

23 07. 97

7814

21/96

VALE

**PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL
MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE ORIHUELA.**

nº 27

**EMPLAZAMIENTO: MANZANA SITUADA AL OESTE DEL PERI
LOS VICENTES. LA MURADA. ORIHUELA.**
**SOLICITANTE : D. JOSE ANTONIO GUILLEN CARRILLO Y
D. JUAN JOSE CASCALES LOZANO.**

Alicante, Julio de 1.997

D. EMILIO VICEDO ORTIZ.

ARQUITECTO.

C/ San Fernando, nº 49, 4º Pta. 2. C.P. 03001 TLF: (96) 521 34 26. Alicante.

DILIGENCIA:

se hace
constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación por el suscrito planificador de fecha 11-9-97.

EL SUSCRITO PLANIFICADOR.

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE ORIHUELA.

EMPLAZAMIENTO: MANZANA SITUADA AL OESTE DEL PERI LOS VICENTES. LA MURADA. ORIHUELA.
SOLICITANTE. : D. JOSE ANTONIO GUILLEN CARRILLO Y D. JUAN JOSE CASCALES LOZANO.
ARQUITECTO : D. EMILIO VICEDO ORTIZ.

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela, contempla un P.E.R.I. en el núcleo urbano de Los Vicentes, como ampliación del mismo, en la Pedanía de La Murada.

En dicho P.E.R.I., se afirma que este constituye la unión entre el núcleo de Los Vicentes y el de Los Riquelmes.

Sin embargo, en el plano del ESTADO ACTUAL, del Plan General, observamos que el límite de Los Vicentes, y en el ámbito del P.E.R.I., termina al norte por la C/ De La Libertad y al oeste por la calle de Los Riquelmes (prolongación de la anterior).

Esto es, quedan dos manzanas al Oeste del P.E.R.I., pertenecientes morfológicamente al núcleo urbano de Los Vicentes, y que han sido segregadas del P.E.R.I. por un vial del Plan General.

El Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela, califica como zona residencial ambas parcelas, estableciendo una calificación mixta en las mismas; así en el plano de zonificación y alineaciones, aparece grafiada y en cada una de ellas, parte de tipología unifamiliar aislada, y parte de tipología mixta, mientras que las colindantes tienen una tipología mixta.

Ambas parcelas, y a juzgar por la tipología edificatoria planteada, han sido tratadas como si pertenecieran al núcleo urbano de Los Riquelmes, donde la vivienda predominante es la vivienda unifamiliar aislada.



Por otro lado, y a diferencia de otras manzanas del núcleo de Los Riquelmes, estas dos manzanas, se encuentran en su mayor superficie sin ocupar por edificaciones.

Las edificaciones construidas en ellas son viviendas unifamiliares adosadas, en la parcela de mayor tamaño, y unifamiliares adosadas y aisladas en la de menor superficie.

Destacar que en la primera manzana, la de mayor tamaño, y colindante con el P.E.R.I. de Los Vicentes, existe una servidumbre de paso creada para acceso de las viviendas existentes, tal y como se puede apreciar en el plano catastral.

Así mismo, la manzana de mayor tamaño, lindante con el P.E.R.I. Los Vicentes, ha sido modificada en superficie y alineación, al variarse el límite del P.E.R.I. motivado por el desplazamiento del vial de Plan General con el fin de respetar la edificación construida, y que sirve de separación entre el P.E.R.I. y la manzana citada.

En esta modificación puntual del Plan General, se ha respetado los límites y trazados definidos en el P.E.R.I. Los Vicentes, aprobado definitivamente el 5 de Julio de 1.993. Dichos límites fueron redefinidos en la modificación puntual nº. 3 del Plan General Municipal de Ordenación.

1.A. SOLICITANTE.

D. Juan Antonio Guillen Carrillo, D.N.I. nº 74.143.747-G, y D, Juan Jose Cascales Lozano, D.N.I. nº 22.362.385-Z, con domicilio en C/ Los Riquelmes nº 17, La Murada, Orihuela.

1.B. EMPLAZAMIENTO.

La zona afectada por la modificación propuesta se sitúa en término de Orihuela, partida de La Murada, paraje de Los Vicentes, quedando precisado su emplazamiento en los planos nº 1 y 2.



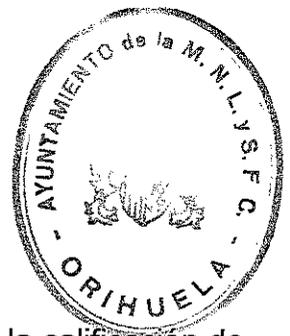
1.C. DATOS DEL PLANAMIENTO.

Situación Urbanística.

La situación de la manzana afectada se determina en el plano de zonificación y alineaciones del P.G.O.U. que se adjunta en el plano n° 4.

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

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



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

Es objeto de esta modificación puntual el permitir cambiar la calificación de la manzana situada al Oeste del P.E.R.I. Los Vicentes, y lindante con C/ Los Riquelmes, pasando de las dos tipologías existentes (unifamiliar aislada y mixta), a una misma tipología para toda la manzana, la de zona residencial mixta.

De esta forma, la manzana quedaría mas integrada al núcleo urbano de Los Vicentes, al tener una tipología edificatoria acorde a la de la zona urbana de este núcleo, al mismo tiempo que constituiría una unión con el núcleo urbano de Los Riquelmes al permitirse las tipologías características de los dos núcleos.

Es objeto también de esta modificación la prolongación de la calle existente en el centro de la manzana que evite la servidumbre de acceso de la edificación construida.



3.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PRETENDIDA.

3.A. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION

Con la modificación planteada se sigue el criterio general de ordenación definido en el P.G.M.O.U. para los núcleos de pedanías, de configurar la trama urbana partiendo de la ya existente y establecer los equipamientos suficientes para establecer un nivel dotacional adecuado.

Como se ha dicho anteriormente, la manzana objeto de modificación se encuentra morfológicamente y funcionalmente situada en el núcleo urbano de Los Vicentes, donde la trama urbana se configura disponiendo manzanas de edificación con fachadas dispuestas sobre la alineación oficial.

Así mismo, la edificación construida en la manzana que nos trata es de vivienda unifamiliar adosada, resultando dicha edificación integrada dentro de la parcela con la tipología mixta planteada para toda ella, cumpliendo el objetivo del P.G.M.O.U. para las pedanías al reforzar el carácter urbano en cada núcleo.

Al permitir la tipología mixta de unifamiliar aislada y adosada para toda la manzana, se parte de una tipología ya definida por el P.G.M.O.U. para la manzana.

De esta manera, se consigue al mismo tiempo vincularla al núcleo de Los Vicentes, y servir de unión entre este y los Riquelmes, al posibilitar la tipología unifamiliar aislada representativa de este último núcleo.

Se ha optado por no incluir en la modificación puntual la manzana contigua y lindante por el sur a la que nos trata, al encontrarse menos vinculada morfológicamente al núcleo de Los Vicentes. Por otro lado, existe en la actualidad en ella edificación consolidada y que responde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, acorde con la zonificación planteada por el Plan General.

Por otro lado, la prolongación de la calle existente, evitaría la servidumbre de acceso a la edificación construida, y se conseguiría una integración dentro de la manzana de las viviendas existentes.

Por otra parte, la modificación planteada supondría un incremento del número de viviendas, previendo para este caso un aumento de dotaciones a ceder, según el art. 55.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Para preveer las dotaciones a ceder calcularemos el incremento en número de viviendas máximo que supone el cambio de una tipología a otra, a partir de las parcelas mínimas de cada normativa.



La zona definida en el Plan General como unifamiliar aislada tiene una superficie de 4.658 m² (según parcela medida "in situ", y respetando los límites del P.E.R.I. Los Vicentes).

Aplicando la parcela mínima de 400 m² para esta tipología obtendríamos que el número máximo de viviendas sería:

$$4.658 \text{ m}^2 : 400 \text{ m}^2 = 11,64 \text{ viviendas}$$

Realizando el mismo cálculo sobre la parcela, con la tipología mixta propuesta en la modificación puntual, obtendríamos:

$$\begin{aligned} \text{superficie cesión} &= 650 \text{ m}^2 \\ \text{superficie vial} &= 217 \text{ m}^2 \\ \text{superficie edificable} &= 3.791 \text{ m}^2 \\ \text{Parcela mínima (viv. unif. adosada)} &= 80 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Con lo que obtendremos:

$$3.791 \text{ m}^2 : 80 \text{ m}^2 = 47,38 \text{ viviendas}$$

Por tanto, el incremento de viviendas que supone el cambio de una tipología unifamiliar aislada a una tipología mixta sería como máximo:

$$47,38 \text{ vivi.} - 11,64 \text{ viv.} = 35,74 \text{ viviendas}$$

Aplicando las reservas de dotación pública establecida en el art. 17.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de 5 m²/hab., y considerando 3,5 hab./vivienda según el P.G.M.O.U. de Orihuela, obtenemos:

$$36 \text{ viviendas} \times 17,5 \text{ m}^2 = 630 \text{ m}^2 < 650 \text{ m}^2.$$

Por tanto, la superficie de 650 m² constituiría la superficie dotacional a ceder, como medida compensatoria para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas.

La presente propuesta de modificación plantea dicha cesión como un espacio libre verde público ubicado en el extremo de la manzana (extremo norte).

Con dicha cesión se consigue un espacio libre que queda perfectamente integrado en la zona urbana, dando servicio tanto al núcleo de Los Vicentes como de Los Riquelmes.



Por otro lado, se sigue el criterio de ordenación del Plan General relativo a equipamientos en las pedanías, previendo zonas verdes dispersas entre los núcleos.

Además de la cesión a realizar por el incremento en número de viviendas máximo (36 viv.), y debido a que la parcela constituye una transición entre el nuevo P.E.R.I. Los Vicentes, y las viviendas aisladas del núcleo de Los Riquelmes, se plantea también en esta modificación puntual no alcanzar el número máximo de viviendas a razón de la parcela mínima permitida en la zona, esto es 47 viviendas, limitando dicho número máximo a 24 viviendas en la zona de la parcela donde se pretende cambiar la tipología edificatoria, que suponen el 50 % de las permitidas por aplicación de las Normas Urbanísticas para la edificación adosada.

(Nota: En el plano quedan grafiadas el nº máximo de viviendas correspondientes a cada propiedad)



3.B. FUNDAMENTOS LEGALES.

LEY 6/1.994, DE 15 DE NOVIEMBRE, DE LA GENERALITAT VALENCIANA,
REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA.

CAPITULO II, SECCION 2ª, Art. 17.

CAPITULO IV, Los cambios en el planeamiento, Art. 55.



3.C. CONTENIDO DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

Según todo lo anterior, la manzana situada al Oeste del P.E.R. Los Vicentes y separada de este por un vial del Plan General, quedaría calificada como Zona Residencial con tipología mixta.

La modificación establece lo siguiente, para la zona donde se cambia la tipología edificatoria.

| ORDENANZA | SEGUN/NORMA | | SEGUN MODIFICACION | |
|---|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| Calificación | Zona Residencial Mixta | | Zona Residencial Mixta | |
| Uso Característico | Residencial | | Residencial | |
| Tipología | Aislada | 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. |
| Nº Máximo de Viviendas | 11 | 47 | 11 | 24 |

Julio de 1.997.

Fdo.: D. EMILIO VICEDO ORTIZ.
ARQUITECTO.