

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 39 DEL P.G.M.O.U. CONSISTENTE EN CAMBIO DE USO
DE SUELO PARA AMPLIACIÓN DE DOTACIÓN ESCOLAR DEL INSTITUTO DE
ENSEÑANZA SECUNDARIA "GABRIEL MIRÓ"**

1º. ANTECEDENTES.-

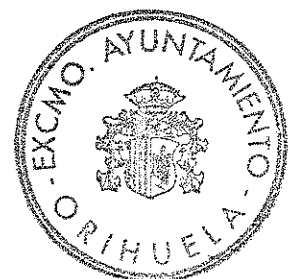
Se redacta el presente documento a requerimiento de S.Sª el Sr. Alcalde y a través de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Orihuela y para dar cumplimiento del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 14 de Marzo de 2000, a la vista del documento anterior que fue sometido a la aprobación por parte del Hble. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y cuyo contenido y objeto es el señalado en el apartado siguiente.

2º. OBJETO.-

El objeto de la presente modificación consiste en la ampliación del suelo dotacional escolar de que dispone el Instituto "Gabriel Miró", ante el déficit con que cuenta en la actualidad para recreo y ampliación de sus instalaciones.

El centro se encuentra dentro de una manzana delimitada por cuatro viales, cuyo uso asignado por el planeamiento vigente, es el de zona verde para todo el resto de suelo que no cuenta con el uso escolar, incluso erróneamente parte de dicha zona verde corresponde a uso escolar en la actualidad.

La ampliación del uso docente no puede ser por consiguiente más que a expensas de zona verde, y como quiera que la necesidad de su expansión se plantea con carácter urgente y para hacerlo hacia el Este se requeriría un expediente expropiatorio al no



existir acuerdo con su actual propietario, lo que dilataría el plazo para su puesta en funcionamiento, se plantea la alternativa de ampliarse hacia el Oeste ya que existe principio de acuerdo con la propiedad.

Esta zona que cuenta, según medición, con una superficie de 2400 m² de los que 2000 m² son zona verde según el Plan General, sería la necesaria y adecuada según las autoridades escolares, para las necesidades de ampliación inmediatas del Centro.

La parcela se encuentra incluida en una Unidad de Ejecución cuya superficie total es de 9280 m² de los que 2325 m² corresponden a suelo lucrativo, con un aprovechamiento total de 6975 m² construidos, lo que arroja una edificabilidad de 0,75 m²/m², muy baja si se compara con el de otras unidades de ejecución, por lo que se plantea en el conjunto de la operación la mejora de dicho aprovechamiento para compensar por un lado el déficit y por otro el perjuicio que origina a los propietarios inmediatos el cambio de uso de la parcela destinada a jardín por el de uso escolar, así como la eliminación asimismo de los restos de zona verde que resultarían al Este, tras la regularización de la parcela escolar con el terreno con el que en realidad se cuenta.

Según lo anterior, 270 m² de zona verde según el planeamiento, mantendrían su uso escolar, y la franja restante con una superficie de 520 m² por su escasa entidad se eliminaría permitiendo llegar la fachada de la parcela edificable hasta la alineación del vial de cierre del perímetro urbano.

Con lo anterior la parcela lucrativa pasaría a tener una superficie neta de 3.320 m², y el aprovechamiento pasaría a ser en total de 9.960 m² construidos y tras regularizar los límites de la Unidad de Ejecución conforme al estado de ejecución real del planeamiento, resulta tener una superficie de 9180 m² y por lo tanto el aprovechamiento de la misma sería de:

$$9.960 \text{ m}^2 / 9.180 \text{ m}^2 = 1,08 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

que se aproxima más al de otras unidades de ejecución próximas.



Tras la delimitación exacta entre la zona verde y la parcela escolar por el límite Este conforme a la realidad, y las rectificaciones citadas anteriormente, la solución propuesta produce por un lado una merma de 2515 m² en cuanto a superficie de zonas verdes, y por otro el necesario incremento de las mismas en la proporción necesaria debido al aumento de la edificabilidad residencial en la siguiente cuantía:

$$9.960 - 6.975 = 2.985 \text{ m}^2 \text{ construidos}$$

lo que equivale, considerando una media de 100 m² construidos por vivienda, un incremento de 30 viviendas y estimando a su vez un a media de 3,5 habitantes por vivienda supondría un aumento de población de 105 habitantes, lo que en virtud de lo dispuesto en el artº 55.3 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, implica la previsión de mayor dotación de espacios libres en una superficie de

$$105 \text{ hab.} \times 5 \text{ m}^2/\text{hab.} = 525 \text{ m}^2$$

que sumados a los que se eliminan hace un total de 3040 m² que habrán de localizarse en otro emplazamiento.

La ubicación de tal superficie se sitúa en terrenos resultantes tras el encauzamiento del Río Segura, sin uso específico según el planeamiento vigente dado que en el momento de la redacción del Plan General no se conocía con exactitud su trazado, de ahí que formase parte del ambiguo cauce primitivo. La localización se encuentra entre la pasarela de los arcos y el Puente del Rey, y que cuentan con una superficie de 3650 m², lo que viene a compensar la merma producida.

Dichos terrenos son de titularidad pública y cuentan con la cesión de uso en favor del Ayuntamiento por parte de su anterior titular la Confederación Hidrográfica del Segura.



3º. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

La redacción del presente Plan Especial se basa en el artº 55 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana, siendo preciso en virtud de lo dispuesto en el apartado 4, al darse las circunstancias previstas en él, el previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo, y su tramitación la señalada en el artº 38 de la citada Ley.

4º. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.-

Con la presente propuesta de modificación se modifican los planos correspondientes a la ordenación pormenorizada de la Ciudad de Orihuela, relativos a Zonas, Alturas y Soportales 2₂ y Usos Pormenorizados 2₃.

5º. CONCLUSIÓN.-

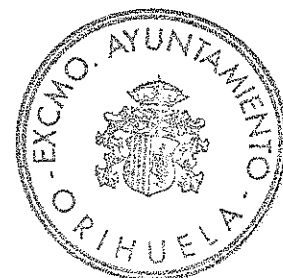
Con la presente Memoria, Planos y documentación aneja, se da por concluida la redacción de la presente Modificación Puntual al P.G.M.O.U. que se le asigna el ordinal nº 39 de las que se vienen tramitando.

Orihuela, Abril de 2000

POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES,



Fdo.: Santiago Mínguez González.



PLANOS

