

**PROYECTO DE:**

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA  
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS  
URBANISMO Y TRANSPORTES

DILIGENCIA: Para hacer constar que  
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 NOV. 1998



El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 22  
DEL P.G.O.U. DE ORIHUELA  
(LA MURADA)**

**Solicitante: D<sup>a</sup> ASCENSION BRU BELMONTE**

febrero 1996


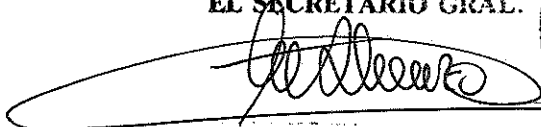
**MANUEL ROCAMORA CAÑADA**  
Arquitecto

**DILIGENCIA:**

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

Fecha 12 SET. 1996

EL SECRETARIO GRAL.



**MEMORIA**



# MEMORIA



**PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL.**

**EMPLAZAMIENTO: INTERSECCION DE LAS CALLES TARIFA, CONSTITUCION Y CADENAS  
PARAJE DE LOS RIQUELME EN LA MURADA, ORIHUELA**

**PROPIETARIA: Dña. ASCENSION BRU BELMONTE.**

**ARQUITECTO: D. MANUEL ROCAMORA CAÑADA.**

## INDICE

**ANTECEDENTES**

**OBJETO DE LA PROPUESTA**

**JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PRETENDIDA**

**REFUNDICION DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES**

### I.- ANTECEDENTES.

EL Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela contempla la creación de una intersección con isletas en la confluencia de las calles Constitución, Las Cadenas y Tarifa, en el paraje denominado de Los Riquelme y Campirulos, en La Murada (ver plano nº 1).

Sin embargo, el desarrollo de lo proyectado en el P.G.O.U. presenta graves inconvenientes toda vez que, sobre el terreno, existe construcciones que impiden la creación de la intersección tal y como está planteada. Probablemente el excesivo desfase temporal entre los levantamientos fotogramétricos para la realización de la cartografía y la aprobación definitiva de un P.G.O.U. (circunstancia desgraciadamente frecuente) puede explicar el que se produzcan estas situaciones. En este caso, además, pudiera haber contribuido a ello una errónea interpretación de la información topográfica del terreno. En efecto, en el plano actual de alineaciones del P.G.O.U., se observa la existencia de un antiguo camino que discurre en su totalidad por la propiedad sobre la que se asienta la intersección de referencia.

La existencia de dicho camino que, según el propietario de la finca, no era más que una senda trazada por su iniciativa a través de su propiedad, pudo inducir a los autores del planeamiento a pensar que se trataba de un camino público. Dado que no se ha llevado a cabo ningún tipo de reparcelación, se pudo pensar que dicho camino debía seguir existiendo. El evitar un saliente de manzana con escaso aprovechamiento urbanístico en el margen opuesto, y una mayor limpieza de la intersección habría dado como resultado el trazado de la intersección que finalmente se incluyó en el P.G.O.U.

Además de lo señalado hasta ahora, se considera que la intersección trazada no solamente no mejora la situación del tráfico, sino que no es viable atendiendo a las posibles trayectorias de los vehículos que pudieran confluir y, desde luego, al aspecto de la seguridad vial.



**A.- SOLICITANTE.**

Dña. Ascensión Bru Belmonte, con domicilio en La Murada (Orihuela), c/Vala.6 y D.N.I. nº21.837.551-V, única propietaria afectada por el trazado viario que se pretende producir.



**B.- EMPLAZAMIENTO.**

La zona afectada por la modificación propuesta se sitúa en término de Orihuela, partido de La Murada, paraje de Los Riquelmes y Campirulos, conocido por Las Majadas del Pozo del Pino, quedando precisado su emplazamiento en los planos nº 1 y 2.

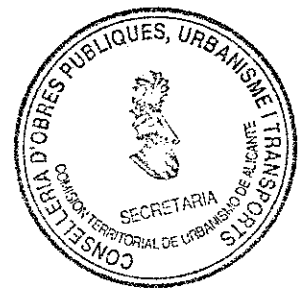
**C.- DATOS DEL PLANEAMIENTO.**

**SITUACIÓN URBANÍSTICA.-**

La situación de la intersección y alineaciones se determina en el plano de alineaciones del P.G.O.U. a escala 1:2.000 del que se adjunta fotocopia en el plano nº 2. Las alineaciones son en general líneas suavizadas que se adaptan a la compleja trama viaria existente. En el centro de la intersección se ha colocado dos pequeñas isletas que, supuestamente, servirían para ordenar y canalizar el tráfico.

El P.G.O.U. establece lo siguiente:

ORDENANZA	SEGÚN / NORMA	
Calificación	Zona Residencial Mixta	
Uso característico	Residencial	
Tipología	Ailada	Adosada
Parcela Mínima	400 m2	80 m2
Fachada Mínima	11 m	5 m
Alineaciones	Retranqueo de 3 m	A línea de fachada
Ocupación Máxima	40%	total
Número Máx. de plantas	2	
Altura Máx. sobre la cota de referencia	8 m.	
Vuelos	permitidos	según N. G.



## 2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.

La zona afectada por la modificación propuesta se sitúa en término de Orihuela, partido de La Murada, paraje de Los Riquelmes y Campirulos, conocido por Las Majadas del Pozo del Pino quedando precisado su emplazamiento en los planos nº 1 y 2. La ubicación urbanística corresponde de al lugar de confluencia de las calles Constitución, Tarifa y Las Cadenas.



La modificación pretende fundamentalmente restituir en el P.G.O.U. la traza de la calle Las Cadenas, prolongando esta en tramo recto hasta intersectar con la calle Tarifa y directamente, con la calle Constitución, con lo que se suprime la intersección con isletas contemplada en el P.G.O.U.

Por todo lo expuesto hasta el momento se ha procedido a realizar un estudio del conjunto al objeto de proponer una solución alternativa a la que figura en el P.G.O.U. de Orihuela para la intersección de las calles Constitución, Las Cadenas y Tarifa. Con el trazado que se propone, se pretende restituir la traza de la calle Las Cadenas por su emplazamiento original, es decir, en prolongación recta con acceso directo a la calle Constitución, al tiempo que quedan resueltos los inconvenientes que se reseña en "Antecedentes".

## 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PRETENDIDA.

### A.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

Con la modificación planteada se restituye la traza de la calle Las Cadenas en el P.G.O.U. a su situación real, enmendando de este modo el error que determinó la solución que el vigente P.G.O.U. contempla como se indicaba en el apartado 2 "Objeto de la modificación puntual del P.G.O.U."

Las edificaciones existentes, contiguas a la intersección, quedan integradas en parcelas de áreas superiores a los 400 m2 con lo que cumplen los parámetros de parcela mínima y edificabilidad establecidos en el P.G.O.U., quedando dentro de las alineaciones resultantes.

Al mismo tiempo queda suprimida una intersección formada por isletas cuyo funcionamiento es poco viable al ser esta de reducidas dimensiones lo que imposibilitaría determinadas maniobras de los vehículos que circularan por ella. El trazado actual propuesto en el P.G.O.U. pretende integrar la calle Tarifa en la intersección sin tener en cuenta que dicha calle no tiene continuidad como prolongación de la misma, con lo que no canalizará más tráfico rodado que el que accede a las propiedades recayentes a dicha calle, en gran parte pertenecientes a la Sra. Brú Belmonte. Con la modificación que se propone, la intersección de calles queda más "limpia", y el funcionamiento de la misma, en lo que al tráfico rodado se refiere, queda clarificado, siendo el esquema de funcionamiento suficiente para la escasa intensidad de tráfico a la que tiene que atender actualmente y, como mínimo, a medio plazo por el escaso desarrollo urbanístico previsible en esa zona.



## B.- FUNDAMENTOS LEGALES.

LEY 6/1994, DE 15 DE NOVIEMBRE, DE LA GENERALITAT VALENCIANA, REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA.

**CAPITULO II, SECCION SEXTA, Art. 28**  
**CAPITULO IV . Los cambios en el Planeamiento**  
**Art. 55. Revisión y Modificaciones de los Planes**



TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA (R.D.L. 1/1992 DE 26 DE JUNIO).  
Artículo 128. Modificación de Planes.

1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

2. Sin embargo, cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.

4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.

## REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA

Art. 154. 1. Los Planes de Ordenación y los Proyectos de Urbanización tendrán vigencia indefinida.

2. La alteración del contenido de los Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

3. Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancia sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

## C.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA

Según hemos visto antes, la propuesta no implica una modificación general de la normativa urbanística de la zona. La modificación tan sólo afecta a la configuración y superficie de las manzanas al ordenarse el trazado de los viales Y A LAS CONDICIONES DE USO DE LAS PARCELAS AFECTADAS para no producir un aumento de la Edificabilidad del terreno.

La única variación Tipológica se produce en las parcelas afectadas, que al encontrarse

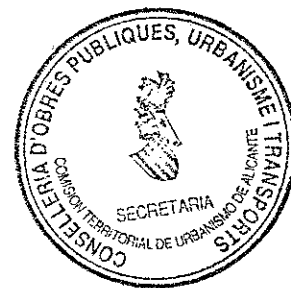


edificadas, mantendrán la tipología actual y sus condiciones de volumen anteriores a la modificación. Determinando para tal efecto, como **Espacio Libre Verde Privado**, la superficie de viales susceptible de añadir a las parcelas

El P.G.O.U. establece lo siguiente:



ORDENANZA	SEGUN / NORMA		SEGUN / PROPUESTA	
Calificación	Zona Residencial Mixta		Zona Residencial Mixta	
Uso característico	Residencial		Residencial	
Tipología	Ailada	Adosada	Aislada	Adosada
Parcela Mínima	400 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
Fachada Mínima	11 m	5 m	11 m	5 m
Alineaciones	Retranqueo de 3 m	A línea de fachada	Retranqueo de 3 m	A línea de fachada
Ocupación Máxima	40%	total	40%	total
Número Máx. de plantas	2		2	
Altura Máx. sobre la cota de referencia	8 m.		8 m.	
Vuelos	permitidos	según N. G.	permitidos	según N.G.



Así las parcelas afectadas por la modificación, Plano nº 4, serán:



PARCELAS AFECTADAS	SEGUN PLAN GENERAL	SEGUN PROPUESTA
<p><b>Parcela 1</b></p> <p>Con una edificación de 162'03 m<sup>2</sup></p> <p>Espacio Libre Verde Privado de 200 m<sup>2</sup>, <b>de nueva creación</b></p>	<p>Parcela de forma irregular con fachada a la calle Tarifa en una línea de 26m. , fachada a la calle Constitución en una línea de 15 m adaptada en curva a otra línea de 16m. y lindando al nor-este con otra parcela en una línea de 20m, con una superficie de 449 m<sup>2</sup></p>	<p>Parcela de forma triangular con fachada a la calle Tarifa en una línea de 42m. , fachada a la calle Constitución en una línea de 46 m , con chaflán curvo y una superficie de 612 m<sup>2</sup>, de los cuales se determina como <b>espacio libre verde privado</b> la zona de terreno triangular, de 20 m de fachada en la c/ Tarifa desde el chaflán curvo, de 25 m de fachada a la c/ Constitución desde el mismo chaflán; lo que supone una superficie total de espacio libre de 200 m<sup>2</sup> y 412 m<sup>2</sup> de suelo residencial</p>
<p><b>Parcela 2</b></p> <p>Con una edificación legalizada de 160'00 m<sup>2</sup></p>	<p>Parcela de forma aparentemente triangular con fachada a la calle Cadenas en una línea curva de 32 m de arco, lindando al nor- este con otras parcelas en una línea total de 26 m y al sur- este con otra parcela en una línea de 18 m con una superficie de 275 m<sup>2</sup></p>	<p>Parcela de forma aparentemente rectangular con fachada a la calle Cadenas en una línea de 25 m , a la calle Tarifa en una línea de 15m y un chaflán recto de 3 m ,lindando al nor- este con otras parcelas en una línea total de 26 m y al sur- este con otra parcela en una línea de 18 m con una superficie de 446 m<sup>2</sup>,</p>

### CONCLUSIÓN.

No siendo justificado un Estudio de Detalle, puesto que se pretende reducir suelo destinado a viales, clarificando el funcionamiento de los mismos, calificando este terreno como **Espacio Libre Verde de Uso Privado**. Con lo expuesto, se pretende haber detallado suficientemente la modificación propuesta, entendiendo que su aprobación evitará el enquistamiento de problemas puntuales que no suponen generalmente más que un retraso del desarrollo urbanístico y cuyas consecuencias son, generalmente, negativas al intentar mantener lo aprobado en el planeamiento, a veces erróneo, y otras no suficientemente contrastado con la realidad. Por ello se solicita que sea aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Orihuela la modificación puntual del P.G.O.U. que se solicita.





#### 4.-REFUNDICION DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES



La única documentación que sufre modificación es la contenida en la parte gráfica de esta propuesta y las condiciones de las parcelas afectadas, con la creación de Espacios Libres de uso Privado:

ORDENANZA	SEGUN / NORMA		SEGUN / PROPUESTA	
Calificación	Zona Residencial Mixta		Zona Residencial Mixta	
Uso característico	Residencial		Residencial y Libre Verde Privado	
Tipología	Ailada	Adosada	Aislada	Adosada
Parcela Mínima	400 m2	80 m2	400 m2	80 m2
Fachada Mínima	11 m	5 m	11 m	5 m
Alineaciones	Retranqueo de 3 m	A línea de fachada	Retranqueo de 3 m	A línea de fachada
Ocupación Máxima	40%	total	40%	total
Número Máx. de plantas	2		2	
Altura Máx. sobre la cota de referencia	8 m.		8 m.	
Vuelos	permitidos	según N. G.	permitidos	según N. G.





PARCELAS AFECTADAS	SEGUN PLAN GENERAL	SEGUN PROPUESTA
<b>Parcela 1</b> Con una edificación de 162'03 m2	Parcela de forma irregular con fachada a la calle Tarifa en una línea de 26m. , fachada a la calle Constitución en una línea de 15 m adaptada en curva a otra línea de 16m. y lindando al nor-este con otra parcela en una línea de 20m, con una superficie de 449 m2	Parcela de forma triangular con fachada a la calle Tarifa en una línea de 42m. , fachada a la calle Constitución en una línea de 46 m , con chaflán curvo y una superficie de 612 m2, de los cuales se determina como <b>espacio libre verde privado</b> la zona de terreno triangular, de 20 m de fachada en la c/ Tarifa desde el chaflán curvo, de 25 m de fachada a la c/ Constitución desde el mismo chaflán; lo que supone una superficie total de espacio libre de 200 m2 y 412 m2 de suelo residencial
<b>Parcela 2</b> Con una edificación legalizada de 160'00 m2	Parcela de forma aparentemente triangular con fachada a la calle Cadenas en una línea curva de 32 m de arco, lindando al nor- este con otras parcelas en una línea total de 26 m y al sur- este con otra parcela en una línea de 18 m con una superficie de 275 m2	Parcela de forma aparentemente rectangular con fachada a la calle Cadenas en una línea de 25 m , a la calle Tarifa en una línea de 15m y un chaflán recto de 3 m , lindando al nor- este con otras parcelas en una línea total de 26 m y al sur- este con otra parcela en una línea de 18 m con una superficie de 446 m2,

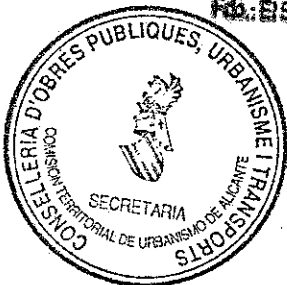
CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA  
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS  
URBANISMO Y TRANSPORTES

DILIGENCIA: Para hacer constar que  
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 NOV. 1998

Febrero de 1996

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



Fdo.: MANUEL ROCAMORA CAÑADA  
Arquitecto



# PLANOS

