario, siempre que por la geometría de la parcela, resultase imposible agotar la edificabilidad máxima permitida, o la geometría de la edificación para agotar la misma resultase inaceptable, considerando claramente inaceptable dicha geometría, cuando la proporción largo:ancho sea mayor que 3:1.

Separación entre bloques	distancia igual a la semisuma de las alturas respectivas
Máxima ocupación de la parcela	no podrá exceder del 50%
Altura máxima de la edificación	2 plantas (8 metros)
Usos permitidos	cualquier tipo de tiendas o actividad comercial al por menor, que no suponga un proceso de elaboración y manufacturación, talleres artesanales, exposiciones, bares restaurantes, cafeterías, etc. También podrán ubicarse en la parcela, centros o establecimientos

adscritos a servicios públicos sin consumo de edificabilidad como establece el Artº110 de la Norma del PGOU.

Se admite en especial, el uso Terciario, entendiendo por tal el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas, y a los organismos y, particularmente, el uso terciario comercial destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor o a prestar servicios a los particulares y a sus vehículos; y en general, cualquiera de los comprendidos en el ámbito de la Ley Valenciana 8186, de 20 de diciembre de 1.986, de Ordenación del Comercio y Superficies comerciales, siempre que no tenga una superficie dedicada a la venta igual o superior a 1.000m^2

- Uso **HOTELERO**

  Se establece la expresa posibilidad de hacer uso de los aprovechamientos hoteleros establecidos por el PGOU (Artº110).

Tipología	todas las establecidas
Parcela mínima	1.000 m^2
Edificabilidad	según edificabilidad asignado por parcela
Retranqueos	a viales públicos: >5 m
Retranqueos	a linderos: >5 m
Máxima ocupación de la parcela	no podrá exceder del 50%
Usos	los establecidos por el Artº 21 de las Normas del Plan General, si bien se declara su expresa compatibilidad con el residencial y comercial

- Uso **RED VIARIA: Viales y Aparcamientos**

Tipología	no se permitirá ningún tipo de edificación dentro de la red viaria, que no sean la construcción de los servicios de infraestructuras previstos en el Plan Parcial
Usos prohibidos	los que no respondan únicamente a las redes de infraestructuras o tránsito rodado o peatonal, prohibiéndose expresamente el establecimiento de quioscos ya sean fijos o portátiles, y de la naturaleza que sean, debiendo ubicarse tales actividades dentro de las zonas y construcciónes previstas en el Plan Parcial

- Uso **ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE:** JARDINES Y JUEGOS DE NIÑOS, ÁREAS DE ESPARCIMIENTO

Tipología	no se permite la edificación autorizándose sin embargo pequeñas construcciones de tipo edificación abierta para usos que exclusivamente se señalan en el aprtado correspondiente
Retranqueos	no se fijan
Máxima ocupación de la parcela	0,1%
Edificabilidad máxima	0,001 m^2/m^2
Altura máxima de la edificación	1 planta (4 metros)
Usos permitidos	jardines, zonas de recreo, y expansión, auditorios al aire libre, estanques, áreas y paseos peatonales, públicos y sus instalaciones correspondientes, como bancos, papeleras, etc., en lo que respecta a construcciones, solo se autorizan aquellas cuyo destino sea el de almacenes para albergar utillajes de jardinería, herramientas y abonos, casetas para bombas de impulsión, centros de transformación, etc.
Usos prohibidos	aquellos no incluidos en la relación anterior y que desvirtúe o merme el uso previsto

RESUMEN SECTOR **PAU-20** ***Villa Rosa***

(según Modificación Plan Parcial 1999)

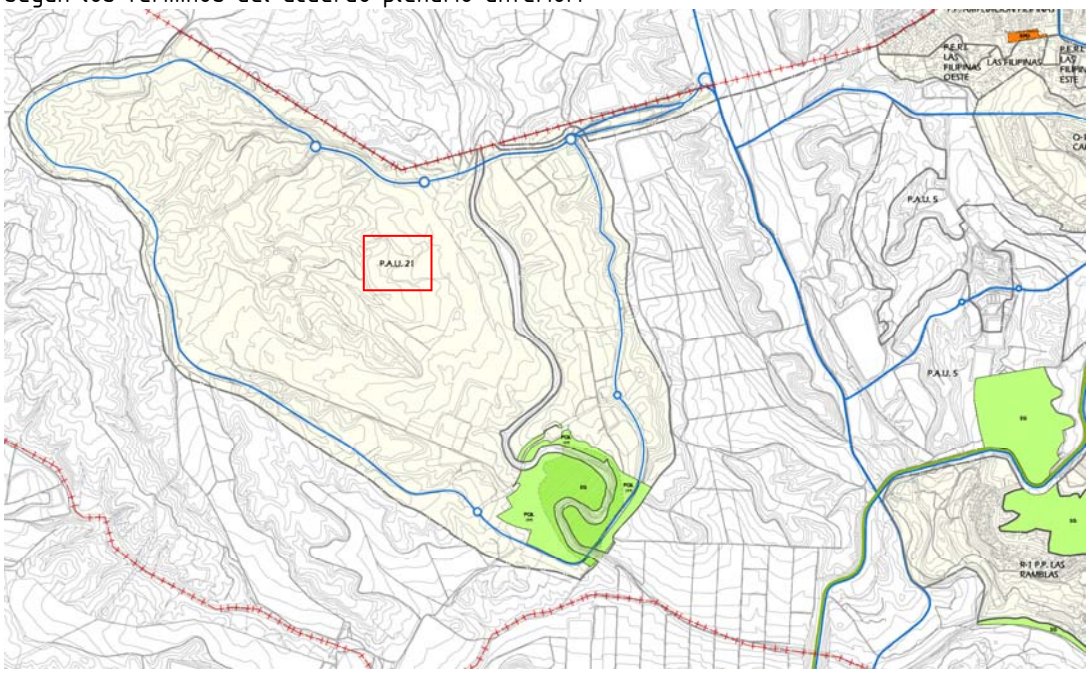
ZONA	Parcela SUPERFICIE(m^2)	Edif. Resid.(m^2c)	Edif. Terc.(m^2c)	Nº VIV.
RESIDENCIAL	39.523	26.966		428
TERCIARIO	25.866		14.859	
TOTAL SUP. PRIVADA	**65.389**	**26.966**	**14.859**	**428**
ZONA VERDE	9.438			
PQL ZONA VERDE (Red Primaria) (*)	7.400	(*) no computable dentro del sector, se sitúa junto al Sector PAU-26		
RED VIARIA	10.823			
TOTAL SUP. PÚBLICA	**20.261**			
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	**85.651**			

PAU 21 (antes *Peña del Águila*)

El expediente se tramitó conforme al procedimiento establecido en los artículos 45 y 46 de la ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).
La tramitación del expediente se produce conforme a lo dispuesto en el Artº38, por remisión del 55 y como consecuencia de lo dispuesto en el 54.2, todos ellos de la Ley 6/1.994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística y concordantes del Reglamento de planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV).
El objeto del expediente es la homologación a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística del sector de suelo urbanizable no programado denominado PAU-21, y su ordenación pormenorizada mediante el correspondiente Plan Parcial. La Homologación propuesta deslinda las determinaciones estructurales y de ordenación pormenorizada para trasladar y transferir las competencias que corresponden al Ayuntamiento.

Según la Resolución de 30 de diciembre de 2005, el conseller de Territorio y Vivienda, **aprueba definitivamente** la Homologación y Plan Parcial sector PAU-21 del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Orihuela.

El Ayuntamiento Pleno, en fecha 27 de diciembre de 2002, acordó **aprobar provisionalmente** el expediente relativo a la Homologación y Plan Parcial del Sector PAU-21. Mediante Decreto de Alcaldía de fecha 25 de febrero de 2003 se aprueba proyecto técnico modificado que subsana las deficencias de los informes técnicos municipales, según los términos del acuerdo plenario anterior.



El sector **limita** al norte con el término municipal de San Miguel de Salinas, y en el resto de orientaciones linda con terrenos no urbanizables del término de Orihuela.

El PAU-21 tiene una **extensión** de 349,37 Ha respecto a las 333,00 Ha que establecía el PG, existiendo una diferencia de tan solo 16,37 Ha.

En cuanto a **densidad**, según lo indicado en la Homologación correspondiente al PAU-21, ésta se fija en 7,17viv/Ha, con un número total de viviendas de 2.286.

Respecto al **criterio de ordenación**, en el Plan General había previsto para este sector la condición específica del desarrollo de un campo de golf de 18 hoyos, éste actualmente está totalmente construido y en plena utilización, sin embargo su superficie se redujo aunque no afectó a su capacidad para albergar 18 hoyos. Además se define una red viaria perimetral del Sistema General. Estas dos condiciones marcarán la ordenación de dicho sector, de manera que la planificación del mismo se establece planteando un área central residencial con una pequeña zona hotelera, alrededor de la cual se plantea el campo de golf, circundándolo con otra zona residencial que va rodeando, a la isla central, perimetralmente por el sur, este y oeste. *La Cañada del Espartal* divide en la superficie del sector en dos partes, presentando así una discontinuidad en su zona oeste de norte a sur. En la parte situada más al oeste, más cercana al resto de los sectores de la costa, se sitúan las reservas de suelo para las dotaciones, encontrándose así más cerca del resto de la zona urbanizada de la costa.

Con respecto a las **dotaciones**, éstas se situan junto al vial del Sistema General perimetral en la zona oeste, en la parte suroeste se ubica la zona destinada a Parque Público de Red Primaria, junto al que se situa un equipamiento destinado a zona polideportiva. Y algo más arriba, en el perímetro oeste del sector se agrupa un área reservada a la red secundaria de equipamiento Educativo-Cultural, y otra área a la red secundaria de Equipamiento, sin definir el uso concreto.
Por otro lado, junto a la conexión viaria situada en el noroeste, se sitúa una zona terciaria, para que las zonas residenciales puedan acceder más rápidamente a través de los viales que llegan a ella.

En cuanto a la **Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector "PAU-21"**:

- SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	3.493.731 m^2
- SUPERFICIE SUELO URBANIZABLE	3.366.446 m^2
- SUPERFICIE SNUEP (No Urble. Especial Protección)	127.285 m^2
- SUPERFICIE destinada CAMPO DE GOLF	1.206.413 m^2
- SUPERFICIE PQL (RED PRIMARIA)	177.965 m^2
- SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	3.188.481 m^2
- SUPERFICIE COMPUTABLE a efectos de estándares	1.982.068 m^2
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA a efectos de estándares	296.154 m^2t
- ÍNDICE DE DIFICABILIDAD BRUTO	0,149417 m^2t/m^2s
- ÍNDICE DE DIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0,134155 m^2t/m^2s
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL	265.904 m^2t
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	2.286 viv. (7,17 viv/Ha)

La homologación plantea la reclasificación de 127.285,01m^2 a Suelo No Urbanizable de Especial Protección, correspondientes a los bienes de dominio público no municipal (rambla del río Nacimiento y *vereda Camino Real*, que atraviesan el sector), si bien en virtud de la nueva Ley LRAU, no cabe distinción entre suelo Urbanizable Programado y no Programado. El ámbito del PAU-21 es de 3.493.731,14m^2, y el sector excluye el suelo clasificado como no urbanizable de especial protección, con lo que la superficie del sector es de 3.366.446,13m^2, con 177.965,26m^2 de Red Primaria de Parque Público (los 120.000m^2 previstos en el Plan General más 57.966,26m^2 previstos en la homologación a fin de completar los 5.000m^2/1.000 habitantes correspondientes al aumento poblacional del sector, 8.001 habitantes potenciales). Define una red primaria viaria perimetral.

Según el Cuadro Resumen de Superficies en el dominio PRIVADO tenemos:

CUADRO **SUPERFICIES PRIVADAS** SECTOR **PAU-21**

ZONA	Parcela	SUPERFICIE(m^2)	EDIF.	Edif. Resid.(m^2t)	Edif. Terc.(m^2t)	Nº VIV.
TOTAL Residencial		**1.067.556**		**265.904**	**2.400**	**2.286viv**
Comercial	AUC1	2.596			950	
	AUC2	9.570			2.300	
Hotelero	AUH	50.401			25.000	
Recreativo-Deport. y Campo de Golf	RDCG	1.206.413			6.000	
Polideportivo	AUD	33.133			2.000	
TOTAL Terciario		**1.302.113**			**36.250**	
TOTAL SUP. PRIVADA		**2.369.669m^2s**		**265.904m^2t**	**38.650m^2t**	**2.286viv**

Según el Cuadro Resumen de Superficies de DOTACIONES PÚBLICAS tenemos:

CUADRO **DOTACIONES PÚBLICAS** SECTOR **PAU-21**

ZONA / PARCELA	*SUPERF m^2*	
SJL ZONA VERDE	74.181	
TOTAL ZONA VERDE	**74.181**	
SEQ Equipamiento Público	42.567	
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO	**42.567**	
SEQ-ED Eq. Púb. Docente-Cultural	17.000	
TOTAL EQUIPAMIENTO DOCENTE-CULTURAL	**17.000**	
PQL ZONA VERDE (Red Primaria) (*)	**177.965**	(*)no computable dentro del sector
SNUEP Suelo No Urble.Especial Protección(*)	**127.285**	(*)no computable dentro del sector
TOTAL SUP. DOTACIONES PÚBLICAS	**441.075**	

SECTOR **PAU-21**				
SUP. SECTOR	PQL adscrita	SNUEP	TOTAL área de reparto	EDIF.(IEB)
3.366.446 m²	177.965 m²(1)	127.285 m²	3.493.731 m²	0,149417

(1) Existen 7.400 m² de PQL no incluidos dentro de la superficie computable del Sector.

En cuanto a las **Normas Urbanísticas Particulares**:

- Zona **RESIDENCIAL**

Definición	son los suelos destinados a albergar las edificaciones residenciales privadas, que podrán formar agrupaciones de tipologías de viviendas aisladas, adosadas-pareadas y bloques exentos de apartamentos, con calles interiores privadas y espacios libres ajardinados mancomunados o privativos
Condiciones de uso	el uso admisible es el residencial tanto unifamiliar como plurifamiliar (*)

(*) En parcelas superiores a los 5.000 m² y mediante la redacción de un Estudio de Detalle se permitirá el uso comercial en edificio aislado siempre que éste no supere los 400m² de superficie construida, destinándose al uso residencial el resto de las edificaciones.
En el área urbana nº50, denominada Residencial de tolerancia "Comercial-Terciario" en el plano de Zonas de Calificación Urbanística, sin necesidad de redactar Estudio de Detalle, se admitirán los usos comerciales y terciarios únicamente en la planta baja e inferiores a la baja, permitiéndose para este uso comercial-terciario una edificabilidad máxima de 2.400m² de techo, computables conforme a lo determinado en estas NN.UU. Lo que supone el 25% de la total edificabilidad permitida en esta área.

Tipología	viviendas aisladas, adosadas-pareadas y bloques exentos de apartamentos; quedando expresamente prohibidas las viviendas unifamiliares en hilera
Retranqueos	a todos sus lindes: >5 m Las construcciones por debajo de la rasante podrán constuirse sin separación de lindes únicamente si se destinan a garaje-aparcamiento. En el caso de que estas fueran piscinas deberán respetar una separación de 1m a cualquier linde de parcela.
Separación entre bloques	distancia igual a la semisuma de las alturas de cornisa respectivas
Parcela mínima	vivienda unifamiliar aislada: 500 m² resto de tipologías: 1.000 m²
Parcela máxima	no se limita

Máxima ocupación de la parcela	≤ 50 % Las construcciones por debajo de rasante si se destinan a garaje-aparcamiento y las piscinas no computarán a efectos de ocupación.
Altura máxima	según plano de Edificabilidades del P.P. (I planta: 4,5m, II plantas: 7,5m, III plantas: 10,5m y IV plantas: 13,5 m)

- Zona **HOTELERA**

Condiciones de uso	el único uso admisible es el hotelero así como los usos e instalaciones vinculados a esta actividad y desarrollados en el recinto hotelero, tales como todos los servicios y actividades exigibles por la Normativa Sectorial citada en el párrafo siguiente, así como los usos lúdico-recreativos, deportivos, comerciales, de restauración, etc. y otros cualesquiera complementarios para el desarrollo de la actividad hotelera (*)

(*) A efectos del Plan Parcial, y con el objeto de obtener una mejor calidad en el servicio, se circunscribe el uso hotelero a los estableciientos hoteleros correspondientes al Grupo Primero, modalidad 1.1.A y categoría de cinco estrellas, de conformidad con la clasificación establecida en el artículo 2.1.1 del Decreto número 153/1993, de 17 de agosto de 1993, de la Consellería de Industria, Comercio y Turismo de Establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana, así como a los establecimientos hoteleros de la categoría indicada que obtenghan el calificativo de "lujo" en aplicación del apartado 3 del Artº2 del Decreto nº153/1993.

Tipología	será la requerida por el uso a que se destina, debiéndose integrarse en la volumetría de la zona
Retranqueos	a todos sus lindes: >5 m Las construcciones por debajo de la rasante podrán constuirse sin separación de lindes únicamente si se destinan a garaje-aparcamiento. En el caso de que estas fueran piscinas deberán respetar una separación de 1m a cualquier linde de parcela.
Separación entre bloques	distancia igual a la semisuma de las alturas de cornisa respectivas
Parcela mínima	2.500 m^2
Parcela máxima	no se limita
Edificabilidad máxima	25.000 m^2t (Artº47 NN.UU. PGOU Orihuela)
Máxima ocupación de la parcela	40 % Las construcciones por debajo de rasante si se destinan a garaje-aparcamiento y las piscinas no computarán a efectos de ocupación.
Altura máxima	IV plantas: 14 m

- Zona **COMERCIAL**

Condiciones de uso	el único uso admisible es el comercial, entendiéndose por tal la venta al detall de productos, venta de comidas y bebidas para el consumo y prestación de servicios a particulares, tales como: servicios administrativos, sanitarios, técnicos, finacieros, de información u otros asimilables
Tipología	será la requerida por el uso a que se destina, debiéndose integrarse en la volumetría de la zona
Retranqueos	a todos sus lindes: ›5 m
Edificabilidad máxima	3.250 m^2t
Máxima ocupación de la parcela	35 %
Altura máxima	II plantas: 8 m (altura total edificación 11 m)

- Zona **POLIDEPORTIVA**

Condiciones de uso	el único uso admisible es el deportivo, así como los usos e instalaciones vinculados a esa actividad
Tipología	será la requerida por el uso a que se destina, debiéndose integrarse en la volumetría de la zona
Retranqueos	a todos sus lindes: ›5 m
Edificabilidad máxima	2.000 m^2t
Máxima ocupación de la parcela	10 %
Altura máxima	III plantas: 12 m (altura total edificación 15 m)

- Zona **RECREATIVA-DEPORTIVA Campo de Golf**

Definición	está formada por los terrenos de dominio y uso privado afectos al campo de golf y a sus instalaciones
Condiciones de uso	el único uso admisible es el campo de golf, así como los usos e instalaciones vinculados a esa actividad (club social, vestuarios, oficinas y análogos, instalaciones de mantenimiento, etc.)
Tipología	las únicas edificaciones permitidas son las destinadas a los usos vinculados

antes mencionados (club social, vestuarios, oficinas y análogos, inst. de mantenimiento, etc.)

Edificabilidad máxima 4.000 m^2t

Altura máxima II plantas: 8 m

Además se podrán construir 2.000m^2 de techo, adicionales a los anteriores, destinados a las instalaciones propias del campo de golf y de su práctica deportiva, tales como almacenes y talleres para el mantenimiento y aseos para golfistas. Estas construcciones se distribuirán en toda el área destinada a campo de golf de la manera más conveniente para el buen funcionamiento de la instalación y su altura total máxima no será superior a los 5m.

- Zona **ESPACIOS LIBRES PRIVADOS de Uso Público**

Definición: está formada por los terrenos cuya vocación es la de servir de acceso y espacio verde de transición entre el viario público y las parcelas privadas y para conexión de los servicios e infraestructuras urbanísticas que discurren por el dominio público con las parcelas con aprovechamiento lucrativo; procurando con ello una tipología de espacios abiertos y diáfanos más acordes con el medio natural en el que se inserta la actuación, en una línea de urbanismo moderno y de calidad

Condiciones de uso: los usos admisibles son los recreativos, los de ocio y esparcimiento al aire libre, los de acceso peatonal y rodado a las propiedades privadaa a las que sirvan. Del mismo modo podrán albergar depósitos de gas, contenedores de residuos sólidos, centros de tranformación de energía eléctrica o cualquier vinculada a la urbanización

La ordenación normal y prioritaria de los espacios libres será a base de arbolado y jardinería. Estas zonas verdes serán consideradas espacios públicos a todos los efectos (de luces, vistas y accesos), regulándose los circuitos de acceso peatonal o rodado a través del correspndiente proyecto de urbanización.

Toda parcela edificable cuyo frente de fachada a vial público tenga interpuesto terreno incluido en esta zona de calificación urbanística, será predio dominante de este último de las siguientes servidumbres: Acceso rodado y peatonal, paso subterráneo de todos los servicios urbanísticos para que adquiera la condición de solar. Dichas servidumbres se concretarán físicamente en una franja de 4m de anchura que comunicará el frente de fachada de la parcela con el viario público.

- Dotación Pública **ZONAS VERDES y ESPACIOS LIBRES**

Definición: está formada por los suelos de titularidad pública incluidos en la red

	primaria y secundaria de reserva de suelo dotacional de zonas verdes y espacios libres, según se establece en los estándares vigentes de la LRAU 6/1994 y en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana
Condiciones de uso	los usos admisibles son los recreativos, de ocio y esparcimiento, admitiéndose la práctica de deportes al aire libre cuando la superficie destinada a práctica deportiva no excedadel 30% del total del espacio libre respectivo

Se permiten construcciones acorde con los usos admisibles, como quioscos, bares y restaurantes, cuya altura no sobrepase los 5m y cuya superficie en planta no exceda del 1% de la del espacio libre correpondiente.
La ordenación normal y prioritaria de los espacios libres será a base de arbolado y jardinería. Estas zonas verdes serán consideradas espacios públicos a todos los efectos (de luces, vistas y accesos), regulándose los circuitos de acceso peatonal o rodado a través del correspndiente proyecto de urbanización.

- Dotación Pública **EQUIPAMIENTO**

Definición	la forman los suelos de titularidad pública incluidos en la red secundaria de reserva de suelo dotacional de equipamientos, según se establece en los estándares vigentes de la LRAU 6/1994 y en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana
Condiciones de uso	en el suelo calificado como SEQ los usos admisibles son los establecidos en el Artº16, Sistema de Equipamientos Comunitarios, del Capítulo II de las Normas Urbanísticas del Plan General y en el suelo calificado como SEQ-ED el uso admisible será el educativo-cultural, con el fin de ser destinado a atender la educación infantil, primaria y secundaria conforme a lo exigido al respecto por la Consellería de Cultura y Educación en su informe de 19 de mayo de 2003
Tipología	será la requerida por el uso a que se destina, debiéndose integrarse en la volumetría de la zona
Retranqueos	a todos sus lindes: ›5 m
Edificabilidad máxima	0,8 m^2t / m^2s

Máxima ocupación de la parcela	60 %
Altura máxima	III plantas: 12 m

- Zona de **SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN**

Definición	comprende, el ramal secundario del río Nacimiento, como rambla natural, que pertenece al dominio público hidráulico, de propiedad de la Generalitat Valenciana y cuya gestión compete a la Consellería de Medio Ambiente
Condiciones de uso y dominio	serán además de las reguladas en el Artº127 punto 5, Sistema General Hidraúlico, del PG de Orihuela, y las específicas de la normativa legal aplecable al dominio público hidraúlico y a las vías pecuarias

Se plantea la revegetación de márgenes y orillas del río Nacimiento a su paso por el Sector PAU-21, con el objeto de crear un bosque de galería.

RESUMEN SECTOR **PAU-21**

(según Homologación y Plan Parcial 2005)

ZONA	Parcela	SUPERFICIE(m^2)	Edif. Resid.(m^2t)	Edif. Terc.(m^2t)	Nº VIV.
RESIDENCIAL		1.067.556	265.904	2.400	2.286
TERCIARIO		1.302.113		36.250	
TOTAL SUP. PRIVADA		**2.369.669**	**265.904**	**38.650**	**2.286**
ZONA VERDE		74.181			
EQUIPAMIENTO PÚBLICO		59.567			
RED VIARIA		307.327			
PQL ZONA VERDE (Red Primaria) (*)		177.965	(*) no computable dentro del sector		
SNUEP Suelo No Urble.Esp. Prot.(*)		127.285	(*) no computable dentro del sector		
TOTAL SUP. PÚBLICA		**441.075**			
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		**3.366.446**			

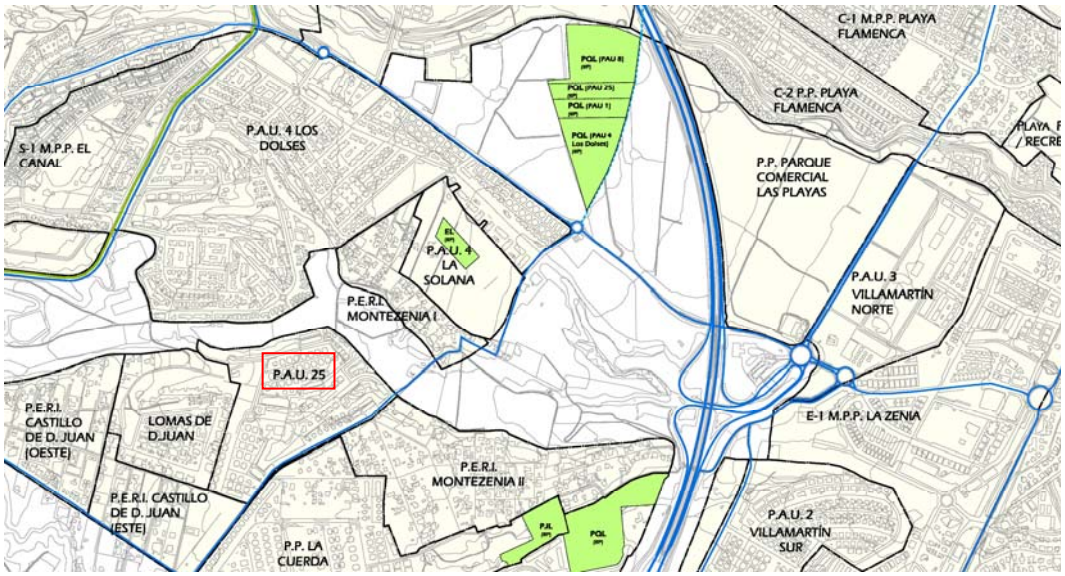
PAU 25 (antes *Castillo D.Juan*)

La tramitación se realiza de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera y artículo 52 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística e Instrucción de Planeamiento 1/96, de 23 de enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU.
La propuesta de planeamiento plantea la Homologación del Suelo Urbanizable No Programado correspondiente al ámbito del PAU-25, previsto en el PG, se define el sector y se completan las determinaciones de ordenación estructural no fijadas en el PG, que permitirán el desarrollo y aprobación del Plan Parcial, que se propone de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Según la Resolución de 18 de diciembre de 2002, el conseller de Territorio y Vivienda, **aprueba definitivamente** la homologación y el plan parcial sector PAU-25 del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Orihuela.

Según los antecedentes de hecho, el proyecto de Homologación del ámbito de los PAU-1, PAU-8 (parte) y PAU-25, junto con el Plan Parcial del sector PAU-1, se sometió a información pública mediante decreto de Alcaldía de 19 de abril de 2000. A continuación se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 31 de octubre de 2000. Posteriormente el Plan Parcial del sector PAU-25, con la correspondiente homologación del sector, fue sometido a información pública mediante decreto de Alcaldía de 4 de diciembre de 2000. A continuación se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 26 de junio de 2001, habiéndose retirado, a petición del promotor, de la alternativa técnica presentada el expediente de homologación y quedando, por tanto, a resultas de la homologación conjunta de los tres sectores.

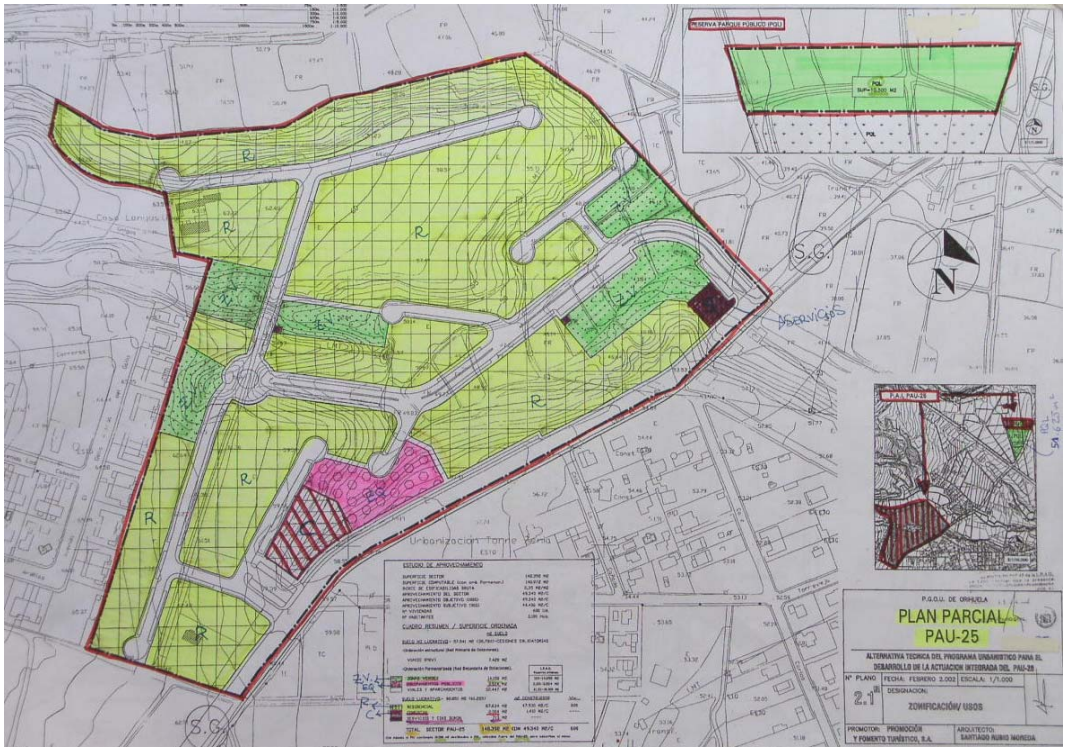
La Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesiones celebradas el día 31 de octubre de 2001 y el 5 de febrero de 2002 acordó suspender la tramitación de la Homologación y Planes Parciales de los sectores PAU-1, PAU-8 y PAU-25, hasta que se subsanaran determinadas deficiencias que se comunicaron al Ayuntamiento.
El Ayuntamiento, en fecha 2 de mayo de 2002 remite nueva documentación, al objeto de subsanar las observaciones señaladas por la Comisión Territorial de Urbanismo. A la vista de la cual la Comisión Territorial, en sesión de fecha 3 de octubre de 2002 informó favorablemente la Homologación y los Planes Parciales de los sectores PAU-8 y PAU-25 a efectos de su aprobación definitiva (suspendiendo la tramitación del PP del sector PAU-1), supeditando su remisión al Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.



El sector **limita** al norte con terrenos de suelo no urbanizable, al este con un vial del Sistema General y con el PERI *Montezenia II,* más al sureste, con una parte del sector PP *La Cuerda;* al sur con el PERI *Castillo de D.Juan (Este)*, y al oeste con el sector de suelo urbano *Lomas de D.Juan*.

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 14,84 Ha respecto a las 15,62 Ha que establecía el PG, existiendo una diferencia muy pequeña en este caso, de 0,78 Ha.

En cuanto a **densidad**, según lo indicado en la Homologación correspondiente al PAU-25, se fija el número máximo de viviendas en 600 viviendas (considerando 40-42 viv/Ha), no obstante, la densidad estimada por el PG1990 era de 50 viv/Ha.



Respecto al **criterio de ordenación**, se ha planeado una trama viaria que parte del vial de Sistema General, de la zona oeste, del que partes otros viales secundarios que servirán para conectar con el resto de las parcelas del sector. El suelo terciario se sitúa –junto al único equipamiento con que cuenta este sector– en un lugar estratégico del límite oeste, anexo a la red viaria de SG. Y también se agrupan otras zonas **dotacionales** formadas por varias zonas verdes conectadas por el vial principal interior del sector, situándolas una a cada lado del sector, para dotar a éste de un buen reparto de dotaciones en toda su extensión, y agrupándolas para obtener mayor significación de estos espacios. La zona residencial se plantea en el resto de la extensión del sector, obteniendo diferentes tipos de parcelas según la zona.

Se ha establecido dentro del sector un trazado **viario** con una estructura clara y jerarquizada, constituida por un eje de borde perteneciente a la red primaria, denominado *vial 12* (con una sección de 20m y de 25m en el tramo central del sector, con aceras a ambos lados de 2,5m, mediana de 1m y calzada con doble sentido de circulación y con una banda de aparcamiento en cordón de 2,5m en el tramo más ancho de 25m) que recorre el sector en la zona perimetral oeste conectando con los demás sectores.

Desde este vial de Red Primaria, parte desde el extremo noroeste un vial principal, denominado *vial 8* (con una sección de 20m, 25m o 17,5m según en el tramo en el que nos encontremos, cuenta con aceras a ambos lados de 2,5m, y calzada con doble sentido de circulación y con una banda de aparcamiento en cordón, con 17,5m; con dos bandas en cordón con 20m y con una banda en cordón y otra en batería, en el tramo más ancho de 25m). La red viaria se completa con otros viales secundarios que parten ordenadamente de los anteriores completando la trama para dar acceso a

todas las parcelas, tal y como se grafía en el plano de Red Viaria del Plan Parcial del PAU-25 (vial 1, 5, 6, 7, 9 y 11: de 12m de sección total, con aceras a ambos lados de 1,25m, aparcamiento a un lado vial de 2,5m y calzada de 7m con doble sentido de circulación, vial 2, 3 y 4: de 14m de sección total con aceras a ambos lados de 1,25m, aparcamiento a ambos lados de 2,5m y calzada de 6,5m con doble sentido de circulación y el vial 10 con una sección total de 14,5m, con una calzada de 7m y una banda de aparcamiento en batería de 5m, con aceras a ambos lados de 1,25m).

En cuanto a la **Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector "PAU-25"**:

- SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO 158.892 m^2
- APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO 0,3105 m^2/m^2
- SUPERFICIE DEL SECTOR 140.972 m^2
- EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR (EB) 49.340 m^2
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) 0,35 m^2/m^2
- EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA (ER) 47.930 m^2
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA (IER) 0,34 m^2/m^2
- EDIFICABILIDAD TERCIARIA MÁXIMA (ET) 1.410 m^2
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD TERCIARIA MÁXIMA (IET) 0,01 m^2/m^2
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 600 viv. (40-42 viv/Ha)
- PQL (parque público) RED PRIMARIA adscrita 10.500 m^2 ubicación exterior al sector junto al PAU-4

Respecto al régimen urbanístico del suelo se establece la clasificación del suelo como un Suelo Urbanizable, siendo necesario e imprescindible su Programación y la ejecución del mismo, para que los terrenos comprendidos por éste, puedan ser primero urbanizados, alcanzando el suelo la condición de solar urbano y posteriormente edificados, según lo estipulado por dicho Programa Urbanístico.

SECTOR **PAU-25**

SUP. SECTOR	PQL adscrita	PRV adscrita	TOTAL área de reparto	EDIF.(IEB)
148.392 m^2(*)	10.500 m^2 (1)	7.420 m^2 (2)	158.892 m^2	0,35

(*) Según la ficha de planeamiento y gestión, la superficie del sector es 140.972, al descontar PRV 7.420.

(1) Existen 10.500 m^2 de PQL ubicados fuera de la superficie del Sector, junto al PAU-4.

(2) Existen 7.420 m^2 de PRV incluidos dentro de la superficie computable del Sector.

Según el Cuadro Resumen de Superficies en el dominio PRIVADO tenemos:

CUADRO **SUPERFICIES PRIVADAS** SECTOR **PAU-25**

ZONA	Parcela	SUPERFICIE(m^2)	EDIF.	Edif. Resid.(m^2c)	Edif. Terc.(m^2c)	Nº VIV.
Residencial	R-1	13.526				93
	R-2	28.494				196
	R-3	5.167				35
	R-4	1.365				9
	R-5	5.766				39
	R-6	12.855				88
	R-7	10.203				70
	R-8	5.088				35
	R-9	5.170				35
TOTAL Residencial		**87.634 m^2**	**0,546933**	**47.930 m^2c**		**600 viv**
Comercial	C-1	2.504				
TOTAL Comercial		**2.504 m^2**	**0,563099**		**1.410 m^2c**	
Servicios	PS-1	29				
Servicios	PS-2	29				
Servicios	PS-3	655				
TOTAL Servicios		**713 m^2**				
TOTAL SUP. PRIVADA		**90.851 m^2**		**47.930 m^2c**	**1.410 m^2c**	**600 viv**

Según el Cuadro Resumen de Superficies de DOTACIONES PÚBLICAS tenemos:

CUADRO **DOTACIONES PÚBLICAS** SECTOR **PAU-25**

ZONA / PARCELA	*SUPERF m^2*	
EQ EQUIPAMIENTO PÚBLICO	**3.524**	
JL-1 JARDINES	2.130	
JL-2 JARDINES	2.167	
JL-3 JARDINES	2.144	
JL-4 JARDINES	2.749	
JL-5 JARDINES	4.960	
TOTAL ZONA VERDE	**14.150**	
PQL ZONA VERDE (Red Primaria) (*)	10.500	(*) computable como RP fuera del ámbito del sector
TOTAL PQL	**10.500**	
TOTAL SUP. DOTACIONES PÚBLICAS	**57.541**	

En cuanto a las **Normas Urbanísticas**, en relación al régimen urbanístico del suelo:

Clasificación del suelo	Suelo Urbanizable No Programado
Usos del suelo	No podrán apartarse de los previstos en las Ordenanzas Particulares para cada una de las zonas correspondientes, pudiéndose autorizar asimismo los usos señalados como tolerados

En cuanto a las **Normas Particulares**:

- Zona "R", **Suelo RESIDENCIAL**

Tipología	Vivienda unifamiliar: aislada o adosada Vivienda colectiva: adosada o en hilera
Usos	característico: residencial-vivienda compatibles: hoteles (RO 2545/82) / terciario prohibidos: industrial tolerancia terciaria: 20%
Parcela mínima	en vivienda aislada: 500 m^2 en vivienda unifamiliar adosada: 1.000 m^2
Altura máxima de la edificación	para viviendas: 4 plantas, PB+3 (13,5m) para otros usos: 4 plantas, PB+3 (15m)
Edificabilidad máxima	0,546933 m^2/m^2
Máxima ocupación de la parcela	vivienda: 50 % hotelero: 75% (en parcela superior a 1.000 m^2)
Retranqueos	fachada-linderos-resto edificios: 5 m

- Zona "C", **COMERCIAL**

Tipología	terciario: edificio exento e independiente
Usos	actividades terciarias, según PGMOU, Artº22
Parcela mínima	terciario: 1.000 m^2
Edificabilidad	0,5630990 m^2/m^2
Altura/Retranqueos/Ocupación	mismos parámetros que los establecidos en la zona Residencial

- Zona "PS", **SERVICIOS/CIAS. SUMINISTRADORAS**

Tipología	no se fija
Usos	servicios/compañías suministradoras, se destinará a albergar las instalaciones propias y necesarias para la prestación de los servicios de infraestructura requeridos de centros de transformación y depósito de agua potable

Parcela mínima	no se fija
Edificabilidad	al no tener asignado aprovechamiento lucrativo y por su naturaleza; la requerida en función de su destino
Altura/Retranqueos/Ocupación	no se fijan

- Zona "EQ", **EQUIPAMIENTO PÚBLICO**

Tipología	no se fija
Usos	cualquiera de los establecidos en el Artº 32 del Reglamento de Planeamiento de la LRAU
Parcela mínima	1.000 m^2
Retranqueos a fachada y linderos	5 m
Máxima ocupación de la parcela	50 %
Separación entre edificios	5 m
Altura máxima	2 plantas (7,5 m)

- Zona "ZV", **ZONAS VERDES PÚBLICAS (AL + JL)**

Tipología	no se permite la edificación como norma general se autorizan pequeñas construcciones de mantenimiento y apoyo, que sean imprescindibles para satisfacer los usos autorizados
Usos	parque público, jardines, áreas de juego y recreo de niños áreas y paseos peatonales, exposiciones al aire libre se admite la utilización del suelo como soporte de las canalizaciones enterradas de las distintas redes de infraestructura y servicio público, previstas en este Plan Parcial
Edificabilidad	0,001m^2/m^2 (el mobiliario urbano no es computable)
Altura máxima	1 planta (4 m)

- Zona "RV", **VIARIO / APARCAMIENTO (PRV + RV + AV)**

Tipología	no se permitirá ningún tipo de edificación que no sean la construcción enterrada de las redes de infraestructuras de servicio público previstas en este Plan Parcial -calzadas: tráfico rodado / aparcamiento -aceras: uso peatonal se admite la utilización del suelo como soporte de las canalizaciones enterradas de las distintas redes de infraestructura y servicio público, previstas en este Plan Parcial

RESUMEN SECTOR PAU-25

(según Homologación y Plan Parcial 2002)

ZONA	*SUPERF m²*	*EDIFICABILIDAD RESID. m²t*	*EDIFICABILIDAD TERC. m²t*
RESIDENCIAL	87.634	47.930	
COMERCIAL	2.504		1.410
SERVICIOS	713		
TOTAL SUPERFICIE PRIVADA	**90.851**	**47.930**	**1.410**
ZONA VERDE	14.150		
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	3.524		
RED VIARIA	32.447		
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA	**57.541**		
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	**140.972**		
PQL ZONA VERDE (Red Primaria) (*)	10.500	(*) computable como red primaria de espacios libre fuera del ámbito del sector	
PRV RED VIARIA	7.420	(*) computable como red primaria de espacios libre fuera del ámbito del sector	
TOTAL ÁREA DE REPARTO	**158.892**		

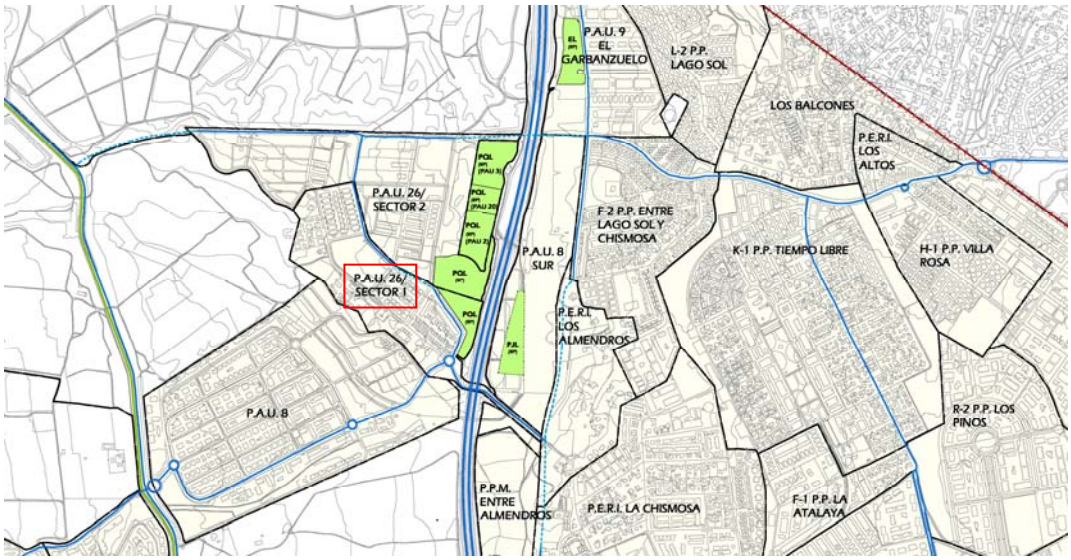
Sector 1 PAU 26 (antes *Los Almendros*)

La tramitación se realiza de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera y artículo 52 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística e Instrucción de Planeamiento 1/96, de 23 de enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU.
La propuesta de planeamiento plantea la Homologación del Suelo Urbanizable No Programado previsto en el PG, correspondiente al ámbito del PAU-26, se redefinen los límites del ámbito, sectorizándolo y se completan las determinaciones de ordenación estructural no fijadas en el PG, que permitirán el desarrollo y aprobación del Plan Parcial, que se propone para el Sector 1, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Según la Resolución de 3 de julio de 2003, el conseller de Territorio y Vivienda, **aprueba definitivamente** la Homologación PAU-26 y Plan Parcial Sector 1/PAU-26 del Municipio de Orihuela.

Según los antecedentes de hecho, el proyecto de Homologación del ámbito del PAU-26, junto con el Plan Parcial del Sector 1/PAU-26, se sometió a información pública mediante decreto de Alcaldía de 28 de octubre de 1999. A continuación se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 31 de octubre de 2000.

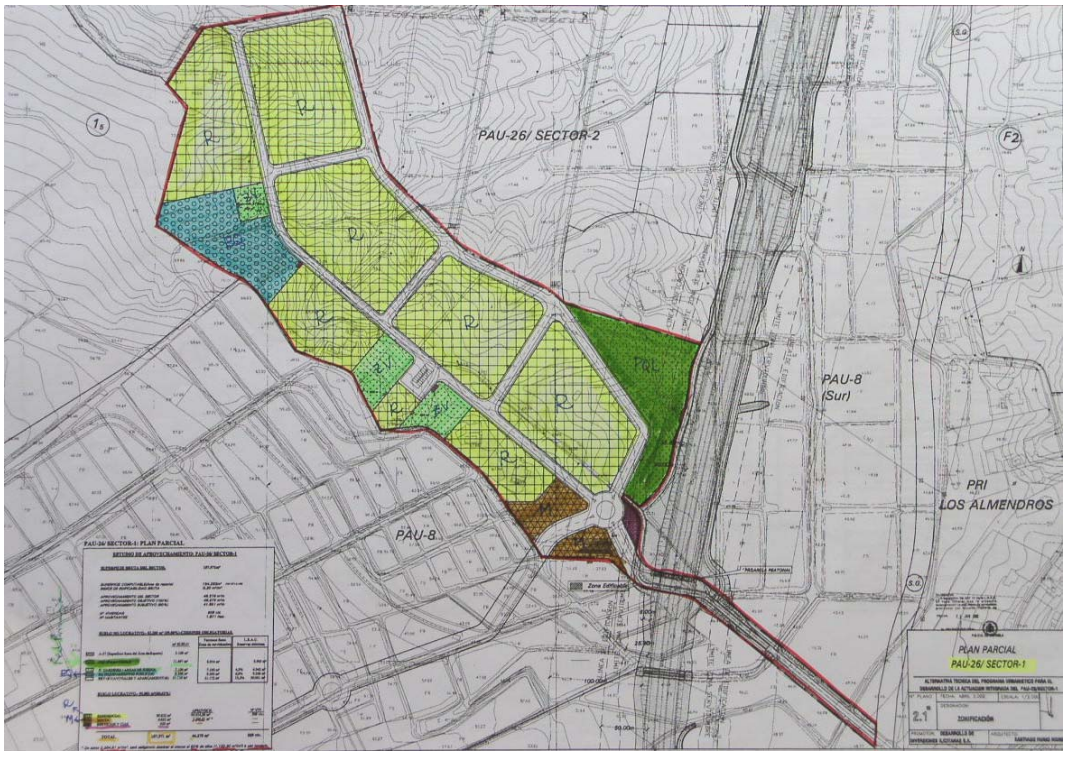
La Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada el día 10 de diciembre de 2001 acordó suspender la tramitación del expediente hasta que se subsanan determinadas deficiencias.
El Ayuntamiento remite el 19 de julio de 2002 nueva documentación, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 25 de junio de 2002.



El sector **limita** al norte con el *Sector 2* del PAU-26, al este con la autopista Alicante-Cartagena, perteneciente al Sistema General, al sur con el sector del PAU-8, y al oeste con terrenos de suelo no urbanizable.

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 15,74 Ha respecto a las 34,30 Ha que establecía el PG, donde se agrupaba en el área perteneciente al PAU-26, el Sector 1 y Sector 2 del mismo que se delimitan más tarde.

En cuanto a **población**, según lo indicado en la ficha de Planeamiento correspondiente al *Sector 1* PAU-26, se fija el número total de habitantes en 1.781 (3,5 hab./viv.).



Respecto al **criterio de ordenación**, se ha planteado una trama **viaria** que parte del vial de Sistema General, que sirve de límite del sector en la zona norte, del que parten otros viales secundarios que servirán para conectar con el resto de las parcelas del sector, y un vial principal que divide el sector de este a oeste conectando con el primer vial del SG. Con respecto a las **dotaciones**, por un lado tenemos el suelo terciario que se sitúa estratégicamente alrededor del principal enlace viario cerca de la autopista Alicante-Cartagena. Por otro lado, muy cerca de este enlace viario, más al nordeste, se ubica el parque público de Red Primaria, situándose así junto a la autovía sirviendo de barrera acústica y visual protegiendo al sector. Y finalmente, a lo largo del vial principal interior del sector, situándolas al lado sur del sector, se ubican las zonas verdes y el equipamiento público, dotando a éste de un buen reparto de dotaciones en toda su extensión. La zona residencial se plantea en el resto de la superficie del sector,

obteniendo parcelas más regulares en la zona norte del sector, y algo más irregulares en la parte sur, dado al límite existente del sector en esta zona.

En cuanto a la **Ficha de Planeamiento y Gestión del *Sector 1* "PAU-26"**:

– SUPERFICIE DEL SECTOR	157.371 m^2
– SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	154.263 m^2 (1)
– PQL (parque público) (RED PRIMARIA adscrita)	11.667 m^2
– PQL (fuera de la zona de servidumbre de la autovía)	8.954 m^2
– PRV (RED PRIMARIA adscrita)	26.760 m^2
– SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	154.263 m^2
– APROVECHAMIENTO MEDIO (IEB / área reparto)	0,30 m^2/m^2
– EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR (EB)	46.279 m^2
– ÍNDICE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,30 m^2/m^2
– EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER)	46.279 m^2
– ÍNDICE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	(2)
– EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET)	
– NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	509 viv. (1viv=90,92m^2, 32,99viv/Ha)
– NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES	1.781 habitantes (3,5 hab./viv.)

(1) Todo el sector, menos el dotacional público ya afectado a su destino:
Sector 157.371 – autovía A-37 3.108 = 154.263

(2) En aplicación del Artº5 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, no se fija el I.E.T., regulándose el mínimo obligatorio de edificabilidad terciaria de la siguiente manera:
– cada Sector contendrá una zona mixta (Residencial/terciaria), cuya cuantía mínima en términos de aprovechamiento será un 2% de la E.B. del sector
– la compatibilidad de usos. tanto en dicha zona mixta (M), como en la zona de uso predominante Residencial (R), se regirá por la siguiente tabla:

	zona mixta (M)	zona residencial (R)
Edificabilidad terciaria mínima	50%	no se fija
Edificabilidad terciaria máxima	100%	20%

Respecto al régimen urbanístico del suelo se establece la clasificación del suelo como un Suelo Urbanizable, siendo necesario e imprescindible su Programación y la ejecución de la misma, para que los terrenos comprendidos por ésta, puedan ser primero urbanizados, alcanzando el suelo la condición de *solar urbano* y posteriormente edificados, según lo estipulado por dicho Programa Urbanístico.

Según el Cuadro Resumen de Superficies en el dominio PRIVADO tenemos:

CUADRO **SUPERFICIES PRIVADAS** SECTOR 1 **PAU-26**

ZONA	Parcela	SUPERFICIE(m^2)	EDIF.	Edif. Resid.(m^2c)	Edif. Terc.(m^2c)	Nº VIV.
Residencial	R-1	14.724				81
	R-2	17.438				96
	R-3	14.356				79
	R-4	15.139				83
	R-5	5.684				31
	R-6	1.707				10
	R-7	7.889				44
	R-8	12.895				71
TOTAL Residencial		**89.832 m^2**	**0,4899633**	**44.014 m^2c**		**870 viv**
Mixto	M-1	2.720				8
Mixto	M-2	1.902				6
TOTAL Mixto		**4.622 m^2**	**0,4899633**	**2.265 m^2c**		**14 viv**
Servicios	S-1	29				
Servicios	S-2	29				
Servicios	S-3	570				
TOTAL Servicios		**628 m^2**				
TOTAL SUP. PRIVADA		**95.082 m^2**		**46.279 m^2c**		**509 viv**

Según el Cuadro Resumen de Superficies de DOTACIONES PÚBLICAS tenemos:

CUADRO **DOTACIONES PÚBLICAS** SECTOR 1 **PAU-26**

ZONA / PARCELA	*SUPERF m^2*	
JL-1 JARDINES	1.216	
JL-2 JARDINES	2.582	
JL-3 JARDINES	3.302	
PQL ZONA VERDE (Red Primaria) (*)	11.667	(*) computable como red primaria de espacios libre
TOTAL ZONA VERDE	**18.767**	
EQ EQUIPAMIENTO PÚBLICO	9.300	
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO	**9.300**	
TOTAL SUP. DOTACIONES PÚBLICAS	**28.067**	

SECTOR 1 **PAU-26**				
SUP. SECTOR	PQL adscrita	PRV adscrita	TOTAL área de reparto	EDIF.(IEB)
154.263 m^2	11.667 m^2 (1)	26.760 m^2 (2)	157.371 m^2(*)	0,30

(1) Existen 8.954 m^2 de PQL fuera de la zona de servidumbre de la autovía.

(2) Existen 26.760 m^2 de PRV incluidos dentro de la superficie computable del Sector.

(*) Según la ficha de planeamiento, la superficie área reparto es 154.263, al descontar autovía A-37 3.108

En cuanto a las **Normas Particulares**:

- Zona "R", **Suelo RESIDENCIAL**

Tipología	Vivienda unifamiliar: aislada o adosada Vivienda colectiva: adosada o en hilera
Usos	característico: residencial-vivienda compatibles: hoteles (RO 2545/82) / terciario prohibidos: industrial tolerancia terciario: 20%
Parcela mínima	unifamiliar aislada: 500 m^2 unifamiliar adosada: 1.000 m^2 (conjunto viv.)
Altura máxima de la edificación	para viviendas: 4 plantas, PB+3 (13,5m) para otros usos: 4 plantas, PB+3 (15m)
Edificabilidad máxima	0,4899633 m^2/m^2
Máxima ocupación de la parcela	vivienda: 50 % hotelero: 75% (en parcela superior a 1.000 m^2)
Retranqueos	fachada-linderos-resto edificios:5 m

- Zona "M", **MIXTA (terciario/residencial)**

Uso característico	actividades terciarias, según PGMOU, Artº22
Uso compatible	residencial (mismos parámetros que los establecidos en el Artº36)
Tipología	terciario: edificio exento e independiente vivienda colectiva: adosada o en hilera
Parcela mínima	terciario: 1.000 m^2 unifamiliar adosado: 1.000 m^2
Edificabilidad	0,4899633 m^2/m^2 (*) (*) Del Aprovechamiento destinado a Uso Terciario, se podrá destinar hasta un 50% del mismo a Uso Residencial.
Altura/Retranqueos/Ocupación	mismos parámetros que los establecidos en la zona Residencial

- Zona "S", **SERVICIOS/CIAS. SUMINISTRADORAS**

Tipología	no se fija
Usos	servicios/compañías suministradoras, se destinará a albergar las instalaciones propias y necesarias para la prestación de los servicios de infraestructura requeridos de centros de transformación y depósito de agua potable
Parcela mínima	no se fija
Edificabilidad	al no tener asignado aprovechamiento lucrativo y por su naturaleza; la requerida en función de su destino
Altura/Retranqueos/Ocupación	no se fijan

- Zona "EQ", **EQUIPAMIENTO PÚBLICO**

Tipología	no se fija
Usos	cualquiera de los establecidos en el Artº 32 del Reglamento de Planeamiento de la LRAU
Parcela mínima	1.000 m^2
Retranqueos a fachada y linderos	5 m
Separación entre edificios	5 m

- Zona "ZV", **ZONAS VERDES PÚBLICAS (PQL + JL)**

Tipología	no se permite la edificación como norma general se autorizan pequeñas construcciones de mantenimiento y apoyo, que sean imprescindibles para satisfacer los usos autorizados
Usos	parque público, jardines, áreas de juego y recreo de niños áreas y paseos peatonales, exposiciones al aire libre se admite la utilización del suelo como soporte de las canalizaciones enterradas de las distintas redes de infraestructura y servicio público, previstas en este Plan Parcial
Edificabilidad	0,001m^2/m^2 (el mobiliario urbano no es computable)
Altura máxima	1 planta (4 m)

- Zona "RV", **VIARIO / APARCAMIENTO (PRV + RV + AV)**

Tipología	no se permitirá ningún tipo de edificación que no sean la construcción enterrada de las redes de infraestructuras de servicio público previstas en este Plan Parcial

Usos

-calzadas: tráfico rodado / aparcamiento
-aceras: uso peatonal
se admite la utilización del suelo como soporte de las canalizaciones enterradas de las distintas redes de infraestructura y servicio público, previstas en este Plan Parcial

RESUMEN SECTOR 1 PAU-26

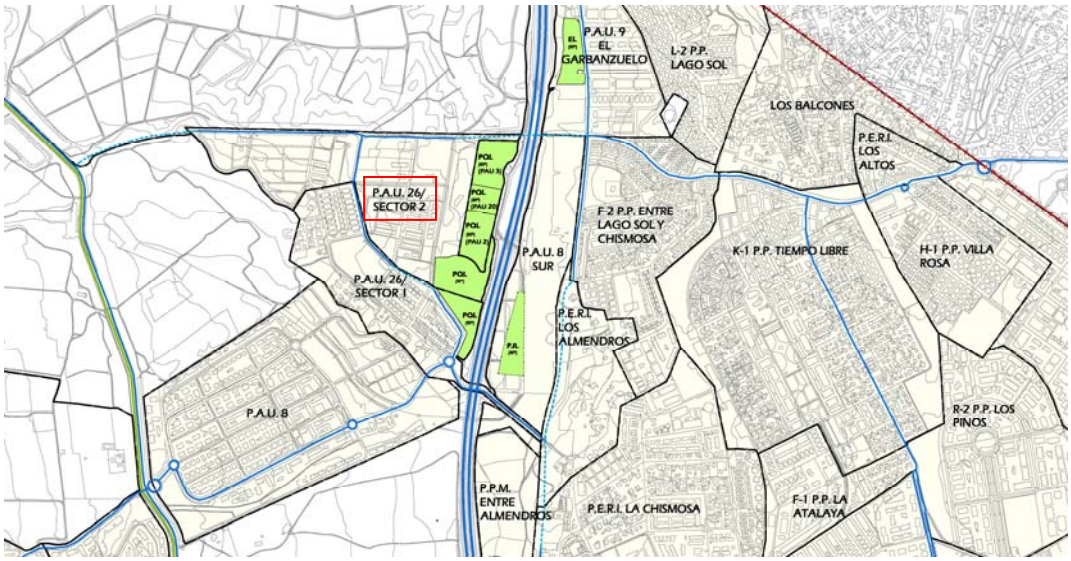
(según Homologación y Plan Parcial 2003)

ZONA	*SUPERF m^2*	*EDIFICABILIDAD RESID. m^2t*	*EDIFICABILIDAD TERC. m^2t*
RESIDENCIAL	89.832	44.014	
COMERCIAL	4.622		2.265
SERVICIOS	628		
TOTAL SUP. PRIVADA	**95.082**	**44.014**	**2.265**
ZONA VERDE	18.767 (PQL de 11.667 computable red primaria espacios libre)		
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	9.300		
RED VIARIA	34.222 (A-37 de 3.108 + PRV+RV/AV de 31.114)		
TOTAL SUP. PÚBLICA	**62.289**		
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	**140.972**		
PQL	11.667 (*) computable como red primaria de espacios libre fuera del ámbito del sector		
PRV RED VIARIA	7.420 (*) computable como red primaria de espacios libre fuera del ámbito del sector		
TOTAL ÁREA DE REPARTO	**157.371** (Todo el sector, menos el dotacional público ya afectado a su destino: Sector 157.371 – autovía A-37, 3.108 = 154.263)		

Sector 2 PAU 26 (antes *Los Almendros*)

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 25 de mayo de 2004, adoptó entre otros, el acuerdo de elevar a **definitiva** la **aprobación** del Plan Parcial PAU-26, Sector 2-*Los Almendricos* del Plan General del Municipio de Orihuela.

El proyecto de Homologación del ámbito del PAU-26 Sector 2-*Los Almendricos*, se encuentra en fase de tramitación actualmente.



El sector **limita** al norte con un vial perteneciente al Sistema General que linda con terrenos de suelo no urbanizable, al este con la autopista Alicante-Cartagena, perteneciente al Sistema General; al sur con el sector *Sector 1* del PAU-26, y al oeste con terrenos de suelo no urbanizable común.

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 21,74 Ha respecto a las 34,30 Ha que establecía el PG, donde se agrupaba en el área perteneciente al PAU-26, el Sector 1 y Sector 2 del mismo que se delimitan más tarde.

En cuanto a **población**, según lo indicado en la ficha de Planeamiento correspondiente al *Sector 2* PAU-26, se fija el número total de habitantes en 3.251 (3,5 hab./viv.).

Respecto al **criterio de ordenación**, en el ámbito de la actuación y en su entorno, se construye la autopista A-37 Alicante-Cartagena, por tanto la ordenación se ve condicionada por las zonas de afección generadas por la existencia de dicha vía de comunicación. Por otra parte, el Sistema General Viario, que limita el Sector por el Norte, queda incorporado a la ordenación, puesto que en base a él, se organiza el trazado viario de este Plan Parcial.

La ordenación del Sector, como consecuencia de lo descrito anteriormente, viene impuesta por la existencia del vial del P.G. en la parte norte, y el trazado previo de los viales del Sector 1 del PAU-26, con lo cual se proyecta un trazado viario que, adpatándose en lo posible a las curvas de nivel generen una circulación fluida desde la parte Sur, hacia el vial de PG.

La **red viaria** que se prevé se compone por un lado, de los viales de Red Primaria que describe la Homologación Modificativa del PG, con un ancho de viario que varía entre 20 y 16 m que conecta con el vial principal del Sector 1, y una estructura viaria secundaria jerarquizada, que tiene unas dimensiones de 13,30m, como se indica en los planos del sistema viario.

Las nuevas edificaciones se ajustarán al mismo retranqueo de viales, previsto en 5m, a contar desde la alineación prevista en el Plan.
Toda la trava viaria se realiza en base a la conexión de la parte sur del Sector, y el Sector 1 del PAU-26, con el vial de PG y la articulación interior mediante los demás viales secundarios.

Las calles son generalmente rectas y ortogonales. En general se ha tendido a un trazado muy próximo al terreno original, con el fin de desfigurar este lo menos posible, lo que obliga a evacuar las aguas pluviales siguiendo las pendientes naturales, hacia la parte noreste del Sector, evacuando las aguas hacia el *Barranco del Garbancico*.

Se establecen cinco secciones fundamentales: Vial General (ancho 20m, que rodea el PP por el oeste, aceras de 2,5m a ambos lados, mediana de 2m en el centro y pte. a ambos lados del 2%), Vial Secundario Tipo 1 (ancho 16m, aceras de 2,5m a ambos lados y pte. a ambos lados del 2%)%), Vial Secundario Tipo 2 (ancho 13,3m, aceras de 1,45m a ambos lados, bandas de aparcamiento de 2,2m y pte. a ambos lados del 2%), Vial Secundario Tipo 3 (ancho 13,3m, aceras de 1,45m a ambos lados, bandas de aparcamiento de 2,5m y pte. a ambos lados del 2%).

Además se destinan terrenos para la situación de las zonas integrantes de la red de **dotaciones** en las zonas de menor pendiente, próximas a los espacios destinados a la Red Primaria de Espacios Libres, y a la vez, de fácil acceso desde cualquier punto del Sector. La superficie destinada a Red Primaria de Espacios Libres, se ubica junto a los terrenos destinados a Espacios Libres adscritos al Sector 1 del PAU-26, al PAU-2, al PAU-3, y al PAU-20. Dado a que no existe ningún condicionante desde un punto de vista morfológico o topográfico, se escoge una distribución de manzanas supeditada a las líneas del terreno, curvas de nivel que organizan perfectamente el suelo, apoyando el Sistema Viario, y estructurándolo sobre el vial del Plan General, ya que es la referencia viaria de más interés para la estructura del Sector.

La tipología de edificación responde a las preferencias de la demanda turística, y consistente en viviendas unifamiliares adosadas, en filas o grupos, separadas por zonas verdes y los correspondientes accesos. Se respeta asímismo la posibilidad de crear bloques con un máximo de 4 plantas que, en definitiva, permitirían una mayor concentración volumétrica y una menor ocupación.

En cuanto a la **Ficha de Planeamiento y Gestión del *Sector 2* "PAU-26"**:

– SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	236.184 m^2
– PQL (parque público) (RED PRIMARIA adscrita)	18.819 m^2
– PQL (fuera de la zona de servidumbre de la autovía)	16.267 m^2
– PRV (RED PRIMARIA adscrita)	23.396 m^2
– SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	236.184 m^2
– APROVECHAMIENTO MEDIO (IEB / área reparto)	0,35 m^2/m^2
– EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR (EB)	82.664 m^2
– ÍNDICE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,30 m^2/m^2
– EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER)	70.855 m^2
– ÍNDICE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,05m^2/m^2
– EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET)	11.809 m^2
– NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	929 viv. (1viv=90,92m^2, 39,36viv/Ha)
– NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES	3.251 habitantes (3,5 hab./viv.)

Respecto al régimen urbanístico del suelo se establece la clasificación del suelo como un Suelo Urbanizable No Programado, siendo necesario e imprescindible su Programación y la ejecución de la misma, para que los terrenos comprendidos por ésta, puedan ser primero urbanizados, alcanzando el suelo la condición de *solar urbano* y posteriormente edificados, según lo estipulado por dicho Programa Urbanístico.

Según el Cuadro Resumen de Superficies en el dominio PRIVADO tenemos:

CUADRO **SUPERFICIES PRIVADAS** SECTOR 2 **PAU-26**

ZONA	Parcela	SUPERFICIE(m^2)	EDIF.	Edif. Resid.(m^2c)	Edif. Terc.(m^2c)	Nº VIV.
Residencial	R-1	10.892				77
	R-2	29.200				205
	R-3	17.958				127
	R-4	19.743				139
	R-5	22.294				157
	R-6	23.845				168
	R-7	4.107				29
	R-8	3.770				27
TOTAL Residencial		**131.809 m^2**	**0,5375**	**70.855 m^2c**		**929 viv**
Comercial	C-1	9.718				
TOTAL Comercial		**9.718 m^2**	**1,215168**		**9.718 m^2c**	
TOTAL SUP. PRIVADA		**141.527 m^2**		**70.855 m^2c**	**9.718 m^2c**	**929 viv**

Según el Cuadro Resumen de Superficies de DOTACIONES PÚBLICAS tenemos:

CUADRO **DOTACIONES PÚBLICAS** SECTOR 2 **PAU-26**

ZONA / PARCELA		*SUPERF m^2*	
JL-1 JARDINES		10.628	
PQL ZONA VERDE (Red Primaria) (*)		18.819	(*) computable como red primaria de espacios libre
TOTAL ZONA VERDE		**29.447**	
EQ EQUIPAMIENTO PÚBLICO		14.171	
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO		**14.171**	
Servicios	CT-1	27	
Servicios	CT-2	28	
Servicios	CT-3	27	
Servicios	CT-4	27	
Serv. (Impulsión)	S-1	150	
TOTAL SERVICIOS		**259**	
TOTAL SUP. DOTACIONES PÚBLICAS		**43.877**	

SECTOR 2 **PAU-26**				
SUP. SECTOR	PQL adscrita	PRV adscrita	TOTAL área de reparto	EDIF.(IEB)
236.184 m^2	18.819 m^2 (1)	23.396 m^2 (2)	236.184 m^2	0,35

(1) Existen 16.267 m^2 de PQL fuera de la zona de servidumbre de la autovía.
(2) Existen 23.396 m^2 de PRV incluidos dentro de la superficie computable del Sector.

En cuanto a las **Ordenanzas**:

- Zona de Edificación Principal: **RESIDENCIAL**

Tipología	(R.m.B.E./A. y R.u.B.E./A.) Viviendas aisladas, adosadas o agrupadas y viviendas en bloques
Usos	característico: residencial – vivienda compatibles: industria (exclusivamente talleres artesanos al servicio de la urbanización), comercial y oficinas
Parcela mínima	viv. unifamiliar aislada o adosada: 500 m^2 viv. múltiple aislada o adosada: 1.000 m^2
Densidad total	39,22 viv/Ha < 50
Edificabilidad máxima	0,53755 m^2/m^2
Altura máxima de la edificación	para viviendas: 4 plantas, PB+3 (13,5m)
Máxima ocupación de la parcela	50 %
Tipo de edificación	grupos de viviendas unifamiliares, adosadas, agrupadas o dispersas, y bloques de viviendas con accesos peatonales independientes y bloque exento
Retranqueos	a fachada y resto de linderos: >5 m
Separación entre bloques	distancia igual a la semisuma de las alturas respectivas. Para la construcción de piscinas se retranqueará mínima 1m.

- Zona de Edificación Principal: **COMERCIAL**

Uso	comercial
Tipología	bloque exento (TBE/A)
Parcela mínima	1.000 m^2
Altura máxima de la edificación	4 plantas, PB+3 (15m)
Edificabilidad neta media	1,2151 m^2/m^2
Máxima ocupación de la parcela	50 %
Tipo de edificación	edificación abierta
Retranqueos a viales	5 m
Retranqueos a linderos	5 m

Separación entre bloques	distancia igual a la semisuma de las alturas respectivas. Para la construcción de piscinas se retranqueará mínima 1m.

- Zona **EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

Condiciones de Uso	en cada zona de equipamiento, se permitirán los usos específicos a su denominación
Tipología y edificabilidad	serán las mismas que las establecidas para la zona de Edificación Principal

Se exceptúa de esta regla los equipamiento docentes, deportivos, las clínicas y hospitales, los templos, cementerios, y teatros. En estos casos, y salvo normativa obligaroria en razón de la actividad o normas específicas par azonal establecidas en el PGOU se observarán las siguientes condiciones:

Parcela mínima	1.000 m^2
Edificabilidad máxima	0,8 m^2/m^2
Tipo de edificación	exenta
Máxima ocupación de la parcela	60 %
Altura máxima de la edificación	equipamientos sanitarios – administrativos: 5 plantas – 18m resto de equipamientos: 3 plantas – 12m

- Zona de **SERVICIOS**

Tipología	no se permiten más que los elementos estructurales imprescindibles para el funcionamiento
Usos	se destinan únicamente a la construcción de elementos propios de la urbanización, tales como tranformadores, estaciones de bombeo, etc.
Parcela mínima	no se fija
Altura/Retranqueos/Ocupación	no se fijan

- Zona **ZONA VERDE de Uso Público**

Tipología	quedan expresamente prohibidas todo tipo de edificaciones a no ser las derivadas de las instalaciones propias de la urbanización, previstas en sus

Usos	proyectos de urbanización o las instalaciones deportivas serán de uso permitidos en toda la zona verde la plantación de jardines y especies arbóreas, así como la instalación de parques públicos

RESUMEN SECTOR 2 PAU-26

(según Homologación y Plan Parcial 2003)

ZONA	*SUPERF m²*	*EDIFICABILIDAD RESID. m²t*	*EDIFICABILIDAD TERC. m²t*
RESIDENCIAL	131.809	70.855	
COMERCIAL	9.718		9.718
TOTAL SUP. PRIVADA	**141.527**	**70.855**	**9.718**
ZONA VERDE	29.447 (PQL de 18.819 computable red primaria espacios libre)		
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	14.171		
SERVICIOS	259		
RED VIARIA	50.780		
TOTAL SUP. PÚBLICAS	**94.657**		
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	**236.184** (incluyendo superficie del PQL red primaria)		

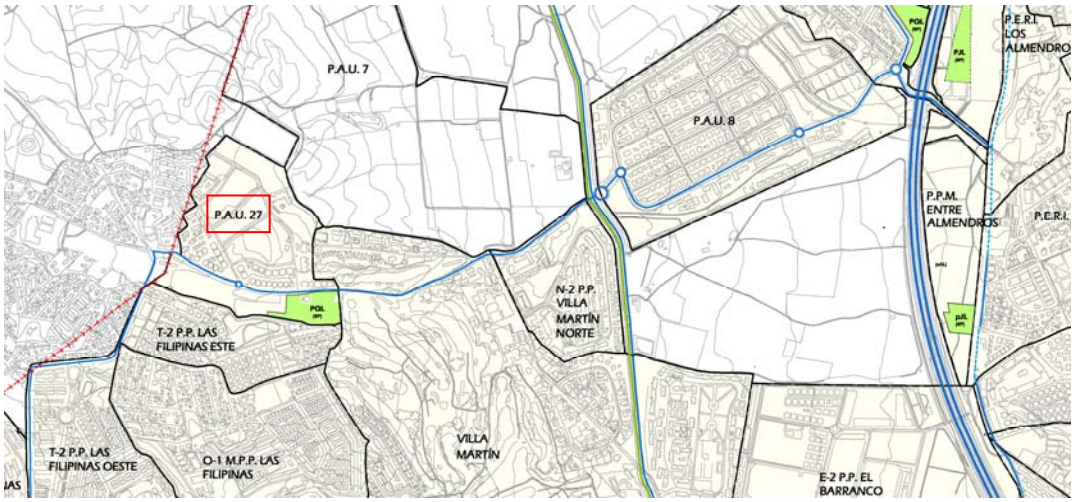
PAU 27 LAS FILIPINAS (antes *Filipinas Norte*)

La tramitación se realiza de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera y artículo 52 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística e Instrucción de Planeamiento 1/96, de 23 de enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU.
El objeto de la Homologación es fijar para el sector que se propone, las determinaciones que exige la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, introduciéndose al mismo tiempo un cambio en la clasificación del suelo, pasando de ser el Suelo Urbanizable No Programado (según la terminología de la legislación estatal) a ser Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada en la legislación urbanístic, y se procede a definir la ordenación estructural que afecta al sector.

Según la Resolución de 30 de octubre de 2001, el conseller de Territorio y Vivienda, **aprueba definitivamente** la Homologación sectorial y Plan Parcial PAU-27 *Las Filipinas* de Orihuela.

Según los antecedentes de hecho, el Ayuntamiento de Orihuela, en sesión plenaria celebrada el 8 de octubre de 1997, acordó la exposición pública del proyecto de Homologación del ámbito del PAU-27 *Las Filipinas*, junto con el Plan Parcial del Sector 1/PAU-26; a continuación se sometió a información pública sin que se presentaran alegaciones. Y acto seguido, se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 26 de octubre de 1999.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada el día 11 de julio de 2000 acordó suspender la aprobación definitiva hasta que se subsanan determinadas deficiencias.
El Ayuntamiento remite el 23 de noviembre de 2000 nueva documentación al efecto de subsanar las observaciones referidas, informando favorablemente el día 21 de marzo de 2001 la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, proponiendo al conseller su aprobación definitiva.



El sector **limita** al norte con suelo no urbanizable, al sur con el sector T2-*Las Filipinas Este,* al este con suelo urbano consolidado de *Villamartín* y con el PAU-7, y al oeste con el límite municipal del municipio de Orihuela, que linda con el Plan Parcial *La Balsa* del término municipal de San Miguel de Salinas.

El Sector de suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 19,74 Ha respecto a las 19,40 Ha que establecía el PG, existiendo una pequeña diferencia de 0,34Ha.

En cuanto a **densidad**, según lo indicado en la Memoria Justificativa y Descriptiva del Plan Parcial correspondiente al PAU-27, se fija el número total de viviendas en 900 (45 viv./Ha).

Respecto al **criterio de ordenación**, se ha definido una trama **viaria** que, conectando el conjunto con el resto de la zona, garantice a su vez correctamente las relaciones internas entre las distintas partes de la actuación y solucione en lo posible las discontinuidades que ahora se aprecian en los suelos ocupado limítrofes, completando el sistema primario de comunicaciones del Municipio.
Dicha trama viara se vertebra a partir del vial, de 20m de anchura, perteneciente a la red primaria (Sistema General en el PG), y que atraviesa el sector de Este a Oeste comunicándolo, y del vial que existe y que comunica con la urbanización "Lomas del Golf", partiendo del vial principal ya descrito.
La ordenación propuesta, mediante el viario que la estructura, mejora sensiblemente la red primaria de comunicaciones dentro del entorno en que se sitúan estos terrenos.

La trama viaria propuesta se considera suficiente para el funcionamiento del Sector, configurando unas manzanas de dimensiones idóneas para el posterior desarrollo de las tipologías edificatorias que se proponen.
Los viales interiores se estructuran mediante dos viales de 10,70m de ancho, con una banda de aparcamiento, que parten del vial principal en sentido Sur-Norte, que se unien con el viario de la urbanización colindante y a partir de los cuales se disponen tres vías del mismo ancho en forma de peine.

Por otra parte, en cuanto las **dotaciones**, la localización de los equipamientos en una zona muy próxima al vial principal perteneciente a la red primaria de comunicaciones, con el fin de facilitar su uso y acceso, y de intentar que las zonas residenciales disfruten de la mayor privacidad posible. Así se localiza el equipamiento Docente junto al vial principal para garantizar la mejor comunicación posible.
Las zonas verdes se dispondrán de modo que, por un lado, preserven y consoliden las zonas en que existe arbolado y por otro se situarán en los márgenes del vial principal, para potenciar el carácter más reservado de las áreas residenciales y a la vez puedan tener un uso y disfrute más público.

Y en cuanto a las tipologías edificatorias y parcelarias, éstas se eligen de manera que no difieran de las permitidas en el entorno, manteniendo una homogeneidad que no parece deseable trastocar. Se persigue en general la minimación del posible impacto que pueda causarse sobre el campo circundante, impidiendo alteraciones del relieve en las zonas de contacto y garantizando una buena imagen de la línea de borde.

En cuanto a los principales datos que obtenemos del **"PAU-27"** tenemos:

– SUPERFICIE DEL SECTOR	197.422m^2
– SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	197.422 m^2
– PQL (parque público) (RED PRIMARIA adscrita)	15.750 m^2
– PRV (RED PRIMARIA adscrita)	10.800 m^2
– APROVECHAMIENTO MEDIO (IEB)	0,50 m^2/m^2
– EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR (EB)	98.711 m^2
– ÍNDICE EDIFICABILIDAD NETA RESIDENCIAL	0,83 m^2/m^2
– EDIFICABILIDAD NETA RESIDENCIAL	97.111 m^2
– ÍNDICE EDIFICABILIDAD NETA TERCIARIA	0,8421 m^2/m^2
– EDIFICABILIDAD NETA TERCIARIA	1.600 m^2
– NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	900 viv. (45 viv/Ha < 50 viv/Ha)
– NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES	3.150 habitantes (3,5 hab./viv.)

Respecto al régimen urbanístico del suelo se establece la clasificación del suelo como un Suelo Urbanizable, siendo necesario e imprescindible su Programación y la ejecución de la misma, para que los terrenos comprendidos por ésta, puedan ser primero urbanizados, alcanzando el suelo la condición de *solar urbano* y posteriormente edificados, según lo estipulado por dicho Programa Urbanístico.

SECTOR **PAU-27**

SUP. SECTOR	PQL adscrita	PRV adscrita	TOTAL área de reparto	EDIF.(IEB)
197.422 m²	15.750 m²	10.800 m²	197.422 m²	0,50

Según el Cuadro Resumen de Superficies en el dominio PRIVADO tenemos:

CUADRO **SUPERFICIES PRIVADAS PAU-27**

ZONA	Parcela	SUPERFICIE(m²)	EDIF.	Edif. Resid.(m²c)	Edif. Terc.(m²c)	Nº VIV.
Residencial	ZR-1	1.762				1
(parcelas consolidadas)	ZR-2	1.200				1
Residencial	ZR-3	6.527				48
(parcelas vacantes)	ZR-4	7.216				59
	ZR-5.1	1.778				15
	ZR-5.2	1.649				13
	ZR-5.3	2.619				22
	ZR-5.4	2.340				19
	ZR-6.1	2.168				18
	ZR-6.2	2.158				17
	ZR-6.3	2.173				18
	ZR-6.4	2.314				19
	ZR-6.5	2.380				19
	ZR-6.6	2.421				20
	ZR-7.1	2.682				21
	ZR-7.2	2.514				21
	ZR-7.3	2.371				20
	ZR-7.4	2.428				20
	ZR-8	18.792				144
	ZR-9	11.742				96
	ZR-10	4.014				32
	ZR-11	4.709				36
	ZR-12	8.207				62
	ZR-13	4.826				39
	ZR-14	15.912				120
TOTAL Residencial		**116.902 m²**	**0,778**	**89.236 m²c**		**900 viv**
Comercial	C-1	1.900				
TOTAL Comercial		**1.900 m²**			**1.600 m²c**	
Centro Transf.	CT-1	28				
Centro Transf.	CT-2	28				
Centro Transf.	CT-3	28				
Depósito Agua	D-1	800				
Estación Depurad.	ED-3	400				
TOTAL Servicios		**1.284 m²**				
TOTAL SUP. PRIVADA		**120.086 m²**		**89.236 m²c**	**1.600 m²c**	**900 viv**

Según el Cuadro Resumen de Superficies de DOTACIONES PÚBLICAS tenemos:

CUADRO **DOTACIONES PÚBLICAS PAU-27**

ZONA / PARCELA	*SUPERF m²*
EL-1	1.064
EL-2	1.307
EL-3	17.372
PQL ZONA VERDE (Red Primaria) (*)	15.750 (*) computable como red primaria de espacios libre
TOTAL ZONA VERDE	**19.743**
D.D. EQUIPAMIENTO PÚBLICO DOCENTE	12.000
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO DOCENTE	**12.000**
TOTAL SUP. DOTACIONES PÚBLICAS	**77.336**

En cuanto a las **Normas Particulares**:

- Zona "ZR", **RESIDENCIAL**

Tipología	Vivienda unifamiliar: aislada o adosada / vivienda colectiva: edificación abierta
Parcela mínima	unifamiliar aislada: 500 m^2 unifamiliar adosada y edificación abierta: 1.000 m^2
Edificabilidad máxima	0,778 m^2/m^2 (excepto en las parcelas consolidadas ZR-1 y ZR-2)
Máxima ocupación de la parcela	50 %
Retranqueos	fachada-linderos: 5 m (no se permite nunca el adosamiento)
Separación entre edificios	la distancia mínima entre ellos será igual a un tercio de la suma de las alturas respectivas
Nº máximo de plantas	para vivienda unifamiliar aislada o adosada: 3 plantas, PB+2 vivienda colectiva: edificación abierta: 4 plantas, PB+3
Altura libre de plantas	sobre rasante, para locales vivideros será de 2,60m como mínimo, y de 2,00m en sótanos o semisótanos
Uso principal	residencial
Uso permitidos	terciario en despacho profesional doméstico, equipamiento educacional,

	sanitario y deportivo y aparcamiento libre y deportivo privado
Uso prohibidos	el resto

- Zona **COMERCIAL**

Definición	se refiere a los suelos destinados a albergar un edificio comercial de carácter privado en la parcela dedicada al efecto
Edificabilidad máxima	1.600m^2
Máxima ocupación de la parcela	50 %
Retranqueos	fachada-linderos: 5 m (no se permite nunca el adosamiento)
Altura máxima	2 plantas, PB+1 (8m)
Altura libre de plantas	sobre rasante será de 3,0m
Uso principal	comercial
Usos permitidos	hostelero, aparcamiento al servicio de la dotación comercial, espacio libre y deportivo privado, estación de servicio
Uso prohibidos	el resto

- Zona **DOCENTE**

Definición	se refiere a los suelos destinados a albergar un edificio docente de carácter público en la parcela dedicada al efecto
Tipología	exenta destinada a uso exclusivo
Edificabilidad máxima	0,8 m^2/m^2
Máxima ocupación de la parcela	50 %
Retranqueos	fachada-linderos: 5 m
Altura máxima	3 plantas, PB+2 (11,0m)
Altura libre de plantas	sobre rasante será de 3,0m
Uso principal	docente público (edificios destinado a la enseñanza en todos sus grados, incluido el preescolar, y sus instalaciones anejas)
Usos permitidos	aparcamiento al servicio de la dotación docente, espacio libre y deportivo al servicio de la dotación docente, vivienda de 100m^2 máximo para uso exclusivo de guarda o portero del centro
Usos prohibidos	el resto

En virtud de lo dispuesto en el Artº55.7 de la LRAU, y previo informe de la Consellería competente, se podrá destinar esta parcela a otros usos públicos o de interés social (sanitario, social, asistencial, religioso, administrativo, etc.).

- Zona **ZONAS de ESPACIOS LIBRES**

Definición	se refiere a los suelos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, así como desarrollo de juegos infantiles, descanso y ocio en general e incluso juegos deportivos que no requieren instalaciones cubiertas
Parcela mínima	1.000 m^2, círculo inscrito de 30m unifamiliar adosada y edificación abierta: 1.000 m^2
Tipología	se permiten construcciones acordes con los usos admisibles, como quioscos, bares y restaurantes, cuya altura no sobrepase los 5m y cuya superficie en planta no exceda del 1% de la del espacio libre correspondiente
Usos admisibles	serán de uso y dominio público, son los recreativos, de ocio y esparcimiento, asdmitiéndose la práctica de deportes al aire libre cuando el suelo del sistema en cuestión sea superior a 5.000 m^2 y la superficie destinada a práctica deportiva no exceda del 30% del total del espacio libre respectivo
Usos prohibidos	el resto

- Zona **SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS**

Definición	se refiere a los suelos destinados a instalaciones, infraestrucuras, o equipos al servicio de la Compañías Suministradoras (centros de transformación, depósitos, estaciones de bombeo, depuradoras, etc.) Tanto la parcela destinada a Depósito de Agua como a Depuradora tendrán titularidad pública y las destinadas a Centros de Transformación titularidad privada para su cesión a la Compañía Suministradora.
Tipología	se permite la edificación necesaria para acomodar las diferentes instalaciones

	que sean necesarias en función del uso al que se destinan las parcelas
Uso principal	servicios urbanos e infraestructuras se destinará a albergar las instalaciones propias y necesarias para la prestación de los servicios de infraestructura requeridos de centros de transformación y depósito de agua potable
Usos permitidos	ninguno distinto del principal
Usos prohibidos	el resto

- Red de **COMUNICACIONES Y APARCAMIENTOS**

Definición	constituyen el conjunto de espacios así clasificados, para facilitar el acceso rodado a las distintas parcelas previstas en este Plan, así como la red peatonal y plazas de aparcamiento. Se ha previsto más de una plaza de aparcamiento por vivienda fuera de la superficie estrictamente viaria
Tipología	estos espacios son considerados de dominio y uso público, no permitiéndose ningún tipo de construcción, y siendo su único uso el de tráfico rodado, peatonal y aparcamientos (no se incluyen aquellos viales que por razones particulares se establezcan dentro de las parcelas y tengan carácter privado)
Usos admisibles	-calzadas: tráfico rodado / aparcamiento -aceras: uso peatonal se admite la utilización del suelo como soporte de las canalizaciones enterradas de las distintas redes de servicio público

- Red **PRIMARIA**

Definición	se refiere a los suelos previstos para la ubicación efectiva de las reservas de suelo necesarias para satisfacer todas las necesidades de la Red Primaria o Estructural de Dotaciones incluidas en el Sector. Están compuestas por la Red Primaria de Comunicacions y por la Red Primaria de Parques Públicos.
Tipología	estos espacios son considerados de dominio y uso público, no permitiéndose

Usos admisibles	ningún tipo de construcción, siendo su único fin, aquel para el que están previstos la Red Primaria de Comunicaciones facilitará el tránsito y enlazará el sector con las zonas colindantes, la zona destinada a Parque Público servirá exclusivamente al fin para el que se ha previsto, no presentando ningún uso compatible se admite la utilización del suelo como soporte de las canalizaciones enterradas de las distintas redes de servicio público

RESUMEN PAU-27

(según Homologación y Plan Parcial 2001)

ZONA	*SUPERF m^2*	*EDIFICABILIDAD RESID. m^2t*	*EDIFICABILIDAD TERC. m^2t*
RESIDENCIAL	116.902	89.236	
COMERCIAL	1.900		1.600
SERVICIOS	1.284		
TOTAL SUP. PRIVADA	**120.086**	**89.236**	**1.600**
ZONA VERDE	19.743 (PQL de 15.750 computable red primaria espacios libre)		
EQUIPAMIENTO PÚBLICO DOCENTE	12.000		
RED VIARIA	19.043 (RP de Comunicaciones de 10.800)		
TOTAL SUP. PÚBLICAS	**77.336**		
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	**197.422**		

CUADRO RESUMEN EVOLUCIÓN SECTORES S.U.N.P. EN PG1990 HASTA LA ACTUALIDAD (AÑO 2011)

DENOMINACIÓN PLAN GENERAL 1990			DENOMINACIÓN ACTUAL (2011)			
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (Ha)	POBLACIÓN DE CÁLCULO (60viv/Ha) (habitantes)	DENOMINACIÓN	AÑO APROBACIÓN HOMOL. Y P.P.	AÑO APROBACIÓN MODIFIC. P.P.	SUPERFICIE BRUTA(Ha)
PAU1 MARGEN DERECHA CANAL	18,09	887	PAU1	2004	–	15,82
PAU2 CTRA VILLAMARTIN SUR	16,35	981	PAU2	2002	–	17,72
PAU3 CTRA VILLAMARTIN NORTE	18,90	1.230	PAU3	2003	2005/2007	22,04
PAU4 MARGEN IZQUIERDA CANAL	66,87	7.021	PAU4-LOS DOLSES	1999	–	54,50
			PAU4-LA SOLANA	2003	–	8,52
PAU5 LAS MOJADAS	197,78	20.766	PAU5			
PAU7 VILLAMARTIN NORTE	59,30	6.226	PAU7			
PAU8 CANAL NORTE	75,47	7.924	PAU8	2002	–	47,08
			PAU8-SUR	2007	–	13,55
PAU9 EL GARBANZUELO	175,00	18.375	PAU9-SECTOR 1	2003	–	18,39
			PAU9-EL GARBANZUELO			
PAU10 ALCOLEA	22,83	2.397	PAU10			
PAU20 VILLAROSA	54,36	5.707	PAU20-LA CIÑUELICA	2003	–	42,76
			PAU20-VILLAROSA	1997	–	9,30
PAU21 PEÑA DEL ÁGUILA	333,00	34.965	PAU21	2005	–	349,37
PAU25 CASTILLO D. JUAN	15,62	1.640	PAU25	2002	–	15,88
PAU26 LOS ALMENDROS	34,30	3.601	PAU26-SECTOR 1	2003	–	15,73
			PAU26-SECTOR2	2004	–	23,61
PAU27 LAS FILIPINAS NORTE	19,40	2.037	PAU27	2001	–	19,74
	1.107,27	113.757				(*)674,01

(*) la SUPERFICIE BRUTA total real es de 6.741.038,48 m2

SECTOR	TOTAL SUPERFICIE BRUTA SECTOR (m2)	RED PRIMARIA FUERA DEL ÁMBITO DEL SECTOR (m2)		TOTAL SUPERFICIE AMBITO SECTOR (m2)	RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR (m2)		
		PQL fuera del ámbito del sector	PRV fuera del ámbito del sector		PQL incluido en el sector	PJL incluido en el sector	PRV incluido en el sector
PAU1	158.299,00	10.500,00	–	147.799,00	–	–	1.290,00
PAU2	177.229,10	13.680,00	–	163.549,10	–	–	37.632,00
PAU3	220.486,00	15.517,00	–	204.969,00	–	–	–
PAU4-LOS DOLSES	545.077,00	26.250,00	–	518.827,00	–	–	18.170,00
PAU4-LA SOLANA	85.267,00	–	–	85.267,00	–	–	–
PAU8	470.833,00	30.625,00	16.200,00	440.258,00	7.041,00	–	23.548,00
PAU8-SUR	135.553,40	–	–	(b)135.553,40	–	14.580,00	2.582,00
PAU9-SECTOR 1	183.904,00	–	–	(c)183.904,00	–	–	17.632,00
PAU20-LA CIÑUELICA	427.686,00	–	–	427.686,00	33.840,00	–	–
PAU20-VILLAROSA	93.053,85	7.404,00	–	85.649,85	–	–	–
PAU21	3.493.731,13	–	–	3.493.731,13	177.965,26	–	–
PAU25	158.892,00	10.500,00	–	148.392,00	–	–	7.420,00
PAU26-SECTOR 1	(a)157.371,00	–	–	157.371,00	11.667,00	–	–
PAU26-SECTOR2	236.184,00	–	–	236.184,00	18.819,00	–	–
PAU27	197.422,00	–	–	197.422,00	15.750,00	–	10.800,00
	6.741.038,48	114.476,00	16.200,00	6.626.562,48	265.082,26	14.580,00	119.074,00

(a) INCLUYE 3.108 m2 de la autopista AP-7
(b) INCLUYE 26.603,11 m2 no computables de PROTECCIÓN VIARIA, $SJL_{no-computable}$=21.904,30 m2, $RV_{no-computable}$=4.698,81 m2,
(c) INCLUYE 12.749 m2 no computables, $JL_{no-computable}$=2.104,00 m2, $EQ1_{no-computable}$=864,00 m2, $EQ2_{no-computable}$=5.504 m2, $EL_{no-computable}$=3.629,00 m2

SECTOR	SUPERFICIE PÚBLICA (m2)					
	PQL fuera del ámbito del sector	PQL incluido en el ámbito del sector	ZONAS VERDES	EQUIPAMIENTO	SNUEP PROTECCIÓN	RED VIARIA
PAU1	10.500,00	-	6.755,00	9.007,00	-	29.453,00
PAU2	13.680,00	-	16.354,92	4.088,73	-	37.632,82
PAU3	15.517,00	-	9.224,00	12.298,00	-	47.236,00
PAU4-LOS DOLSES	26.250,00	-	51.885,00	(o)18.000,00	-	95.502,00
PAU4-LA SOLANA	-	7.041,00	7.822,00	3.129,00	-	17.993,00
PAU8	30.625,00	-	44.877,00	10.708,00	-	95.761,00
PAU8-SUR	-	(a)14.580,00	16.216,00	(#)14.054,00	-	37.501,40
PAU9-SECTOR 1	-	16.139,00	10.301,00	15.984,00	-	36.069,00
PAU20-LA CIÑUELICA	-	33.840,00	42.869,00	10.693,00	-	94.018,00
PAU20-VILLAROSA	7.404,00	-	9.438,00	-	-	10.822,85
PAU21	-	177.965,26	74.181,44	(o1)59.566,65	127.285,00	307.326,94
PAU25	10.500,00	-	14.150,00	3.524,00	-	39.867,00
PAU26-SECTOR 1	-	11.667,00	7.100,00	9.300,00	-	34.222,00
PAU26-SECTOR2	-	18.819,00	10.628,00	14.171,00	-	50.780,00
PAU27	-	15.750,00	19.743,00	12.000,00	-	29.843,00
	114.476,00	295.801,26	341.544,36	196.028,01	127.285,00	964.028,01

(o) DOTACIÓN DOCENTE-CULTURAL
(o1) DOCENTE=17.000 m2, EQUIPAMIENTO PÚBLICO=42.567 m2
(#) DOTACIÓN DEPORTIVA
(a) PJL

SECTOR	SUPERFICIE PRIVADA (m2)								
	RESIDENCIAL	MIXTO	HOTELERO	COMERCIAL	DEPORTIVO	CAMPO DE GOLF	EQUIPAMIENTO PRIVADO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES PRIV. DE USO PÚBLICO
PAU1	93.681,00	8.849,00	-	-	-	-	-	-	-
PAU2	105.418,01	-	-	-	-	-	-	-	-
PAU3	108.418,00	-	-	27.688,00	-	-	-	-	-
PAU4-LOS DOLSES	260.717,00	82.361,00	-	-	-	-	10.000	-	-
PAU4-LA SOLANA	49.255,00	-	-	-	-	-	-	-	-
PAU8	138.073,00	125.204,00	-	-	-	-	-	9.240,00	-
PAU8-SUR	57.097,00	-	-	6.000,00	-	-	-	-	-
PAU9-SECTOR 1	95.617,00	-	-	9.633,00	-	-	-	-	-
PAU20-LA CIÑUELICA	223.320,00	-	-	-	-	-	-	22.329,00	-
PAU20-VILLAROSA	39.523,00	-	-	-	-	-	-	25.866,00	-
PAU21	1.067.556,00	-	50.400,68	-	26.915,52	1.012.057,22	-	-	578.309,74
PAU25	87.634,00	-	-	2.504,00	-	-	-	-	-
PAU26-SECTOR 1	89.832,00	4.622,00	-	-	-	-	-	-	-
PAU26-SECTOR2	131.809,00	-	-	9.718,00	-	-	-	-	-
PAU27	116.902,00	-	-	1.900,00	-	-	-	-	-
	2.664.852,01	221.036,00	57.443,00	57.443,00	26.915,52	1.012.057,22	10.000,00	57.435,00	578.609,74

CUADRO RESUMEN SECTORES SUELO NO URBANIZABLE PROGRAMADO EN PG1990 QUE EN LA ACTUALIDAD CUENTAN CON HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA C.T.U.

SECTOR	SUPERFICIE PRIVADA (m2)					SUPERFICIE PÚBLICA (m2)					SERVICIOS (m2)	TOTAL SUP. BRUTA (m2)
	RESIDENCIAL	MIXTO	DOTACIONES	CAMPO DE GOLF	TERCIARIO	PQL	ZONAS VERDES	EQUIPAMIENTO	SNUEP PROTECCIÓN	RED VIARIA		
PAU1	93.681,00	8.849,00	-	-	-	(1)10.500,00	6.755,00	9.007,00	-	29.453,00	54,00	158.299,00
PAU2	105.418,01	-	-	-	-	(1)13.680,00	16.354,92	4.088,73	-	37.632,82	54,62	177.229,10
PAU3	108,418,00	-	(a)27.688,00	-	-	(1)15.517,00	9.224,00	12.298,00	-	47.236,00	105,00	220.486,00
PAU4-LOS DOLSES	260.717,00	82.361,00	(b)10.000,00	-	-	(1)26.250,00	51.885,00	(o)18.000,00	-	95.502,00	362,00	545.077,00
PAU4-LA SOLANA	49.255,00	-	-	-	-	(2)7.041,00	7.822,00	3.129,00	-	17.993,00	27,00	85.267,00
PAU8	138.073,00	125.204,00	-	-	9.240,00	(1)30.625,00	44.877,00	10.708,00	-	95.761,00	195,00	470.883,00
PAU8-SUR	57.097,00	-	(a)6.000,00	-	-	(3)14.580,00	16.216,00	(#)14.054,00	-	37.501,40	105,00	(x)135.553,40
PAU9-SECTOR 1	95.617,00	-	(a)9.633,00	-	-	(2)16.139,00	10.301,00	15.984,00	-	36.069,00	161,00	(y)183.904,00
PAU20-LA CIÑUELICA	223.320,00	-	-	-	22.329,00	(2)33.840,00	42.869,00	10.693,00	-	94.018,00	617,00	427.686,00
PAU20-VILLAROSA	39.523,00	-	-	-	25.866,00	(1)7.404,00	9.438,00	-	-	10.822,85	-	93.053,85
PAU21	1.067.556,00	(h)50.400,68	(c)605.225,26	1.012.057,22	-	(2)177.965,26	74.181,44	(o1)59.566,65	127.285,00	307.326,94	-	3.493.731,13
PAU25	87.634,00	-	2.504,00	-	-	(1)10.500,00	14.150,00	3.524,00	-	39.867,00	713,00	158.892,00
PAU26-SECTOR 1	89.832,00	4.622,00	-	-	-	(2)11.667,00	7.100,00	9.300,00	-	34.222,00	628,00	(z)157.371,00
PAU26-SECTOR2	131.809,00	-	9.718,00	-	-	(2)18.819,00	10.628,00	14.171,00	-	50.780,00	259,00	236.184,00
PAU27	116.902,00	-	1.900,00	-	-	(2)15.750,00	19.743,00	12.000,00	-	29.843,00	1.284,00	197.422,00
	2.664.852,01	271.436,68	684.834,94	1.012.057,22	57.435,00	410.277,26	341.544,36	196.028,01	127.285,00	964.028,01	4.564,62	6.741.038,48

(a) DOTACIÓN COMERCIAL
(b) EQUIPAMIENTO PRIVADO
(c) 26.915,52 m2 de reserva deportiva y 578.309,74 m2 de espacios libres públicos de uso privado

(1) PQL fuera del ámbito del sector
(2) PQL dentro del ámbito del sector
(3) PJL

(o) DOTACIÓN DOCENTE-CULTURAL
(o1) DOCENTE=17.000 m2, EQUIPAMIENTO PÚBLICO=42.567 m2
(#) DOTACIÓN DEPORTIVA

(x) INCLUYE 26.603,11 m2 no computables de PROTECCIÓN VIARIA, $SJL_{no-computable}$=21.904,30 m2, $RV_{no-computable}$=4.698,81 m2,
(y) INCLUYE 12.749 m2 no computables, $JL_{no-computable}$=2.104,00 m2, $EQ1_{no-computable}$=864,00 m2, $EQ2_{no-computable}$=5.504 m2, $EL_{no-computable}$=3.629,00 m2
(z) INCLUYE 3.108 m2 de la autopista AP-7

SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE
RECLASIFICATORIOS respecto al PG1990

AMPLIACIÓN LAS FILIPINAS

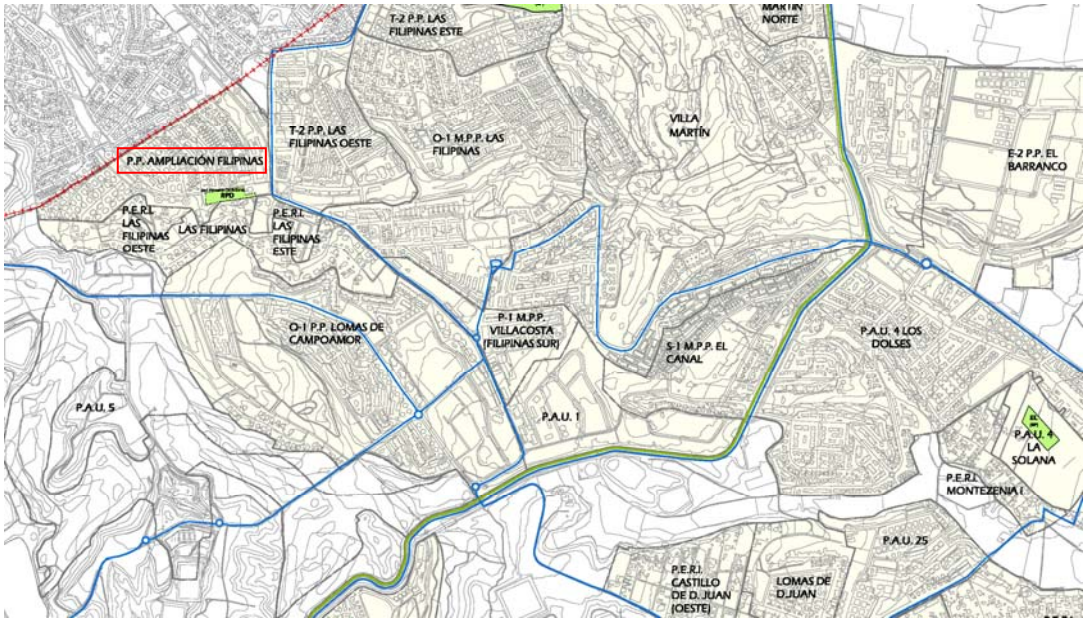
La tramitación se realiza acorde con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2 de la LRAU y los artículos 45 y siguientes de la misma Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, y en el punto III de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU.
El objeto del expediente es la Homologación y reclasificación de 170.250m^2 de suelo clasificado como No Urbanizable Común, en el instrumento de planeamiento vigente de Orihuela, en Suelo Urbanizable de uso Residencial, completando las determinaciones de ordenación estructural no fijadas en el Plan General vigente, que permiten el desarrollo y aprobación del Plan Parcial, que se propone para el mismo ámbito, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Según la Resolución de fecha 30 de septiembre de 2002, el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, **aprueba definitivamente** la Homologación y el Plan Parcial *Ampliación Las Filipinas* del municipio de Orihuela.

Según los antecedentes de hecho, el proyecto de Homologación y el Plan Parcial *Ampliación Las Filipinas*, se sometió a información pública mediante decreto de Alcaldía de 5 de octubre de 1999. Tras el pertinente periodo de exposición pública, en el que no se presentaron alegaciones, el Ayuntamiento, en sesión plenaria de 31 de julio de 2000, aprobó provisionalmente la Homologación, Plan Parcial y Programa de Actuación Integrada del Sector. Posteriormente, el día 17 de mayo de 2002, se recibió documentación, remitida por el Ayuntamiento, subsanatoria de algunas deficiencias detectadas en el Servicio Territorial de Urbanismo, así como fotocopia de la Declaración de Impacto Ambiental.
Con posterioridad, el Ayuntamiento remite, el 7 de febrero de 2002, nueva documentación al objeto de subsanar las deficiencias observadas en el citado acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo.

Más tarde, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de abril de 2004, aprobó la modificación del proyecto del Plan Parcial y del Proyecto de Reparcelación del sector *Ampliación Las Filipinas* del PGMOU aprobado en su día.

La reclasificación propuesta se justifica por la discontinuidad existente al encontrarse el ámbito de suelo no urbanizable enclavado entre zonas de suelo urbano y urbanizable.



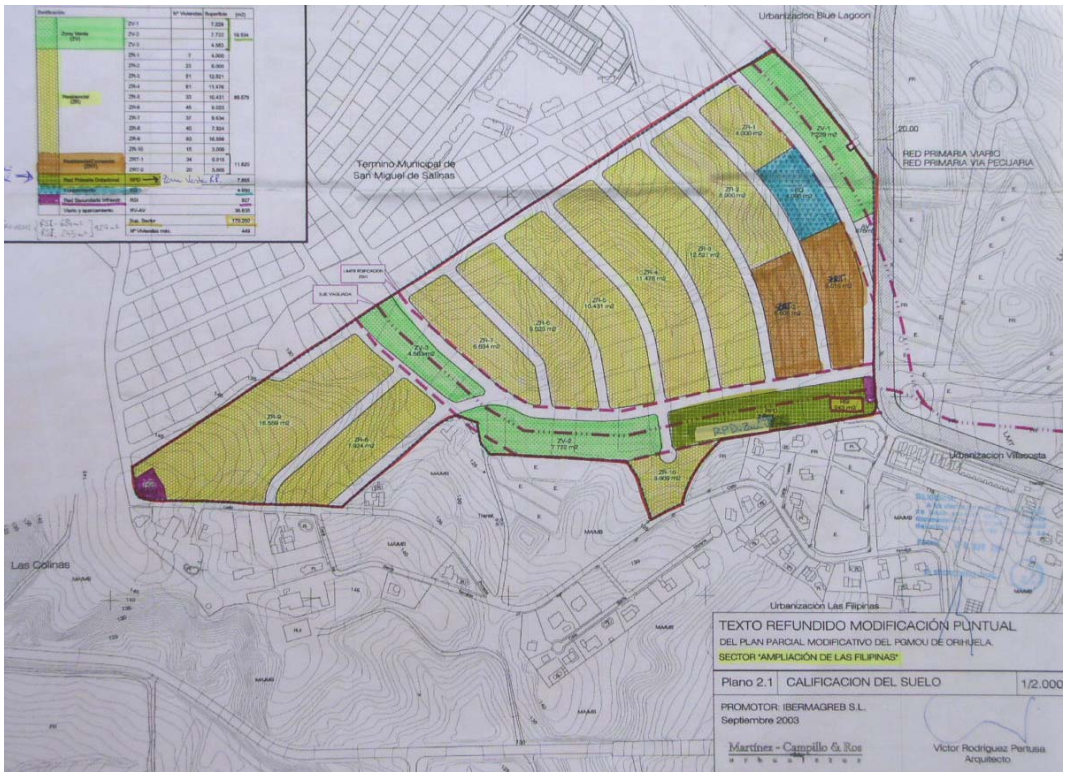
El sector **limita** al norte con el suelo urbano del término municipal colindante de San Miguel de Salinas, al sur con el suelo urbano de *Las Filipinas*, al este por el suelo urbanizable programado de *Las Filipinas,* y al oeste por el suelo urbanizable, de la urbanización *Blue Lagoon* del término de San Miguel de Salinas.

El Sector de Suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 17,03 Ha.

En cuanto a **densidad y población**, el Expediente de Homologación del ámbito correspondiente a la *Ampliación Las Filipinas*, estimaba para este sector una densidad máxima de 28viv/Ha, obteniendo así un número máximo de viviendas de 449 y una población prevista de 1.573 habitantes.

Respecto al **criterio de ordenación**, se ha establecido dentro del sector un trazado **viario** con una estructura clara y jerarquizada.
Se establece la Red Primaria de Infraestructuras y Dotaciones Públicas constituida por el vial de acceso al sector definido en el Plan General y la reserva suplementaria de jardines de la Red Primaria en orden a compensar el incremento poblacional. Incluye como Red Viaria Primaria la Vía Pecuaria *Vereda de la Sierra Escalona* con un ancho de 20m..
Se define un vial principal que parte del vial de Red Primaria, bifurcándose en un vial que conecta al sector con la zona nordeste apoyándose en una zona verde (ZV-1) que sirve de límite al sector en la zona nordeste, sirviendo de barrera de protección del Vial Principal al interior del sector; al otro lado del vial se sitúa un equipamiento y junto al mismo en la esquina sureste del sector se localizan las zonas terciarias, reforzando así la conexión del vial principal con el vial de acceso de Red Primaria. La bifurcación del vial principal en dirección este-oeste se ve reforzada por la banda de zona verde, que se

dispone junto al mismo y sirve de límite en la zona sur del sector; además esta banda de dotaciones en la zona de conexión con el Vial de Red Primaria, se concreta en una zona de Red Primaria Dotacional.



El resto de viales secundarios parten del descrito anteriormente y dividen al sector en dirección norte-sur para dar servicio a todas las parcelas residenciales que se plantean en el resto de la extensión del sector.

En cuanto a la **Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector "*Ampliación Las Filipinas*"**:

- SUPERFICIE DEL SECTOR 170.250 m^2
- SUPERFICIE DE RED PRIMARIA DE DOTACIONES 7.865 m^2
- SUPERFICIE RED SECUNDARIA INFRAESTRUCTURAS 927 m^2
- SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR 162.342 m^2
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA (IEB) 0,35 m^2/m^2
- DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS 28viv/Ha
- DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS 449 viv.

Respecto a las condiciones de edificación se define como uso predominante el residencial, como uso compatible el terciario (máximo 1/3 de la superficie residencial) y como uso incompatible el industrial.

Según el Cuadro Resumen de Superficies en el dominio PRIVADO tenemos:

SECTOR "*Ampliación Las Filipinas*"

ZONA	Parcela	SUPERFICIE(m^2)	Nº VIV.
Residencial	ZR-1	4.000	7
	ZR-2	8.000	23
	ZR-3	12.521	51
	ZR-4	11.478	61
	ZR-5	10.431	33
	ZR-6	9.023	45
	ZR-7	6.634	37
	ZR-8	7.924	40
	ZR-9	16.559	83
	ZR-10	3.009	15
TOTAL Residencial		**89.579 m^2**	**395 viv**
Terciario	ZRT-1	6.015	34
Terciario	ZRT-2	5.605	20
TOTAL Terciario		**11.620 m^2**	**54 viv**
TOTAL SUP. PRIVADA		**101.199 m^2**	**449 viv**

Según el Cuadro Resumen de Superficies de DOTACIONES PÚBLICAS tenemos:

DOTACIONES PÚBLICAS SECTOR "*Ampliación Las Filipinas*"

ZONA/PARCELA		*SUPERF. m^2*
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	**EQ**	**4.090**
ZONA VERDE	ZV-1	7.229
ZONA VERDE	ZV-2	7.722
ZONA VERDE	ZV-3	4.583
TOTAL Zona Verde		**19.534**
Servicios	RSI-1	684
Servicios	RSI-2	243
TOTAL RED SECUNDARIA INFRAESTRUCTURAS		**927**
RED PRIMARIA DOTACIONAL RPD		**7.865**
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS		**32.416**

SECTOR *"Ampliación Las Filipinas"*				
SUP. SECTOR	RPD adscrita	PRV adscrita	TOTAL área de reparto	EDIF.(IEB)
162.342 m^2	7.865 m^2 (1)	–	170.250 m^2	0,35

(1) Existen 7.865 m^2 de espacios libres incluidos dentro de la superficie computable del Sector.

En cuanto a las **Normas Urbanísticas**, en relación al régimen urbanístico del suelo:

Clasificación del suelo	Suelo Urbanizable
Usos del suelo	El uso fundamental en el Sector es el Residencial, de acuerdo con lo establecido en el Anexo de Homologación al Plan General Municipal, admitiéndose como uso complementario el Terciario y siendo incompatible el Industrial

En cuanto a las **Normas Particulares**, el sector se divide en las siguientes zonas:

- Zona **RESIDENCIAL**, **ZR**

Definición	Viviendas aisladas y adosadas. Supone la mayor parte de la edificación privativa del sector
Zona de ordenación urbanística	edificación aislada
Tipología	viviendas aisladas y adosadas
Uso global	residencial unitario
Claves	RuBE RuBA
Usos compatibles	los accesorios al principal tales como espacios ajardinados y deportivos, piscinas, y despachos profesionales
Usos incompatibles	los no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos
Parcela mínima	en vivienda unifamiliar aislada: 500 m^2 en viviendas adosadas: 1.000 m^2
Edificabilidad máxima	0,5616 m^2t/m^2s
Retranqueos	a fachada y resto de linderos: ≥5 m Separación entre edificios dentro de la misma parcela: un tercio de la suma de las alturas respectivas

Máxima ocupación de la parcela	no podrá exceder del 50%
Altura máxima de la edificación	2 plantas (7 metros) Por encima de esta altura se permitirán únicamente las vertientes de la cubierta de la edificación de acuerdo a las normas generales establecidas por el PG. Se admitirán sótanos y semisótanos en las condiciones reguladas por PG

- Zona de Edificación **RESIDENCIAL y TERCIARIA, ZR-T**

Definición	Permite, junto al uso residencial, y en las manzanas señaladas, la implantacion de edificación terciaria para pequeña y mediana superficie comercial

(*) La implantación de grandes superficies comerciales de venta al detalle estará sujeta a la autorización previa de la Consellería de Industria y Comercio según lo dispuesto en el Artº17 de la Ley 8/86, desarrollada por Decreto 256/94 de 20 de diciembre del Gobierno Valenciano

Zona de ordenación urbanística	edificación aislada
Tipología	viviendas aisladas / bloque exento y viviendas adosadas
Uso global	residencial unitario y terciario
Claves	RuBE RuBA TBE TBA
Usos compatibles	usos complementaros y dependientes del principal, tales como oficinas, aparcamientos de vehículos, almacenaje, locales técnicos necesarios para la actividad, restaurantes, bares y cafeterías, espacios ajardinados, etc. (*)

(*) Se considera como uso compatible el terciario hasta un máximo de un tercio de la superficie residencial, debiéndose considerar como mínimo de un dos por ciento de la total edificabilidad prevista en el Sector.

Usos incompatibles	uso industrial
Parcela mínima	en vivienda unifamiliar aislada: 500 m^2 en viviendas adosadas: 1.000 m^2 en uso terciario: 1.000 m^2
Edificabilidad máxima	0,5616 m^2t/m^2s La edificabilidad o superficie construida, a estos efectos, se medirá según lo dispuesto en el Artº47 del PG
Retranqueos	a fachada y resto de linderos: ≥5 m Separación entre edificios dentro de la misma parcela: un tercio de la suma de las alturas respectivas

Máxima ocupación de la parcela	no podrá exceder del 50%
Altura máxima de la edificación	2 plantas (7 metros) en uso residencial 2 plantas (10 metros) en uso comercial Por encima de esta altura se permitirán únicamente las vertientes de la cubierta de la edificación de acuerdo a las normas generales establecidas por el PG. Se admitirán sótanos y semisótanos en las condiciones reguladas por PG

- **ZONA VERDE, ZV**

Definición	Supone más de la mínima necesaria. Su ubicación es justificable desde el razonable objetivo de crear una zona central de dotaciones y ocio en el punto donde mejor pueda resultar su uso. Está constituida por el sistema de espacios libres de dominio y uso publico. Este espacio debe ser ajardinado, que permita su utilización pública, y cuyo tratamiento cumpla la normativa de accesibilidad a personas con movilidad disminuida.
Uso dominante	zona verde
Usos compatibles	usos complementarios y dependientes del principal. Se admitirá la instalación de quioscos, casetas para herramientas, e instalaciones complementarias al uso público, siempre que no lo limiten.
Usos incompatibles	los no mencionados anteriormente
Edificabilidad	las instalaciones arriba mencionadas se considerarán aprovechamientos marginales, excluidos por tanto, del cómputo de edificabilidad y ocupación y exentos de retranqueos obligatorios respecto a los lindes de parcela y alineaciones

- **EQUIPAMIENTO PÚBLICO, EQ**

Definición	Zona destinada a actividades dotacionales, asistenciales y deportivas, ubicada junto a la zona urbana en el límite noreste del sector

Uso dominante	equipamiento público. Se admitirán las instalaciones educativas, deportivas, asistenciales, etc.
Usos compatibles	usos complementarios y dependientes del principal. Se admitirá la instalación de quioscos, casetas para herramientas, e instalaciones complementarias al uso público, siempre que no lo limiten.
Usos incompatibles	los no mencionados anteriormente
Edificabilidad	la edificabilidad asignada vendrá determinada por las propias necesidades de la instalación
Retranqueos	a fachada y resto de linderos: ≥5 m
Máxima ocupación de la parcela	no podrá exceder del 50%

- **RED PRIMARIA DE DOTACIONES, RPD**

Definición	Supone una reserva de 5m^2/hab tal y como es exigido por la LRAU para mantener la proporción de zona verde del PGOU Está constituida por el sistema de espacios libres de dominio y uso publico. Este espacio debe ser ajardinado, que permita su utilización pública, y cuyo tratamiento cumpla la normativa de accesibilidad a personas con movilidad disminuida.
Uso dominante	zona verde
Usos compatibles	usos complementarios y dependientes del principal. Se admitirá la instalación de quioscos, casetas para herramientas, e instalaciones complementarias al uso público, siempre que no lo limiten.
Usos incompatibles	los no mencionados anteriormente
Edificabilidad	las instalaciones arriba mencionadas se considerarán aprovechamientos marginales, excluidos por tanto, del cómputo de edificabilidad y ocupación y exentos de retranqueos obligatorios respecto a los lindes de parcela y alineaciones

- **RED SECUNDARIA DE INFRAESTRUCTURAS, RSI**

Definición	Queda clasificada como tal una parcela destinada a depósito regulador de agua potable y a la reserva de suelo para una depuradora
Usos permitidos	esta zona se destina a albergar instalaciones de la red de agua potable y saneamiento. Sus usos y determinaciones vendrán establecidos por las ordenanzas municipales

- **VIARIO Y APARCAMIENTO EN VÍA PÚBLICA**

Definición	Las calles previstas, con sección de 10,5m, generan un viario amplio, suficiente y jerarquizado para la tipología edificatoria a implantar. Todas las calles prevén aparcamientos, lo que garantiza, junto a la ordenanza específica, un número de plazas adecuado

Según el Cuadro Resumen de Superficies tenemos:

RESUMEN SECTOR "*Ampliación Las Filipinas*"

(según Homologación y Plan Parcial 2002)

ZONA	*SUPERF m²*
RESIDENCIAL	89.579
TERCIARIO	11.620
TOTAL SUPERFICIE PRIVADA	**101.199**
TOTAL RED SECUNDARIA INFRAESTRUCTURAS	927
VIARIO Y APARCAMIENTOS	36.635
EQUIPAMIENTO PÚBLICO EQ	4.090
TOTAL Zona Verde	19.534
RED PRIMARIA DOTACIONAL RPD	7.865
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA	**32.416**
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	**170.250**

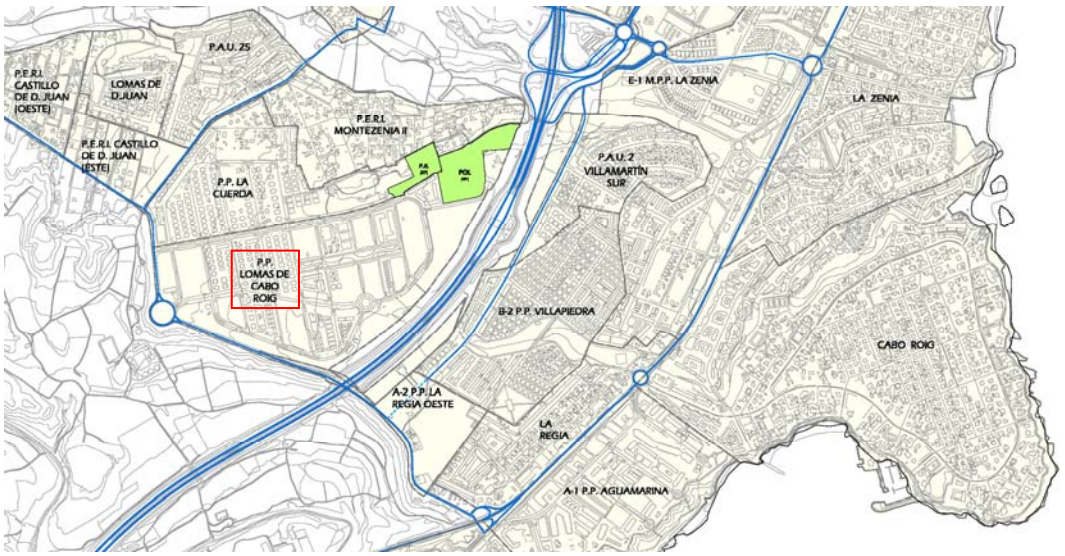
LOMAS DE CABO ROIG

La tramitación se realiza conforme a lo previsto en el Artº52 y de la Disposición Transitoria Primera, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), así como en el punto III de la Instrucción de Planeamiento 1/96, de 23 de enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU (en lo sucesivo IP1/96).
El objeto del proyecto, en su conjunto, es homologar a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, un ámbito de suelo de 605.374m^2, que se encontraba clasificado como No Urbanizable Común por el planeamiento general vigente, reclasificándolo como Suelo Urbanizable y estableciendo en él las restantes determinaciones de ordenación estructural que permiten el desarrollo y aprobación del Plan Parcial, que defina la Ordenación Pormenorizada propuesta para el mismo ámbito y que se tramite conjuntamente.

Según las Resoluciones de 29 de diciembre de 2003, el conseller de Territorio y Vivienda, y de la directora general de Planificación y Ordenación Territorial de 16 de septiembre de 2004, se **aprueba definitivamente** la Homologación y el Plan Parcial Sector *Lomas de Cabo Roig* del municipio de Orihuela.

Según los antecedentes de hecho, el proyecto de planeamiento acompañando a la alternativa técnica de Programa para el desarrollo de la Unidad de Ejecución única del sector *Lomas de Cabo Roig*, tras el pertinente periodo de exposición pública, en el que no se presentaron alegaciones, el Ayuntamiento en sesión plenaria de 29 de enero de 2002, aprobó provisionalmente la Homologación, Plan Parcial y Programa de Actuación Integrada del Sector. Posteriormente, la Comisión Informativa de Urbanismo celebrada con fecha 22 de octubre de 2003 acordó dejar pendiente de resolución el expediente hasta que se subsanasen determinadas observaciones. Con fecha 29 de octubre de 2003, tiene entrada en el Servicio Territorial documentación complementaria sin diligenciar, remitida por el Ayuntamiento para subsanar dichas observacionesl Posteriormente, con fecha 11 de noviembre de 2003 tiene entrada informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento con relación a la afección de la Autopista A-7 y con fecha 25 de noviembre de 2003 nueva documentación para subsanar las deficiencias detectadas en dicho informe de la Dirección General de Carreteras.

Más tarde, el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de enero de 2006, aprobó la modificación del proyecto del Plan Parcial del *Lomas de Cabo Roig* del PGMOU, consistente en la subsanación de error material del artículo 36 de las Normas Urbanísticas.

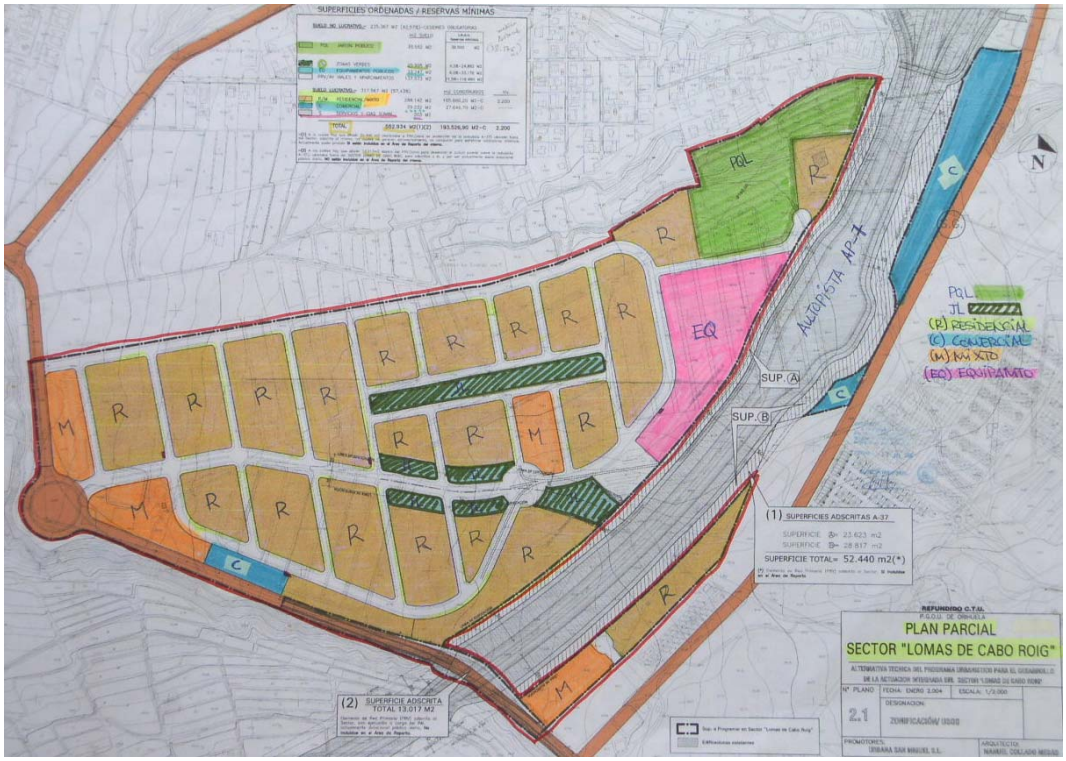


El sector **limita** al norte con el sector de suelo reclasicado a urbanizable denominado *La Cuerda*, más al noreste linda con el PERI *Montezenia II*, al este con el vial de la Autopista Alicante-Cartagena del Sistema General, al sur con suelo no urbanizable y al oeste con un vial del Sistema General que le separa de suelo no urbanizable.

El Sector de Suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 60,54 Ha.

En cuanto a **densidad**, el Expediente de Homologación del ámbito correspondiente a la *Lomas de Cabo Roig*, estimaba para este sector una densidad máxima de 36,34viv/Ha, obteniendo así un número máximo de viviendas de 2.200; por otra parte en cuanto a **población**, según la ficha de planeamiento del sector, se establece como número máximo de habitantes 7.700, considerando que en cada vivienda haya 3,5 habitantes.

Respecto al **criterio de ordenación**, se ha establecido dentro del sector un trazado **viario** con una estructura con un orden claro y una jerarquización según la función de cada vial. Se establece como borde del sector en la zona este, el vial de la autopista Alicante-Cartagena de Red Primaria, y en la zona suroeste del mismo, se limita la superficie del sector mediante un vial, del Sistema General, éste se proyecta como eje primario ya que sirve para conectar con los demás sectores a ambos lados.
A partir de la rotonda, que se plantea en el extremo suroeste del sector en el vial del Sistema General, aparece un vial primario que parte del mismo y cruza el sector de oeste a este, ascendiendo hacia el norte, y dibujando el perímetro de la zona norte del sector, sirviendo de límite del mismo.
El resto de viales secundarios parten del descrito anteriormente y dividen al sector en dirección norte-sur para dar servicio a todas las parcelas residenciales que se plantean en la totalidad de la superficie del sector.



Las **dotaciones** del sector se ubican en las zonas más convenientes, por un lado se sitúa el Parque Urbano de Red Primaria en la zona del extremo noreste del sector, sirviendo de barrera a la autopista AP-7 y junto a él se localiza la reserva de suelo para el Equipamiento público.

Las zonas comerciales se reparten en la superficie residual que queda al otro lado de la autopista AP-7 entre ésta y el vial de Sistema General que lo limita al otro lado y otro cerca de la rotonda en la zona suroeste del sector, donde se rodea de zonas mixtas en las que se permite el uso comercial.

Y por último, se define una concentración de varias zonas verdes de la red secundaria que crean una serie de jardines para dar mayor significación a la rotonda del vial primario que discurre hacia la zona del equipamiento, donde también se reserva una zona de tipo mixto junto a este enlace viario.

El resto de parcelas son de tipo residencial, que son las de mayor número y que otorgan el tipo predominante de la calificación dentro del sector.

En cuanto a la **Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector "***Lomas de Cabo Roig* **"**:

– SUPERFICIE DEL SECTOR	552.934 m^2 (1) y (2)
– SUPERFICIE PQL RED PRIMARIA	38.552 m^2
– SUPERFICIE PRV RED PRIMARIA	18.233 m^2
– SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	552.934 m^2
– ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA (IEB)	0,35 m^2/m^2
– EDIFICABILIDAD BRUTA	193.527 m^2
– ÍNDICE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA (IER)	0,30 m^2/m^2
– EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	165.880 m^2
– ÍNDICE EDIFICABILIDAD TERCIARIA MÁXIMA (IET)	0,05 m^2/m^2
– EDIFICABILIDAD TERCIARIA BRUTA	27.647 m^2
– APROVECHAMIENTO OBJETIVO (100%)	193.527 m^2c
– APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (90%)	174.174 m^2c
– DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	39,78 viv/Ha (2.200viv / 55,29Ha)
– NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	2.200 viv. (1viv. = 73,40m^2)
– NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES	7.700 hab. (3,5hab./viv. x 2.200viv.)
– SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO	605.374 m^2
– APROVECHAMIENTO TIPO (IEB/Área Reparto)	0,3193 m^2/m^2

(1) A los cuales hay que añadir 52.440 m^2 destinados a PRV (zona de protección de la autopista A-37) ubicada fuera del Sector, adscrita al mismo, los cuales no generan aprovechamiento, no computan para satisfacer estándares mínimos. Actualmente suelo privado. **SÍ están incluidos en el Área de Reparto** del mismo.

(2) A los cuales hay que añadir 13.017 m^2 dentro del PRV (zona para desdoblar el actual puente sobre la autopista A-37) ubicados fuera del Sector, pero adscritos al mismo, y por ser actualmente suelo dotacional público viario. **NO están incluidos en el Área de Reparto** del mismo.

La Homologación que se plantea con alcance territorial sectorial y carácter material modificativo, clasifica como suelo Urbanizable el citado ámbito de 605.374m^2 (clasificado como suelo No Urbanizable en la categoría de Común por el planeamiento vigente y atravesado por el trazado de la autopista); le asigna el uso global el residencial, compatible el terciario e incompatible el industrial.

SECTOR "***Lomas de Cabo Roig***"

SUP. SECTOR	PQL adscrito	PRV adscrita	TOTAL área de reparto	EDIF.(IEB)
552.934 m^2	38.552 m^2	18.233 m^2 (1) y (2)	605.374 m^2	0,35

Según el Cuadro Resumen de Superficies en el dominio PRIVADO tenemos:

SECTOR "*Lomas de Cabo Roig*"

ZONA	Parcela	SUPERFICIE(m^2)	COEF. EDIF.(m^2/m^2)	SUP.CONST.MÁX. (m^2c)	Nº VIV.
Residencial	R-1	15.797	0,48297	7.629,53	101
	R-2	14.680	0,48389	7.103,58	94
	R-3	16.968	0,47787	8.108,61	108
	R-4	18.669	0,47001	8.774,76	116
	R-5	8.903	0,98242	8.746,49	118
	R-6	11.149	0,98373	10.967,7	147
	R-7	6.376	0,98326	6.268,92	83
	R-8	9.057	0,96999	8.785,22	116
	R-9	17.814	0,89129	15.877,52	211
	R-10	9.427	0,70879	6.681,85	88
	R-11	8.003	0,43005	3.441,70	46
	R-12	5.315	0,43005	2.285,72	30
	R-13	10.152	0,43005	4.365,88	58
	R-14	9.093	0,43005	3.910,44	52
	R-15	8.620	0,43005	3.707,04	49
	R-16	13.515	0,43005	5.812,14	77
	R-17	14.604	0,43005	6.280,46	83
	R-18	12.429	0,43005	5.345,10	71
	R-19	4.443	0,43005	1.910,72	25
	R-20	6.903	0,43005	2.968,64	39
	R-21	17.967	0,43005	7.722,42	102
	R-22	12.611	0,82421	10.394,08	137
TOTAL Residencial		**252.485 m^2**		**147.088,53 m^2c**	**1.951 viv**
Mixto	M-1	8.970	0,47401	4.251,91	56
Mixto	M-2	11.681	0,43005	5.023,42	67
Mixto	M-3	7.235	0,43005	3.111,42	41
Mixto	M-2	7.771	0,82421	6.404,92	85
TOTAL Mixto		**35.657 m^2**		**18.791,67 m^2c**	**249 viv**
Comercial	C-1	4.371	0,94609	4.135,37	
Comercial	C-2A	22.319	0,94609	21.115,83	
Comercial	C-2B	2.532	0,94609	2.395,50	
TOTAL Comercial		**29.222 m^2**		**27.646,70 m^2c**	
Servicios	S-1...S-7	7 x 29	-	-	
TOTAL Servicios		**203 m^2**			
TOTAL SUP. PRIVADA		**317.567 m^2**		**193.526,9 m^2c**	**2.200viv**

DOTACIONES PÚBLICAS SECTOR "*Lomas de Cabo Roig*"

ZONA/PARCELA		*SUPERF. m²*
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	**EQ**	**33.247**
PARQUE PÚBLICO	PQL	38.552
ZONA VERDE	JL-1	11.158
ZONA VERDE	JL-2	2.242
ZONA VERDE	JL-3	2.380
ZONA VERDE	JL-4	2.227
ZONA VERDE	JL-5	2.088
ZONA VERDE	JL-6	5.900
TOTAL Zona Verde		**25.995**
Viario	PRV-1	18.233
Viario	RV-1	114.602
Viario	VA-1	4.738
TOTAL Viario/Aparcamiento (PRV-1 + VA)		**137.573** (1) y (2)
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS		**235.367**

(1) A los cuales hay que añadir 52.440 m² destinados a PRV (zona de protección de la autopista A-37) ubicada fuera del Sector, adscrita al mismo, los cuales no generan aprovechamiento, no computan para satisfacer estándares mínimos. Actualmente suelo privado. **SÍ están incluidos en el Área de Reparto** del mismo.

(2) A los cuales hay que añadir 13.017 m² dentro del PRV (zona para desdoblar el actual puente sobre la autopista A-37) ubicados fuera del Sector, pero adscritos al mismo, y por ser actualmente suelo dotacional público viario. **NO están incluidos en el Área de Reparto** del mismo.

En cuanto a las **Normas Urbanísticas**, en relación al régimen urbanístico del suelo:

Clasificación del suelo	Suelo Urbanizable
Usos del suelo	El uso fundamental en el Sector es el Residencial, de acuerdo con lo establecido en el Anexo de Homologación al Plan General Municipal, admitiéndose como uso complementario el Terciario y siendo incompatible el Industrial

En cuanto a las **Normas Particulares**, el sector se divide en las siguientes zonas:

- Zona **"R"**, **RESIDENCIAL**

Tipología	vivienda unifamiliar: aislada o adosada vivienda colectiva: adosada o en hilera
Uso característico	residencial – vivienda
Usos compatibles	hoteles (RD 2545/82) / terciario (tolerancia terciaria 20%)
Usos incompatibles	industrial
Parcela mínima	unifamiliar aislada: 500 m^2 unifamiliar adosadas: 1.000 m^2 (conjunto de viviendas)
Altura máxima de la edificación	viviendas con coeficiente de edificabilidad de 0,450231 (PB + 1) viviendas con coeficiente de edificabilidad de 0,850000 (PB + 3)
Edificabilidad máxima	0,5616 m^2t/m^2s
Retranqueos	a fachada y resto de linderos: ≥5 m Separación entre edificios dentro de la misma parcela: un tercio de la suma de las alturas respectivas
Máxima ocupación de la parcela	vivienda 50% hotelero 75% para parcela > 10.000m^2
D.G.Comercio (Generalitat Valenciana)	
Limitaciones	-la superficie que se destine a actividades comerciales de venta al por menor no podrá superar los 8.000m^2 de superficie comercial útil, en todo el Sector -ningún establecimiento que comercialice bienes diarios podrá superar los 1.000 m^2 de superficie comercial

- Zona **"M"**, **Suelo MIXTO**

Tipología	residencial: vivienda adosada, en hilera, o bloque abierto terciario: edificio exento, o planta baja de Bloque abierto
Usos	residencial (mismos parámetros que los establecidos en el apartado anterior) actividades terciarias, según PGMOU, Artº22
Parcela mínima	residencial: 1.000 m^2 terciario: 1.000 m

Edificabilidad máxima	según se indica en el cuadro de dominio privado
Retranqueos	a fachada y resto de linderos: ≥5 m Separación entre edificios dentro de la misma parcela: un tercio de la suma de las alturas respectivas
Altura máxima de la edificación	con coeficiente de edificabilidad de 0,450231 (PB + 1) con coeficiente de edificabilidad de 0,850000 (PB + 3)
D.G.Comercio (Generalitat Valenciana)	
Limitaciones	-la superficie que se destine a actividades comerciales de venta al por menor no podrá superar los 8.000m^2 de superficie comercial útil, en todo el Sector -ningún establecimiento que comercialice bienes diarios podrá superar los 1.000 m^2 de superficie comercial

- Zona **"C"**, **COMERCIAL**

Tipología	terciario: edificio exento e independiente
Usos	actividades terciarias, según PGMOU, Artº22
Parcela mínima	terciario: 1.000 m^2
Edificabilidad máxima	según se indica en el cuadro de dominio privado
Retranqueos	a fachada y resto de linderos: ≥5 m Separación entre edificios dentro de la misma parcela: un tercio de la suma de las alturas respectivas
Altura máxima de la edificación	con coeficiente de edificabilidad de 0,450231 (PB + 1) con coeficiente de edificabilidad de 0,850000 (PB + 3)
D.G.Comercio (Generalitat Valenciana)	
Limitaciones	- la superficie que se destine a actividades comerciales de venta al por menor no podrá superar los 8.000m^2 de superficie comercial útil, en todo el Sector - ningún establecimiento que comercialice bienes diarios podrá superar los 1.000 m^2 de superficie comercial

- Zona **"S", SERVICIOS/CÍAS SUMINISTRADORAS**

Tipología	no se fija
Usos	se destinará a albergar las instalaciones propias y necesarias para la prestación de los servicios de infraestructura requeridos de centros de transformación y depósito de agua potable
Parcela mínima	no se fija
Edificabilidad máxima	al no tener asignado aprovechamiento lucrativo y por su naturaleza; la requerida en función de su destino
Ocupación/Retranqueos/Alturas	no se fijan

- Zona **"EQ ", EQUIPAMIENTO PÚBLICO,**

Tipología	no se fija
Usos	cualquiera de los establecidos en el Artº32 del Reglamento de Planeamiento de la LRAU
Parcela mínima	1.000 m^2
Edificabilidad máxima	no se fija
Retranqueos	fachada/lindero/entre edificios: 5m

- Zona **"ZV ", ZONAS VERDES PÚBLICAS (PQL+JL)**

Tipología	no se permite la edificación como norma general se autorizan pequeñas construcciones de mantenimiento y apoyo, que sean imprescindibles para satisfacer los usos autorizados
Usos	-parque público, jardines, áreas de juego y recreo de niños - áreas y paseos peatonales; exposiciones al aire libre - se admite la utilización del suelo como soporte de las canalizaciones enterradas de las distintas redes de infraestructura y servicio público, previstas en el Plan Parcial
Altura máxima	1 planta (4m)
Edificabilidad máxima	0,001m^2/m^2(el mobiliario urbano no es computable)

- Zona **"ZV "**, **VIARIO/APARCAMIENTO (PRV+RV+VA)**

Tipología	no se permite ningún tipo de edificación que no sean la construcción enterrada de las redes de infraestructuras de servicio público previstas en este Plan Parcial
Usos	– calzadas: tráfico rodado/aparcamiento – aceras: uso peatonal – se admite la utilización del suelo como soporte de las canalizaciones enterradas de las distintas redes de infraestructura y servicio público, previstas en el Plan Parcial

RESUMEN SECTOR "*Lomas de Cabo Roig*"

(según Homologación y Plan Parcial 2003)

ZONA	*SUPERF m²*
RESIDENCIAL/MIXTO	288.142
COMERCIAL	29.222
SERVICIOS Y CIAS. SUMINISTRADORAS	203
TOTAL SUPERFICIE PRIVADA	**317.567**
PRV/AV VIALES Y APARCAMIENTO	137.573
EQUIPAMIENTO PÚBLICO EQ	33.247
TOTAL Zona Verde JL	25.995
JARDÍN PÚBLICO Red Primaria PQL	38.552
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA	**235.367**
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	**552.934** (1) y (2)
TOTAL SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO	**605.374**

(1) A los cuales hay que añadir 52.440 m² destinados a PRV (zona de protección de la autopista A-37) ubicada fuera del Sector, adscrita al mismo, los cuales no generan aprovechamiento, no computan para satisfacer estándares mínimos. Actualmente suelo privado. **SÍ están incluidos en el Área de Reparto** del mismo.

(2) A los cuales hay que añadir 13.017 m² dentro del PRV (zona para desdoblar el actual puente sobre la autopista A-37) ubicados fuera del Sector, pero adscritos al mismo, y por ser actualmente suelo dotacional público viario. **NO están incluidos en el Área de Reparto** del mismo.

LA CUERDA

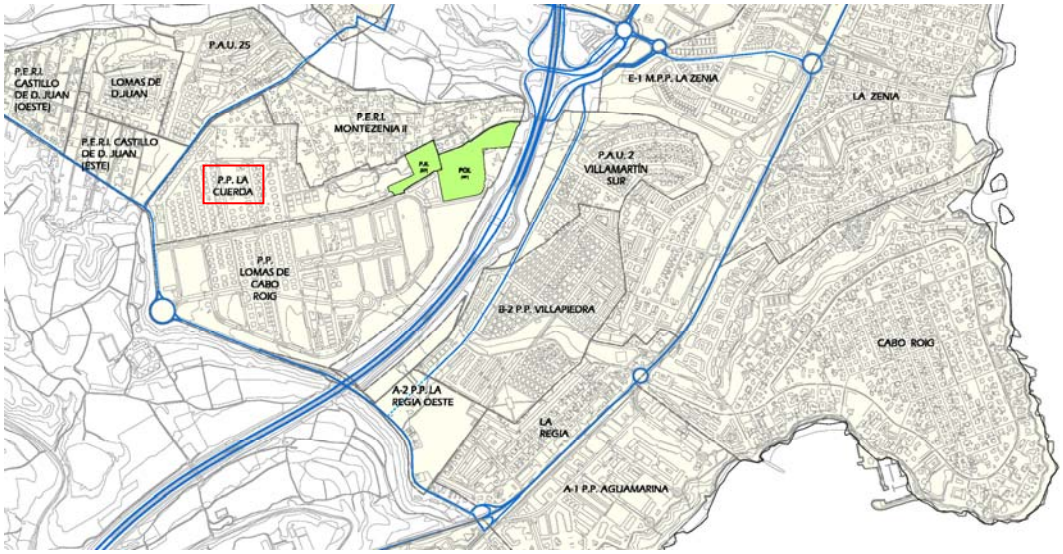
La tramitación se realiza conforme a lo previsto en los Artº 45 y siguientes, con las particularidades del 48, por remisión del Artº 52 y de la Disposición Transitoria Primera, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), así como en el punto III de la Instrucción de Planeamiento 1/96, de 23 de enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU (en lo sucesivo IP1/96).
El objeto del proyecto, en su conjunto, es homologar a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, un ámbito de suelo de 262.439 m^2, que se encontraba clasificado como No Urbanizable Común por el planeamiento general vigente, reclasificándolo como Suelo Urbanizable y estableciendo en él las restantes determinaciones de Ordenación Estructural que permiten el desarrollo y aprobación del Plan Parcial, que defina la Ordenación Pormenorizada propuesta para el mismo ámbito y que se tramite conjuntamente.

Según las Resolución de 6 de octubre de 2004, el conseller de Territorio y Vivienda **aprueba definitivamente** la Homologación y el Plan Parcial del Sector *La Cuerda* del municipio de Orihuela, con los condicionantes impuestos por la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 3 de noviembre de 2002, y demás condicionantes señalados en los informes sectoriales que se incorporan a la presente resolución.

Según los antecedentes de hecho, el Ayuntamiento expuso al público el proyecto (incluyendo Programa de Actuación Integrada). Se presentaron seis alegaciones, de las cuales se desestimaron 5 y se estimó una por el pleno municipal. El Ayuntamiento, en sesión plenaria de 27 de noviembre de 2001, aprobó provisionalmente la Homologación, Plan Parcial y Programa de Actuación Integrada del Sector.

Posteriormente, la Comisión Informativa de Urbanismo de Alicante, celebrada el 3 de diciembre de 2003, acordó dejar pendiente de resolución el expediente hasta que se subsanasen determinadas observaciones. El Ayuntamiento remite nueva documentación subsanatoria con fecha 22 de enero de 2004 que consta de un escrito del promotor y documento de Homologación sin diligenciar con su fecha de aprobación plenaria.

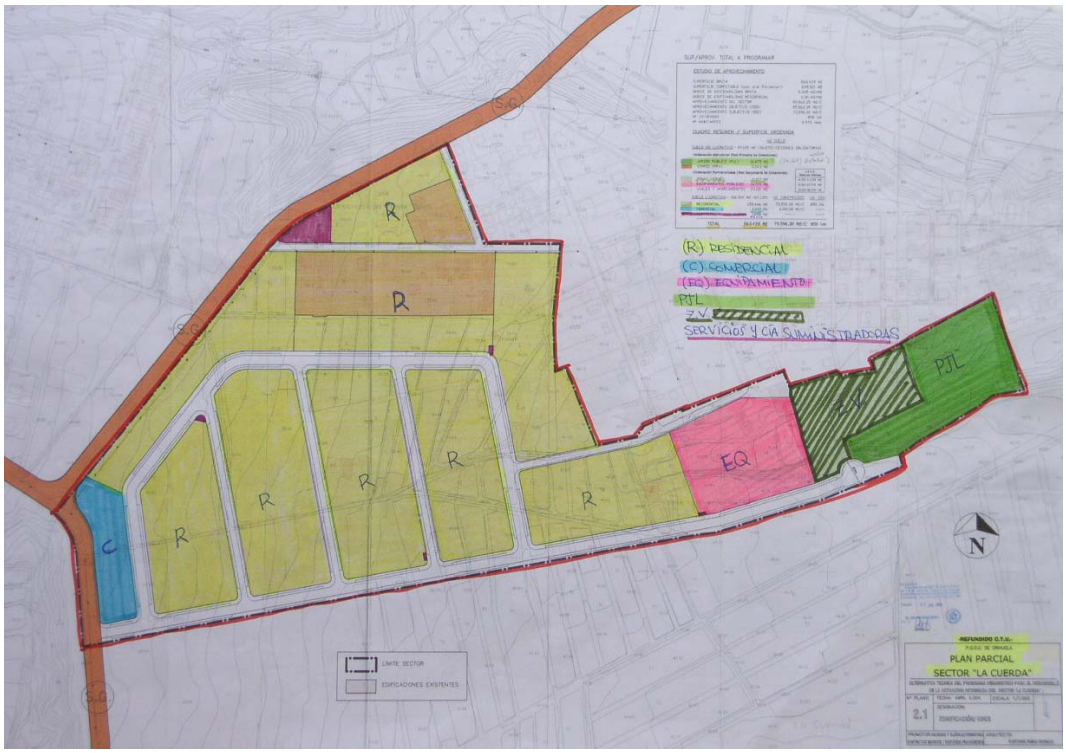
La Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de fecha 15 de marzo de 2004 acordó informar favorablemente la Homologación y Plan Parcial del Sector *La Cuerda* del municipio de Orihuela, supeditando su remisión al Honorable señor Conseller de Territorio y Vivienda, hasta que se subsanen determinadas observaciones formuladas en el mismo.



El sector **limita** al norte con el sector de suelo urbanizable correspondiente al sector PAU-25 y suelo urbano del PERI *Castillo de D.Juan (este)*, al sur y este con el sector *Lomas de Cabo Roig* de suelo reclasificado en urbanizable, y al oeste con un vial del Sistema General que le separa de suelo no urbanizable.

El Sector de Suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 26,34 Ha.

En cuanto a **densidad**, el Expediente de Homologación del ámbito correspondiente a la *La Cuerda*, estimaba para este sector una densidad máxima de 34,65viv/Ha, obteniendo así un número máximo de viviendas de 850; por otra parte en cuanto a **población**, según la ficha de planeamiento del sector, se establece como número máximo de habitantes 2.975, considerando que en cada vivienda haya 3,5 habitantes.



Respecto al **criterio de ordenación**, partiendo de los condicionantes del sector y de las determinaciones morfológicas de los terrenos, así como la ubicación de las edificaciones existentes, se ha tratado de conformar una distribución equilibrada entre el suelo edificable, la red viaria a desarrollar y el suelo destinado a dotaciones Públicas.

La **red viaria** a desarrollar en los terrenos del sector en cuestión estará formada por tres tipos de viales:

- Vial de Red Primaria (SG en terminología del PGOU), que coincide con el límite sureste del Sector, siendo su sección de 20m. en todo su recorrido

- Vía principal, formada por un vial en anillo que parte desde el vértice sudoeste del Sector, (punto de entronque con el actual SG); más un ramal recto, que parte del extremo suroeste del anillo; contará con una sección tipo de 20m. se incluyen bandas de aparcamientos en cordón a ambos márgenes.
Sirve de distribución de los viales secundarios, y en sus inmediaciones quedan dispuestas gran parte de las edificaciones existentes, así como buena parte de la zona de Equipamientos, Comercial y Zonas Verdes.

- Vías secundarias, estarán constituidas por viales de distribución y servicio del tráfico del Sector, proporcionando acceso a todas las parcelas ordenadas, contará con secciones de 14m., con banda de aparcamientos a ambos lados.

Estos viales se consideran suficientes para el funcionamiento del Sector, configurando unas áreas de dimensiones adecuadas para la tipología que se pretende desarrollar, agrupaciones libres de viviendas sobre parcelas comunitarias o individuales, dentro de las tipologías permitidas por el PGMOU.

Los **Espacios Libres Públicos**, se distribuyen de manera equilibrada, las Zonas Verdes se relacionan entre sí a través de la geometría de su trazado, y de su posición visual y altimétrica, procurándose una óptima relación entre ellas y las viviendas de su alrededor.

En cuanto a la **Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector** "*La Cuerda* ":

- SUPERFICIE DEL SECTOR 263.439 m^2
- SUPERFICIE PJL RED PRIMARIA 14.875 m^2
- SUPERFICIE PRV RED PRIMARIA 3.243 m^2
- SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR 245.321 m^2
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA (IEB) 0,325 m^2/m^2
- EDIFICABILIDAD BRUTA 79.596 m^2
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA (IER) 0,30 m^2/m^2
- EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 73.596 m^2
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD TERCIARIA MÁXIMA (IET) 0,025 m^2/m^2
- EDIFICABILIDAD TERCIARIA BRUTA 6.000 m^2
- APROVECHAMIENTO OBJETIVO (100%) 79.596 m^2c
- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (90%) 71.637 m^2c
- DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS 34,65 viv/Ha (850viv / 24,53Ha)
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 2.975 viv.
- NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES 7.700 hab. (3,5hab./viv. x 850viv.)
- SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO 263.739 m^2
- APROVECHAMIENTO TIPO (IEB/Área Reparto) 0,302143 m^2/m^2

Según el Cuadro Resumen de Superficies en el dominio PRIVADO tenemos:

SECTOR "*La Cuerda*"

ZONA	Parcela	SUPERFICIE(m^2)	COEF. EDIF.(m^2/m^2)	SUP.CONST.MÁX. (m^2c)	Nº VIV.
Residencial	R-1	7.328	0,487155	3.569,87	41
	R-2	3.727	0,300000	1.118,10	13
	R-3	15.463	0,300000	4.638,90	54
	R-4	8.762	0,487155	4.268,45	49
	R-5	14.687	0,487155	7.154,85	83
	R-6	15.255	0,487155	7.431,56	86
	R-7	21.844	0,487155	10.641,42	123
	R-8	21.391	0,487155	10.420,75	120
	R-9	17.392	0,487155	8.472,60	98
	R-10	16.736	0,487155	8.153,03	94
	R-11	15.861	0,487155	7.726,77	89
TOTAL Residencial		**158.446 m^2**		**73.596,30 m^2c**	**850 viv**
Comercial	C-1	6.200	0,9677419	6.000,00	
TOTAL Comercial		**6.200 m^2**		**6.000,00 m^2c**	
Servicios	S-1	1.500			
Servicios	S-2	60			
Servicios	S-3	40			
Servicios	S-4	29			
Servicios	S-5	29			
TOTAL Servicios		**1.658 m^2**			
TOTAL SUP. PRIVADA		**166.304 m^2**		**79.596.30 m^2c**	**850 viv**

Según el Cuadro Resumen de Superficies de DOTACIONES PÚBLICAS tenemos:

DOTACIONES PÚBLICAS SECTOR "*La Cuerda*"

ZONA/PARCELA		*SUPERF. m²*
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	**EQ**	**14.719**
PARQUE PÚBLICO	PJL-1	14.875
ZONA VERDE	JL-1	11.158
TOTAL Zona Verde		**25.982**
Viario	PRV-1	3.243
Viario	VA-1	4.203
Viario	VA-2	48.988
TOTAL Viario/Aparcamiento (PRV-1 + VA)		**56.434**
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS		**97.135**

SECTOR "*La Cuerda*"

SUP. SECTOR	PJL adscrito	PRV adscrita	TOTAL área de reparto	EDIF.(IEB)
263.439 m²	14.875 m²	3.243 m²	263.439 m²	0,325

La Homologación que se plantea con alcance territorial sectorial y carácter material modificativo, clasifica como suelo Urbanizable el citado ámbito de 262.439m² (clasificado como suelo No Urbanizable en la categoría de Común por el planeamiento vigente); le asigna el uso global el residencial, compatible el terciario e incompatible el industrial.

Con respecto al régimen urbanístico del suelo, se establece la clasificación del suelo como Suelo No Urbanizable. Es necesario e imprescindible su Programación y la ejecución del mismo, para que los terrenos comprendidos por éste, puedan ser primero urbanizados, alcanzando el suelo la condición de solar urbano y posteriormente edificados, según lo estipulado por dicho Programa Urbanístico.

En cuanto a las **Normas Particulares**, el sector se divide en las siguientes zonas:

- Zona **"R", Suelo RESIDENCIAL**

Tipología	vivienda unifamiliar: aislada o adosada vivienda colectiva: adosada o en hilera
Uso característico	residencial – vivienda
Usos compatibles	hoteles (RD 2545/82) / terciario (tolerancia terciaria 20%)
Usos incompatibles	industrial

Parcela mínima	unifamiliar aislada: 500 m^2 unifamiliar adosada: 1.000 m^2 (conjunto de viviendas)
Altura máxima de la edificación	para viviendas: (PB + 3) y 13,5m para otros usos: (PB + 3) y 15m
Edificabilidad máxima	según el cuadro de dominio privado
Máxima ocupación de la parcela	vivienda 50% hotelero 75% para parcela > 10.000m^2
Retranqueos	fachada – linderos: ≥5 m entre edificios: ≥5 m

- Zona **"C", COMERCIAL**

Tipología	terciario: edificio exento e independiente
Usos	actividades terciarias, según PGMOU, Artº22
Parcela mínima	terciario: 1.000 m^2
Edificabilidad máxima	0,9677419 m^2/m^2
Máxima ocupación de la parcela	hotelero 75% para parcela > 10.000m^2
Retranqueos	fachada – linderos: ≥5 m entre edificios: ≥5 m
Altura máxima de la edificación	(PB + 3) y 15m

- Zona **"S", SERVICIOS/CÍAS SUMINISTRADORAS**

Tipología	no se fija
Usos	se destinará a albergar las instalaciones propias y necesarias para la prestación de los servicios de infraestructura requeridos de centros de transformación y depósito de agua potable
Parcela mínima	no se fija
Edificabilidad máxima	al no tener asignado aprovechamiento lucrativo y por su naturaleza; la requerida en función de su destino
Ocupación/Retranqueos/Alturas	no se fijan

- Zona **"EQ ", EQUIPAMIENTO PÚBLICO,**

Tipología	no se fija
Usos	cualquiera de los establecidos en el Artº 32 del Reglamento de Planeamiento de la LRAU
Parcela mínima	1.000 m^2

Edificabilidad máxima	no se fija
Retranqueos	fachada/lindero/entre edificios: 5m

- **ZONAS VERDES PÚBLICAS (PQL+AL+JL)**

Tipología	no se permite la edificación como norma general se autorizan pequeñas construcciones de mantenimiento y apoyo, que sean imprescindibles para satisfacer los usos autorizados
Usos	- parque público, jardines, áreas de juego y recreo de niños -áreas y paseos peatonales; exposiciones al aire libre - se admite la utilización del suelo como soporte de las canalizaciones enterradas de las distintas redes de infraestructura y servicio público, previstas en el Plan Parcial
Edificabilidad máxima	0,001m^2/m^2(el mobiliario urbano no es computable)
Altura máxima	1 planta (4m)

- Zona **VIARIO/APARCAMIENTO (PRV+RV+VA)**

Tipología	no se permite ningún tipo de edificación que no sean la construcción enterrada de las redes de infraestructuras de servicio público previstas en este Plan Parcial
Usos	- calzadas: tráfico rodado/aparcamiento - aceras: uso peatonal - se admite la utilización del suelo como soporte de las canalizaciones enterradas de las distintas redes de infraestructura y servicio público, previstas en el Plan Parcial

Según el Cuadro Resumen de Superficies del Sector obtenemos:

RESUMEN SECTOR "*La Cuerda*"

(según Homologación y Plan Parcial 2004)

ZONA	*SUPERF m²*
RESIDENCIAL	158.446
COMERCIAL	6.200
SERVICIOS Y CIAS. SUMINISTRADORAS	1.658
TOTAL SUPERFICIE PRIVADA	**166.304**
PRV/AV VIALES Y APARCAMIENTO	53.191
EQUIPAMIENTO PÚBLICO EQ	14.719
TOTAL Zona Verde JL	11.107
JARDÍN PÚBLICO Red Primaria PJL	14.875
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA	**97.135**
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	**263.439** (1)
TOTAL SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO	**263.439**

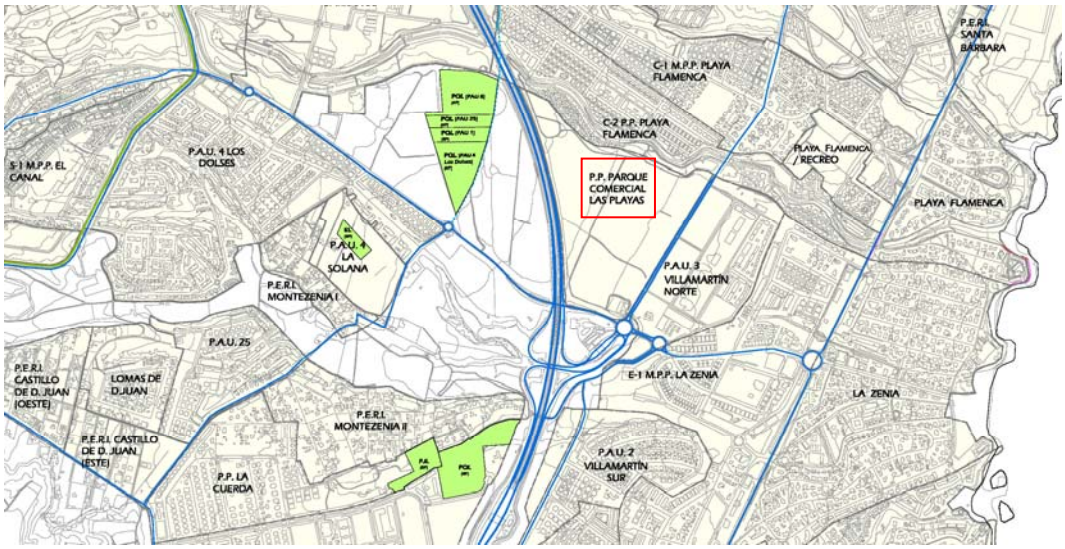
(1) Se considera dento de la Ordenación Pormenorizada una superficie de Suelo Computable de 245.321 m^2, que se obtiene como resultado de la diferencia entre la superficie del sector menos la superficie de Red Primaria (263.439 m^2 – 18.118 m^2 = 245.321 m^2)

PARQUE COMERCIAL LAS PLAYAS

La tramitación se realiza conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Primera, y Artº 52 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.
El objeto del expediente es la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable terciario, colindante al suelo urbano "Playa Flamenca Oeste" y al PAU-3. El objeto de la homologación es, en primer lugar, la delimitación de un suelo que estaba clasificado como no urbanizable, para uso terciario, definiendo las determinaciones de Ordenación Estructural no fijadas en el planeamiento general, que permiten el desarrollo y aprobación del Plan Parcial, que se propone para el mismo ámbito, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera párrafo tercero de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística.
Conforme a lo dispuesto en la Instrucción de Planeamiento 1/96, de 23 de enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU, la homologación es sectorial y modificativa.

Según las Resolución de 28 de marzo de 2004, el conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda **aprueba definitivamente** la Homologación y el Plan Parcial del Sector *Parque Comercial Las Playas* del municipio de Orihuela.

Según los antecedentes de hecho, el proyecto se sometió a información pública mediante Decreto de Alcaldía de fecha 24 de mayo de 2004. Tras el pertinente periodo de exposición pública, en el que se presentó una alegación, que consta informada y resuelta en el expediente municipal, se aprobó provisionalmete por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de septiembre de 2005.



El sector **limita** al norte con el sector de suelo urbanizable correspondiente al sector C2 *Playa Flamenca*, al este con vial del Sistema General que le separa del sector PAU-3 *Villa Martín Norte*, al sur con otro vial del Sistema General que limita con suelo no urbanizable, y al oeste con la autopista AP-7 Alicante Cartagena, perteneciente a la Red Primaria.

El Sector de Suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 24,55 Ha.

Respecto al **criterio de ordenación**, se establece un área de uso terciario que se extiende en la superficie del sector ocupando casi la totalidad de la misma, excepto la zona perimetral sur y oeste sobre la cual se reserva una zona verde dotacional, que se diseña con el objetivo de minimizar el impacto visual y sonoro de la autopista AP-7 que discurre por el borde oeste del sector. En el extremo noreste se destina una pequeña área a uso hotelero, mientras que el resto de zona terciaria se reserva para uso comercial, situando un vial en todo su perímetro norte, oeste y sur, ya que en el borde este linda con un vial existente del Sistema General Y, por último, para mejorar el funcionamiento de este área comercial se plantea una zona de aparcamiento en el extremo sur del sector, conectándolo con los principales viarios que llegan al mismo.

La **red viaria** se desarrollará para dar servicio a la zona terciaria que se plantea. El vial propuesto discurrirá por el perímetro norte, oeste y sur de la zona reservada para el uso comercial, se tratará de un vial de doble sentido de circulación con aparcamiento en ambos lados del mismo.

En cuanto a las **dotaciones**, en este sector se trata exclusivamente de la Zona Verde perimetral en el borde oeste y sur del sector, que sirve de barrera visual y acústica de la autopista AP-7 Alicante-Cartagena a la zona terciaria del interior del sector.

Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector "*Parque Comercial Las Playas* **"**:

- SUPERFICIE DEL SECTOR 245.473 m^2
- SUPERFICIE PRV RED PRIMARIA 9.429 m^2
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA (IEB) 0,35 m^2/m^2
- EDIFICABILIDAD BRUTA 79.596 m^2
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA (IER) 0,30 m^2t/m^2s
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD TERCIARIA MÁXIMA (IET) 0,35 m^2t/m^2s
- APROVECHAMIENTO TIPO (100%) 0,35 m^2t/m^2s

La Homologación que se plantea con alcance territorial sectorial y carácter material modificativo, clasifica como suelo Urbanizable el citado ámbito de 245.473m^2 (clasificado como suelo No Urbanizable por el planeamiento vigente); le asigna el uso global el terciario, compatible el dotacional e incompatible el industrial y el residencial.

Según el Cuadro Resumen de Superficies en el dominio PRIVADO tenemos:

SECTOR "***Parque Comercial Las Playas***"

ZONA	Parcela	SUPERFICIE(m^2)	COEF. EDIF.(m^2/m^2)	SUP.CONST.MÁX. (m^2c)
Comercial	C	151.822	0,5470815	83.059
TOTAL Comercial		**151.822 m^2**		**83.059 m^2c**
Hotelero	H	2.857	1	2.857
TOTAL Hotelero		**2.857 m^2**		**2.857 m^2c**
Infraestructuras	I-1	41		
Servicios	I-2	106		
Servicios	I-3	71		
Servicios	I-4	71		
Servicios	I-5	71		
TOTAL Infraestructuras		**360 m^2**		
TOTAL SUP. PRIVADA		**155.039 m^2**		**85.916 m^2c**

Según el Cuadro Resumen de Superficies de DOTACIONES PÚBLICAS tenemos:

DOTACIONES PÚBLICAS SECTOR "*Parque Comercial Las Playas*"			
ZONA/PARCELA		*SUPERF. m²*	
Zona Verde	**SJL**	**25.827**	
Viario	**SRV + SAV(*)**	**55.178**	(*) Incluye 2.066m² de PRV3 computable como Red Secundaria Viaria
Protección Viaria (RP)	**PRV**	**9.429**	
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS		**90.434**	

SECTOR *"Parque Comercial Las Playas"*				
SUP. SECTOR	PJL adscrito	PRV adscrita	TOTAL área de reparto	EDIF.(IEB)
245.473 m²	-	9.429 m²	245.473 m²	0,35

En cuanto a las **Normas Particulares de Edificación**, el sector se divide en las siguientes zonas:

- Zona **"C"**, **Terciaria COMERCIAL**

Definición	zona de edificación de uso terciario en cualquiera de sus variantes, con especial predominio del uso comercial supone la mayor parte de la zona de edificación privativa del enclave
Tipología	edificación abierta
Uso dominante	terciario en general, incluyendo hotelero, hostelero y de oficinas
Usos compatibles	los usos terciarios y dotacionales complementarios asociados, tales como el deportivo, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc.
Usos incompatibles	industrial y residencial
Parcela mínima	25.000 m², con fachada a vía pública ≥30 m y la posibilidad de inscripción de una circunferencia de 30m de diámetro
Retranqueos	- las edificaciones no podrán alcanzar la alineación exterior de las vías y espacios

	libres públicos, guardando un retranqueo mínimo de 10m a linderos – las edificaciones deberán guardar un retranqueo mínimo de 10m a linderos con otras propiedades – los sótanos y semisótanos estarán sujetos al mismo retranqueo que la edificación – cuando se trate de edificios dentro de una misma parcela la separación mínima entre ellos será igual a 1/3 de la suma de las alturas respectivas
Máxima ocupación de la parcela	comercial ≤ 50% hotelero ≤ 75% para parcela > 10.000m²
Altura máxima de la edificación	PB + 3 y 15m
Edificabilidad máxima	se computará de acuerdo a lo establecido en el PGMOU

- Zona **"C"**, **Terciaria HOTELERA**

Definición	zona de edificación de uso terciario en su variante hotelera supone una pequeña parte de la zona de edificación privativa del enclave
Tipología	edificación abierta
Uso dominante	terciario específicamente hotelero
Usos compatibles	los usos terciarios y dotacionales complementarios asociados, tales como los hosteleros, deportivo, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc.
Usos incompatibles	industrial y residencial
Parcela mínima	2.5000 m², con fachada a vía pública ≥15 m y la posibilidad de inscripción de una circunferencia de 15m de diámetro
Retranqueos	– las edificacione no podrán alcanzar la alineación exterior de las vías y espacios libres públicos, guardando un retranqueo mínimo de 5m a linderos – las edificaciones deberán guardar un retranqueo mínimo de 5m a linderos con otras propiedades – los sótanos y semisótanos estarán sujetos al mismo retranqueo que la edificación
Máxima ocupación de la parcela	≤ 50%

Altura máxima de la edificación	PB + 3 y 15m
Edificabilidad máxima	se computará de acuerdo a lo establecido en el PGMOU

- Zona **"I"**, **Zona de Reserva de INFRAESTRUCTURAS**

Definición	zona de reserva para la edificación de infraestructuras privadas como centros de transformación
Usos pormenorizados	el único uso posible es aquel cuyo destino sea dar cabida a las instalaciones propias de los sevicios de infraestructuras tales como centros de transformación de compañías suministradoras, estaciones de bombeo, etc.
Edificabilidad máxima	las instalaciones arriba mencionadas se considerarán aprovechamientos marginales excluidos del cómputo de edificabilidad y ocupación y exentos de retranqueos obligatorios respecto a lindes de parcela y alineaciones

- Zona **"SJL "**, **ZONA VERDE**

Definición	zona destinada a jardines y zonas de esparcimiento, está constituida por el sistema de espacios libres de dominio y uso público. Este espacio debe ser ajardinado, que permita su utilización pública, y cuyo tratamiento cumpla la normativa de accesibilidad a personas com movilidad disminuida.
Uso dominante	jardín y áreas de juego
Usos compatibles	usos complementarios y dependientes del principal. Se adimitirá la instalación de quioscos y casetas para herramientas y otras complementarias al uso público siempre que no lo limiten, hasta un máximo de un 5% de ocupación de la parcela.
Usos incompatibles	los no mencionados anteriormente
Edificabilidad máxima	las instalaciones arriba mencionadas se considerarán aprovechamientos marginales excluidos del cómputo de edificabilidad y

ocupación y exentos de retranqueos obligatorios respecto a lindes de parcela y alineaciones

Según el Cuadro Resumen de Superficies del Sector obtenemos:

RESUMEN SECTOR "*Parque Comercial Las Playas*"

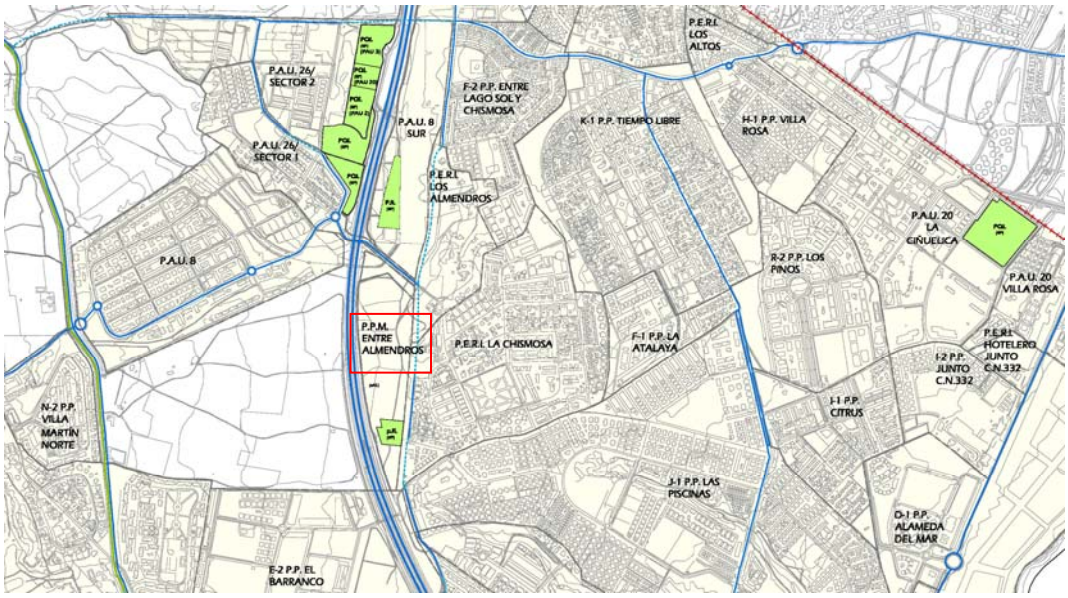
(según Homologación y Plan Parcial 2008)

ZONA		*SUPERF m²*	
COMERCIAL		151.822	
HOTELERO		2.857	
INFRAESTRUCTURAS		360	
TOTAL SUPERFICIE PRIVADA		**155.039**	
VIARIO	PRV+SAV (*)	55.178	(*) Incluye 2.066m² de PRV3 computable como Red Secundaria Viaria
ZONA VERDE	SJL	25.827	
RED PRIMARIA PROTECIÓN VIARIA	RPV	9.429	
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA		**90.434**	
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		**245.473**	
TOTAL SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO		**245.473**	

ENTRE ALMENDROS

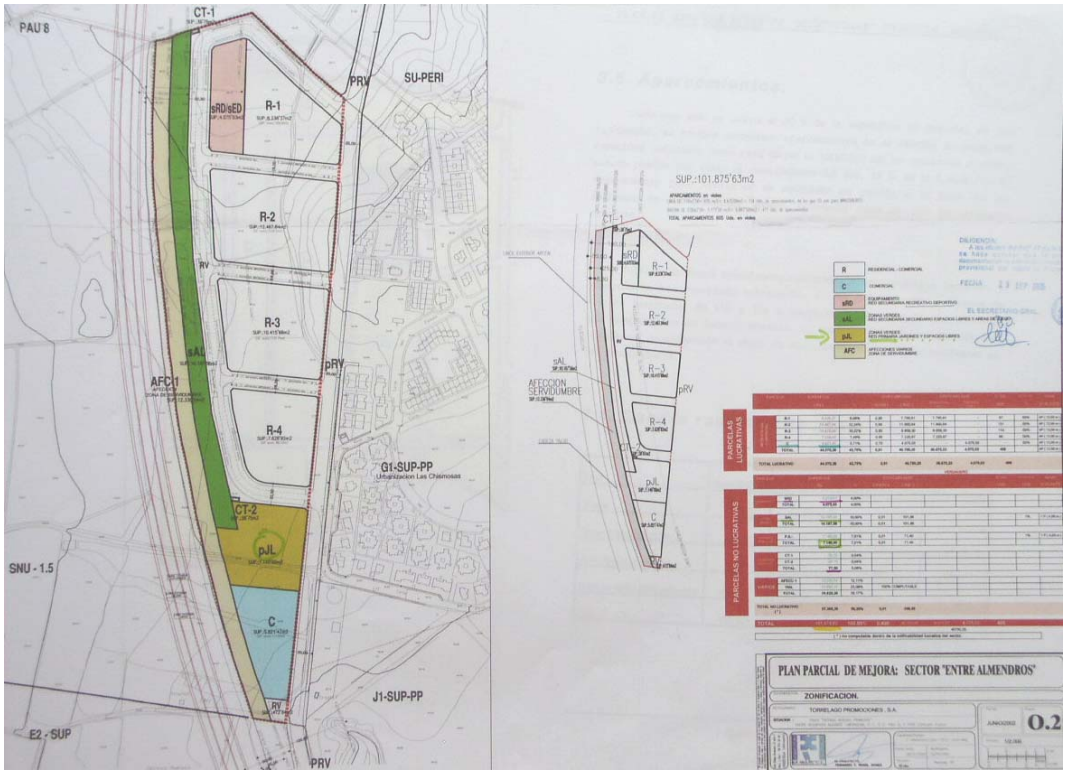
La tramitación se realiza conforme a lo previsto en el Artº52 y de la Disposición Transitoria Primera, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), así como en el punto III de la Instrucción de Planeamiento 1/96, de 23 de enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU (en lo sucesivo IP1/96).
El objeto del proyecto, en su conjunto, es homologar a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, un ámbito de suelo de 101.875,63m^2, que se encontraba clasificado como No Urbanizable por el planeamiento general vigente, reclasificándolo como Suelo Urbanizable y estableciendo en él las restantes determinaciones de ordenación estructural que permiten el desarrollo y aprobación del Plan Parcial, que defina la Ordenación Pormenorizada propuesta para el mismo ámbito y que se tramite conjuntamente.

Según los antecedentes de hecho, el proyecto de planeamiento acompañando a la alternativa técnica de Programa para el desarrollo de la Unidad de Ejecución única del sector *Entre Almendros*, es sometido al pertinente periodo de exposición pública.



El sector **limita** al norte con el sector de suelo urbanizable correspondiente al sector PAU-8 Sur, al este el sector PERI *La Chismosa*, al sur con parte del sector E2 *El Barranco*, y al oeste con la autopista AP-7 Alicante-Cartagena, perteneciente a la Red Primaria, que linda al otro lado con suelo no urbanizable.

El Sector de Suelo Urbanizable tiene una **extensión** de 10,19 Ha.



Respecto al **criterio de ordenación**, se establece un área de uso residencial que se extiende en la superficie del sector ocupando más de la mitad de la misma, en la zona central y norte, lindando con el borde este. Se ubica la zona residencial en esa zona, para alejarla, en la medida de lo posible, de la autopista. Para ello se define en el límite oeste del sector una zona de servidumbre de la autopista, a lo largo de la cual, se adhiere una banda de zona verde de la red secundaria; que en la zona inferior desemboca en una zona verde más amplia, perteneciente a la red primaria, junto a la que se reserva una zona para uso comercial en el extremo inferior del sector; situándolo de este modo en una zona donde se concentran las dotaciones, para darles así mayor entidad al unirlas en un punto. Sin embargo en la zona norte del sector se sitúa una reserva de suelo para un equipamiento de red secundaria de uso recreativo-deportivo, que se sitúa justo al lado contrario del resto de dotaciones, equilibrando así las dotaciones a lo largo del sector. Por otra parte, para mejorar el funcionamiento de este sector se plantea una red viaria jerarquizada, según la cual se define un vial principal que recorre el perímetro de la zona residencial, conectándolo con el viario de sistema general, que se sitúa en junto al límite este del sector, y otros viales secundarios que darán servicio al resto de parcelas residenciales.

La **red viaria** se desarrollará para dar servicio a la zona viaria que se plantea. El vial principal, propuesto discurrirá por el perímetro norte, oeste y sur de la zona reservada para el uso residencial, el vial será de doble sentido de circulación y aparcamientos en ambos lados. Y a partir de este vial principal parten otros viales secundarios,

perpendiculares al mismo, que conectan desde el vial interior del sector, al otro vial el que sirve de límite en la zona este.

En cuanto a las **dotaciones**, en este sector se define por un lado la Zona Verde perimetral en el borde oeste sector, que sirve de barrera visual y acústica de la autopista AP-7 Alicante-Cartagena a la zona residencial del interior del sector. Por otro lado, como hemos indicado anteriormente, esta banda de zona verde que se sitúa junto a la zona de servidumbre sirve de refuerzo para la protección visual y acústica de la autopista, al resto del sector. Y las dotaciones se concentran en los extremos del sector, en el extremo norte se sitúa el equipamiento recreativo-deportivo, y el resto de dotaciones se emplazan en el extremo sur donde se agrupan la zona verde de red primaria junto a la que se sitúa la zona comercial, situándolas en un punto de fácil accesibilidad.

Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector "*Entre Almendros* **"**:

- SUPERFICIE DEL SECTOR 101.876 m^2
- SUPERFICIE PJL RED PRIMARIA 7.140 m^2
- SUP. AFC RP (Afecciones viarios zona de servidumbre) 12.337 m^2

Según el Cuadro Resumen de Superficies en el dominio PRIVADO tenemos:

SECTOR "*Entre Almendros*"

ZONA	Parcela	SUPERFICIE(m^2)	COEF. EDIF.(m^2/m^2)	SUP.CONST.MÁX. (m^2c)	NºVIV
Residencial	R-1	8.236	0,95	7.796	87
	R-2	12.468	0,95	11.801	131
	R-3	10.416	0,95	9.858	110
	R-4	7.629	0,95	7.221	80
TOTAL Residencial		**38.749 m^2**		**36.675 m^2c**	**408 viv**
Comercial	C	5.821	0,70	4.075	
TOTAL Comercial		**5.821 m^2**		**4.075 m^2c**	
TOTAL SUP. PRIVADA		**44.570 m^2**		**40.750 m^2c**	

Según el Cuadro Resumen de Superficies de DOTACIONES PÚBLICAS tenemos:

DOTACIONES PÚBLICAS SECTOR "*Entre Almendros*"

ZONA/PARCELA		*SUPERF. m²*
EQUIPAMIENTO Recreativo-Deportivo	**SRD**	**4.075**
Zona Verde Red Secundaria	**SAL**	**10.188**
Parque Público Red Primaria	**PJL**	**7.140**
Compañía suministradora	**CT-1**	38,5
Compañía suministradora	**CT-2**	38,5
TOTAL Compañía suministradora		**77**
Afecciones Viarios Zona servidumbre	**AFC**	12.337
Vial		23.488
TOTAL Viarios		**35.825**
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS		**57.305**

Según el Cuadro Resumen de Superficies del Sector obtenemos:

RESUMEN SECTOR "*Entre Almendros*"

ZONA		*SUPERF m²*
RESIDENCIAL		38.749
COMERCIAL		5.821
TOTAL SUPERFICIE PRIVADA		**44.570**
EQUIPAMIENTO	SRD	4.075
ZONA VERDE Red Secundaria	SAL	10.188
ZONA VERDE Red Primaria	PJL	7.140
VIARIO	(AFC+Viales)	35.825
COMPAÑÍA SUMINISTRADORA	CT	77
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA		**57.305**
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		**101.875**

SECTOR	SUPERFICIE PÚBLICA (m2)			
	PQL/PJL incluido en el ámbito del sector	ZONAS VERDES	EQUIPAMIENTO	RED VIARIA
AMPLIACIÓN FILIPINAS	-	27.399,00	4.090,00	36.635,00
LOMAS DE CABO ROIG	38.552,00	25.995,00	33.247,00	137.573,00
LA CUERDA	14.875,00	11.107,00	14.719,00	56.434,00
PARQUE COMERCIAL LAS PLAYAS	-	25.827,00	-	64.607,00
ENTRE ALMENDROS	7.140,00	10.187,56	4.075,03	35.825,26
	60.567,00	100.515,56	56.131,03	331.074,26

SECTOR	SUPERFICIE PRIVADA (m2)			
	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL COMERCIAL	HOTELERO	COMERCIAL
AMPLIACIÓN FILIPINAS	89.579,00	11.620,00	-	-
LOMAS DE CABO ROIG	288.142,00	-	-	29.222,00
LA CUERDA	158.446,00	-	-	6.200,00
PARQUE COMERCIAL LAS PLAYAS	-	-	2.857,00	151.822,00
ENTRE ALMENDROS	-	44.570,28	-	-
	536.167,00	56.190,28	2.857,00	187.244,00

SECTOR	SUPERFICIE PRIVADA (m2)				SUPERFICIE PÚBLICA (m2)				SERVICIOS (m2)	TOTAL SUPERFICIE (m2)
	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL COMERCIAL	HOTELERO	COMERCIAL	PQL/PJL incluido en el ámbito del sector	ZONAS VERDES	EQUIPAMIENTO	RED VIARIA		
AMPLIACIÓN FILIPINAS	89.579,00	11.620,00	-	-	-	27.399,00	4.090,00	36.635,00	927,00	170.250,00
LOMAS DE CABO ROIG	288.142,00	-	-	29.222,00	38.552,00	25.995,00	33.247,00	137.573,00	203,00	552.934,00
LA CUERDA	158.446,00	-	-	6.200,00	14.875,00	11.107,00	14.719,00	56.434,00	1.658,00	263.439,00
PARQUE COMERCIAL LAS PLAYAS	-	-	2.857,00	151.822,00	-	25.827,00	-	64.607,00	360,00	245.473,00
ENTRE ALMENDROS	-	44.570,28	-	-	7.140,00	10.187,56	4.075,03	35.825,26	77,50	101.875,63
	536.167,00	56.190,28	2.857,00	187.244,00	60.567,00	100.515,56	56.131,03	331.074,26	3.225,50	1.333.971,63