

29/02

Agencia de Justicia  
Orihuela 4-7-05.

VALE

ASILO

**TEXTO REFUNDIDO**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL**  
**Nº 53**  
**DEL P.G.M.O.U.**  
**DE ORIHUELA**

**DILIGENCIA:**

A los efectos del Art.º 47 de la L.R.A.U. se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación provisional por Acuerdo Plenario de

FECHA 31 MAR 2005

EL SECRETARIO GRAL.



*[Handwritten signature]*

---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 53  
DEL  
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE  
ORIHUELA**

---

**PROMOTOR:**

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA**

---

---

**ÍNDICE**

---

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 53 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE ORIHUELA.

ÍNDICE	1
1 JUSTIFICACION DE SU PROCEDENCIA. OBJETO.	2
2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. MOTIVACIÓN.	5
2.1 ANTECEDENTES. SITUACIÓN VIGENTE.	5
2.2 MOTIVACION.	6
3 JUSTIFICACION LEGAL.	10
4 JUSTIFICACIÓN TÉCNICA.	13
4.1 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.	13
4.2 JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.	14
5 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.	16
6 ANEXOS	19

---

TEXTO REFUNDIDO MOD.PUNTUAL N°53 DEL P.G.M.O.U. DE  
ORIHUELA,

---



---

## 1 JUSTIFICACION DE SU PROCEDENCIA. OBJETO.

---

El objeto del presente Proyecto de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela consiste en la realización de unos cambios y adaptaciones que en manera alguna afectan ni suponen una alteración sustantiva de la planificación urbana actual, considerando los aspectos estructurales y de interés público que competen a esta Administración, aunque comporta unas consecuencias significadamente positivas para la ordenación general de la ciudad y para su efectivo servicio de las dotaciones asistenciales privadas de gran arraigo en la ciudad de Orihuela.

Así, se pretende una pequeña modificación en las determinaciones del planeamiento vigente, tendente a la modificación del uso pormenorizado de una manzana de Suelo Urbano calificada como Social Asistencial (arts. 24 y 28 NN.UU. del Plan General) de carácter privado, descalificando una parte de la misma, mediante la apertura de la Calle Limón hasta la Calle del País Valenciano, creando una nueva manzana de uso Residencial.

En aplicación estricta de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, la ordenación pormenorizada del suelo urbano y su correspondiente calificación es una decisión de ordenación urbanística que corresponde al Plan General, perteneciendo al ámbito de la decisión pública municipal la racionalización del uso del territorio y de remodelación de las previsiones iniciales del Plan buscando una integración ordenada de las demandas novedosas que la evolución social urbana vaya propiciando.

Así, partiendo de la base de que cabe y se reconoce legalmente la modificación del planeamiento, la cuestión capital sobre la que se asienta toda modificación, es determinar si se dan los presupuestos o criterios precisos para que aquella potestad modificativa pueda ser utilizada. En este sentido, en el cuerpo de esta Memoria quedarán acreditados la concurrencia de todos ellos de tal manera que la modificación no obedece a criterios arbitrarios.

---

TEXTO REFUNDIDO MOD.PUNTUAL N°53 DEL P.G.M.O.U. DE  
ORIHUELA,

---



caprichosos, sino más bien a su obligatoria adecuación de la realidad física y jurídica.

Siendo que toda modificación del Planeamiento requiere una valoración independiente de las causas determinantes de la decisión, un procedimiento propio y la intervención de Órganos de diferentes Administraciones, es preciso que aquella sea motivada por causas al menos proporcionales a su naturaleza, quedando demostrado que con la propuesta de modificación no se pretende más que dejar plasmado una necesidad demandada por el Plan y demostrar que se trata de una solución que mejora la existente.

En la presente propuesta de modificación puntual convergen varias circunstancias que la hacen viable, a saber:

- Se trata de una modificación que afecta a un área geográficamente determinada, en la que concurren circunstancias excepcionales desde el punto de vista urbanístico.
- Es excepcional porque las circunstancias concurrentes presentan un elevado grado de interés público que justifica la modificación puntual, tal y como lo prueba el hecho de, encontrarnos ante un espacio físico, integrado en el casco urbano, muy cercana a sectores de suelo urbanizable desarrollados o en tramitación y en una zona de rápido crecimiento y regeneración del hasta ahora casco urbano tradicional, que se hace preciso ordenar adecuadamente, debido a la obsolescencia e inutilidad de la calificación actual en parte del área afectada, y darle un entramado acorde con las necesidades de la ciudad en la zona situada frente al Parque "Severo Ochoa", al tiempo que se tiene la misión de rematar la salida de la Calle Limón hacia las arterias de circunvalación del casco urbano. En definitiva, se pretende una recalificación de esta zona periférica del casco, dando solución a la existencia de determinados intersticios urbanos.



- La trascendencia e incidencia de esta Modificación no empece en manera alguna las previsiones del Planeamiento General de la ciudad, ni la ordenación prevista.
- La cuestión capital es que la modificación y sus consecuencias forman parte de la estrategia y modelo territorial del municipio, así como la reordenación de dicha zona, armando un espacio urbano coherente y vertebrando en torno a este espacio los usos dotacionales que le sean precisos a su servicio.

---

TEXTO REFUNDIDO MOD. PUNTUAL N°53 DEL P.G.M.O.U. DE  
ORIHUELA,

---



---

## 2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. MOTIVACIÓN.

---

### 2.1 ANTECEDENTES. SITUACIÓN VIGENTE.

El ámbito del área sobre la que se pretende plantear la presente Modificación puntual del P.G.M.O.U. de Orihuela, esta conformado por una manzana de unos 12.180,66 m<sup>2</sup>, calificada como Social Asistencial por el P.G.M.O.U. de Orihuela y que a su vez queda descompuesta en dos áreas claramente diferenciadas, ubicadas relativamente cerca del borde del casco urbano actual, y concretamente limitando:

- *NORTE*.....Avenida Duque de Tamames.
- *SUR*.....Avenida de la Vega.
- *ESTE*.....Calle Limón y Calle Extremadura edificaciones residenciales en medio.
- *OESTE* .....Avenida del País Valenciano.

Para la correcta descripción del grado de urbanización existente en dicha manzana, de forma irregular y profundidad muy superior al resto de las colindantes, debemos, por tanto, diferenciar claramente un área edificada y efectivamente afecta al uso Social Asistencial previsto en el Plan General y otra sin edificar, al margen todavía de tal uso:

1. En la primera de las mismas se encuentra construida la Residencia de las Hermanas de los Ancianos Desamparados, con entrada por el n.º 4 de la Calle Duque de Tamames, así como una serie de edificaciones anexas que sirven a su funcionamiento. Dicho complejo edificatorio es destinado, por la congregación religiosa que lo regenta, a asilo de la tercera edad, de conformidad con el uso Social Asistencial previsto en la Modificación Puntual nº.1 del Plan General de Ordenación



Urbana de Orihuela que ordena pormenorizadamente el Suelo Urbano del municipio.

2. En lo que se refiere al resto del Área se trata de una zona carente de construcciones, que responde al antiguo huerto de la congregación. La parte posterior de la manzana, que da frente a la Avda. de La Vega, y a través de la misma al nuevo Parque Público "Severo Ochoa", se encuentra, por tanto, sin edificar. Esta porción de terreno perfectamente diferenciable del resto no está efectivamente aplicada al mencionado uso Socio Asistencial previsto por el Plan General, sino en cuanto a que pertenece a la misma propiedad de la Hermandad de los Ancianos Desamparados, incluida una franja de la calle de nueva apertura existente. Del mismo modo impide la continuación de la calle Limón que, tras hacer un ángulo recto la bordea por su límite este.

## 2.2 MOTIVACION.

La Modificación Puntual n.º 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela de julio de 1994, definió los usos pormenorizados y las unidades de actuación del suelo urbano del casco urbano de Orihuela (Plano de Ordenación 2.2) asignando a la manzana anteriormente descrita un uso Social y Asistencial (S.A.) definido respectivamente en los art. 24 y 28 NN.UU. del Plan General del siguiente modo:

*"Artículo 24. Uso social.*

1. *Comprende los locales destinados al desarrollo de la vida en relación, a actividades de ocio, recreativas y espectáculos, tales como casinos, locales de reunión de entidades cívicas, salas de fiestas, discotecas, espectáculos*



2. *Sin perjuicio del cumplimiento de su normativa específica, por razón de la actividad, este tipo de uso participa de las reglas establecidas en el art. 22 de estas normas para el uso comercial.*

*“Artículo 28. Uso asistencial.*

1. *Comprende los edificios y locales destinados a actividades benéficas, tales como asilos, centros de reinserción social, etc.*
2. *Las condiciones de edificabilidad serán las mismas que las establecidas en el artículo 22 de estas Normas para el uso comercia.”*

Tal calificación derivó, por tanto, del efectivo uso de asilo dado a la propiedad de las Hermanas de los Ancianos Desamparados y por expreso deseo de las mismas de conservar dicho uso. Sin embargo, en la actualidad, las disposiciones legales exigen una adecuación del centro destinado a Asilo, que implica una gran inversión económica imposible de asumir por las disponibilidades económicas de la titularidad de la obra social, comprometiéndose incluso la propia subsistencia de dicho uso asistencial privado que es una institución en Orihuela por prestar hasta la fecha una labor callada y desinteresada cuya continuidad depende, en gran medida de la liberalización de ciertos suelos exentos y no ocupados.

En este sentido, tal y como se ha descrito anteriormente, el antiguo huerto de la congregación se ha convertido en solar expedito, y rodeado de importantes arterias urbanas y en una zona de intenso desarrollo residencial/terciario por ser el límite del casco urbano tradicional con la zona natural de expansión de la misma. Por tanto, la propia aplicación y desarrollo



del Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela ha tenido como resultado que la calificación otorgada, resulte obsoleta, de forma que, igualmente, la integridad de dicha manzana impide la continuación del sistema viario y la consolidación urbana en dicha zona.

El presente Proyecto de Modificación del P.G.M.O.U. de Orihuela obedece, por tanto, a la necesidad objetiva de reordenar y ejecutar estructuralmente la superficie precitada, que sirve de base a esta actuación urbanística. En definitiva, adaptar las determinaciones del planeamiento a la realidad económica, a su dinámica y a las nuevas necesidades de la ciudad, revitalizando socio-económicamente el entorno comercial y residencial existente que ha quedado incompleto en la esquina noroeste del Parque Público "Severo Ochoa", de manera que se sienten e introduzcan las premisas de ordenación suficientes para la implantación de una edificación residencial en las mismas condiciones de ocupación y altura que el entorno y susceptible de acoger las demandas de los jóvenes que en la ciudad acceden a la primera vivienda, para que armonizando todo lo anterior se produzca un desarrollo cualitativo del área sujeta a modificación. Al mismo tiempo se persigue la propia continuidad y el mantenimiento del uso asistencial privado del Asilo, propiedad de las hermanas de los Ancianos Desamparados, de notorio interés público para el Municipio de Orihuela y cuya viabilidad se ve condicionada en gran medida a la modificación puntual planteada.

Esta necesidad real es reconocida por la Administración Pública, la cual asume, en virtud del mandato que le confiere la legislación urbanística en vigor, el papel de garantía de los intereses de la colectividad que ha de "habitar". Esta dinámica de la realidad social que tiene su reflejo en concepciones urbanísticas es contemplada en la legislación urbanística. Así el art. 58.2 de la L.R.A.U., sienta la siguiente premisa:

*"La vigencia de los Planes es indefinida..."*

---

TEXTO REFUNDIDO MOD. PUNTUAL N°53 DEL P.G.M.O.U. DE  
ORIHUELA,

---



En este sentido, la vigencia de los Planes de Ordenación, en los términos expuestos, es una consecuencia de los principios de estabilidad y seguridad jurídica necesarios a toda norma, que constituyen una garantía para los particulares. No obstante el término indefinida no debe entenderse nunca como algo inmutable, por el contrario se encuentra supeditado a la propia dinámica que caracteriza a la realidad urbana y determina la agilidad y flexibilidad inherentes al planeamiento.

Así pues, cabe convenir que la posibilidad y, casi, la conveniencia de modificación del planeamiento constituye en definitiva un dato consustancial a la propia naturaleza del urbanismo. Ello, sin embargo, no debe asumirse con ligereza sino que por el contrario deben adaptarse con el mayor rigor, las medidas adecuadas a garantizar su necesidad y la defensa de los intereses de los particulares afectados y de la colectividad. Razones en virtud de las cuales no extraña la aplicación del principio '*contrarius actus*' y de los requisitos materiales exigidos para las modificaciones por la legislación urbanística.

En coherencia con las premisas expuestas y asumidas es conveniente enfatizar que la presente modificación del Plan General se fundamenta en la voluntad pública -dentro de los márgenes de legalidad y de respeto del entorno- de dar un razonable nivel de calidad y racionalidad a la ciudad en el término de Orihuela y a su marco urbano.



---

### 3 JUSTIFICACION LEGAL.

---

La redacción de la presente Propuesta de Modificación Puntual de P.G.M.O.U. y el procedimiento para su realización se basan en el art.55 de la L.R.A.U., en relación con el art. 175 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

*"Artículo 55.- Revisiones y modificaciones de los Planes.*

- 1. El cambio o sustitución de determinaciones en los Planes y Programas exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones autorizadas conforme a los artículos 12.E) o 54 de esta Ley, así como las que el propio Plan permita efectuar mediante Estudio de Detalle de aprobación municipal.*
- 2. Las determinaciones cuyo objeto sea realizable mediante una o varias Declaraciones de Interés Comunitario...*
- 3. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecta el suelo de destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.*
- 4. La modificación del Plan que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente*



*previstos, requiere previo informe favorable del Consejo Superior de urbanismo.*

5. *Las modificaciones del Plan que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben cumplir...*

6. *La modificación de planeamiento que venga a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exige previo informe...*

7. (...) "

*"Artículo 175. Procedimiento de modificación de los planes.*

*El cambio o sustitución de determinaciones en los planes exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones autorizadas conforme a los artículos 12.E) o 54 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, las que el propio Plan permita efectuar mediante estudio de detalle de aprobación municipal y las que se produzcan por aplicación de disposiciones contenidas en la legislación específica del suelo no urbanizable".*

Por su parte los art. 76 y ss. del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana determinan las condiciones a que debe sujetarse dichas modificaciones.

Así el art 76 determina como norma general que: *"Para aprobar planes que modifiquen el planeamiento anteriormente aprobado por la administración de la Generalitat, se exigirá que las nuevas soluciones propuestas para la red estructural o primaria de reservas de suelo dotacional*



*mejoren su capacidad o funcionalidad y cumplan las necesidades y los objetivos considerados en el plan general”.*

Por su parte el art. 78 establece que: *“Todas las variaciones de la ordenación urbanística respetarán los estándares de calidad urbana aplicables en cada caso según las previsiones del Anexo de este reglamento. La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuales son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios rectores de la actividad urbanística y de los estándares legales de calidad de la ordenación definidos por los artículos capítulo III del Título I.”*

En efecto, el art. 55.1 L.R.A.U. y el art. 175 R.P. señalan con absoluta precisión que la modificación de los Planes se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación. En este sentido es de obligado cumplimiento la sujeción al trámite que regula el artículo 38 L.R.A.U.

---

TEXTO REFUNDIDO MOD.PUNTUAL N°53 DEL P.G.M.O.U. DE  
ORIHUELA,

---



---

## 4 JUSTIFICACIÓN TÉCNICA.

---

### 4.1 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Dentro del ámbito de la modificación, se plantean la creación de una nueva parcela de uso residencial (R) de 2.906,56 m<sup>2</sup>, descalificando parte del antiguo Suelo Urbano calificada como Socio Asistencial, así como la nueva creación de 1004,22 m<sup>2</sup> de viario, que compense la ampliación del uso residencial. El nuevo viario creado en virtud de la modificación delimita la manzana de uso residencial y permite la apertura de la Calle Limón hasta la Calle del País Valenciano, así como la ampliación y regularización de la calle Duque de Tamames en su intersección con la referida Avda. del País Valenciano, respetando las instalaciones actualmente destinadas al referido uso social y asistencial.

La ordenación urbanística de la nueva parcela residencial respeta las condiciones de altura y ocupación de su entorno, concretándose en una altura de cuatro plantas + ático, en zonificación manzana cerrada. La ordenación de volúmenes y las alineaciones serán las que se determinan en los planos adjuntos a la presente memoria.

En todo caso, la concesión de la correspondiente licencia de obras queda condicionada a que previamente se realice la cesión al Excmo. Ayuntamiento de Orihuela, mediante escritura pública notarial, del suelo destinado a vial de prolongación de la calle Limón, regularización del encuentro de la Avda. País Valenciano con la calle Duque de Tamames conforme a la alineación del Plan General vigente, así como la franja de tres metros ya ejecutados en propiedad de las Hermanas de los Ancianos Desamparados en la calle de nueva creación que linda por el este con la nueva manzana residencial. Del mismo modo, al



proyecto de obras que acompañe la solicitud de licencia, deberá adjuntar el correspondiente proyecto de urbanización de dichas zonas que deberán ser urbanizadas a cargo del solicitante de la licencia y, en su caso, las zonas verdes de nueva creación.

Magnitudes de la propuesta de modificación puntual:

- Manzana residencial: 2.906,56 m<sup>2</sup> suelo
- Edificabilidad residencial: 9.446,32 m<sup>2</sup>c
- Edificabilidad terciaria: 5.086,48 m<sup>2</sup>c
- Edificabilidad total: 14.532,80 m<sup>2</sup>c
- Número máximo viviendas: 90
- Altura: 4 + ático

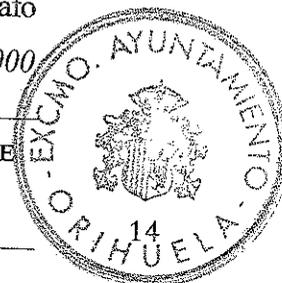
#### 4.2 JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

##### 4.2.1. Parque Público:

La presente modificación puntual incide en una manzana clasificada en el Plan General de Ordenación Urbana como suelo urbano, por lo que no le es de aplicación el cumplimiento de los estándares previstos en el anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para los nuevos sectores de Suelo Urbanizable. No obstante, el aumento de zona residencial prevista implica la creación de 14.532,80 m<sup>2</sup>C, distribuidos en terciario en planta baja y residencial colectivo en el resto, con un aumento máximo de 90 unidades en el número de viviendas del casco urbano del municipio.

Ahora bien, en cabal aplicación de la normativa urbanística no le es de aplicación la exigencia de previsión de una dotación de red primaria de parque público (PQL), toda vez que la legislación lo exige para aquellas actuaciones que superen el millar de habitantes.

En efecto, el art. 36 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en relación con el art. 17.2.A de la LRAU y el art. 17, párrafo último del Anexo al Reglamento, dispone que "En municipios de más de 5.000



habitantes la Red Primaria debe incluir una dotación mínima de Parque (PQL) a razón de 5.000 m<sup>2</sup>s por cada millar de habitantes". Y el propio art. 17 del Anexo al Reglamento señala que "Los cambios de ordenación que, por sí mismos, conlleven un incremento de más de 1000 habitantes en el potencial de población municipal, deberán, además, acompañarse de la correspondiente reserva suplementaria de Parque público de la Red Primaria (PQL), que podrá satisfacerse con jardines (PJI), siempre que el citado incremento poblacional no supere los 5.000 habitantes."

En el supuesto que nos ocupa el número máximo de viviendas es de 90, por lo que el incremento poblacional, a razón de 3,16 habitantes por vivienda, supone un aumento de 284 habitantes, de manera que no llega a alcanzar de ningún modo el millar de habitantes preciso por el art. 17 antes transcrito.

Se acompaña certificado municipal en el que se acredita que la población de derecho a 31 de diciembre de 2004 en el municipio de Orihuela es de 78.477 habitantes.

No obstante lo anterior, y a los efectos previstos en el art. 54 de la LRAU, por medio de la presente modificación se crea un espacio de zona verde de carácter dotacional con una superficie de 1.575 m<sup>2</sup>.

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 antiguo cauce primitivo.

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



#### 4.2.2. Suelo Social y Asistencial:

La presente modificación puntual supone una disminución de suelo netamente privado destinado a uso social y asistencial, ahora bien, dado el carácter privado de dicho uso la modificación no supone disminución alguna de las reservas de suelo dotacional público, toda vez que no ha formado parte de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, como resulta del planeamiento general. Es más, su tramitación responde en gran parte a la necesidad de poder mantener los restantes 8.219,13 m<sup>2</sup>, de suelo de titularidad privada afectos al uso asistencial de referencia. La disminución asistencial privada se ve compensada con la creación de 1004,22 m<sup>2</sup> de viario, que incrementarán su respectivo suelo dotacional. No obstante es preciso indicar que el municipio de Orihuela sigue contando con suelo reservado a uso social y asistencial suficiente para dar cobertura a las necesidades de su población.

---

TEXTO REFUNDIDO MOD. PUNTUAL N°53 DEL P.G.M.O.U. DE  
ORIHUELA,

---



**4.2.3. Justificación de estándares en suelo urbano según art.17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de C.V.**

El artº. 17 del RP/ CV establece los estándares aplicables a las modificaciones de Planeamiento. En concreto su párrafo 3º determina:

*“Cuando ni la antigua ordenación (a) ni la nueva (n) cumpla dichos estándares será exigible que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación, de modo que:*

$$ISD_n / IEB_n > ISD_a / IEB_a \quad ”$$

A la vista de los cuadros anteriores tenemos:

	P.G. ACTUAL (a)		Propuesta de Modificación (n)	
ISD	0,00	$\frac{0,00 \text{ m}^2}{12.180,66 \text{ m}^2}$	0,08	$\frac{1.004,22 \text{ m}^2}{12.180,66 \text{ m}^2}$
IEB	0,00	$\frac{0,00 \text{ m}^2\text{-c}}{12.180,66 \text{ m}^2}$	1,20	$\frac{14.532,80 \text{ m}^2\text{-c}}{12.180,66 \text{ m}^2}$

Luego tenemos que:

(0,00/0,00)	<	(0,08/1,20)
0,00	<	0,07

Es decir el Índice de Suelo Dotacional Público, sobre Índice de Edificabilidad Bruto del Sector es MAYOR en la Propuesta de Modificación del Plan General que en el Plan General original, ya que se amplía en suelo dotacional viario la superficie de 1.004,22 m<sup>2</sup>; satisfaciendo así lo establecido en el artº. 17 del RP/ CV.



---

## 5 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 2.2 y Usos Pormenorizados 2.3.

FEDERICO ROS CÁMARA	FERNANDO TOMÁS ROGEL GÓMEZ
ABOGADO D.T.URBANISTA	ARQUITECTO URBANISTA

Orihuela, Marzo de 2.005

---

TEXTO REFUNDIDO MOD.PUNTUAL N°53 DEL P.G.M.O.U. DE  
ORIHUELA,

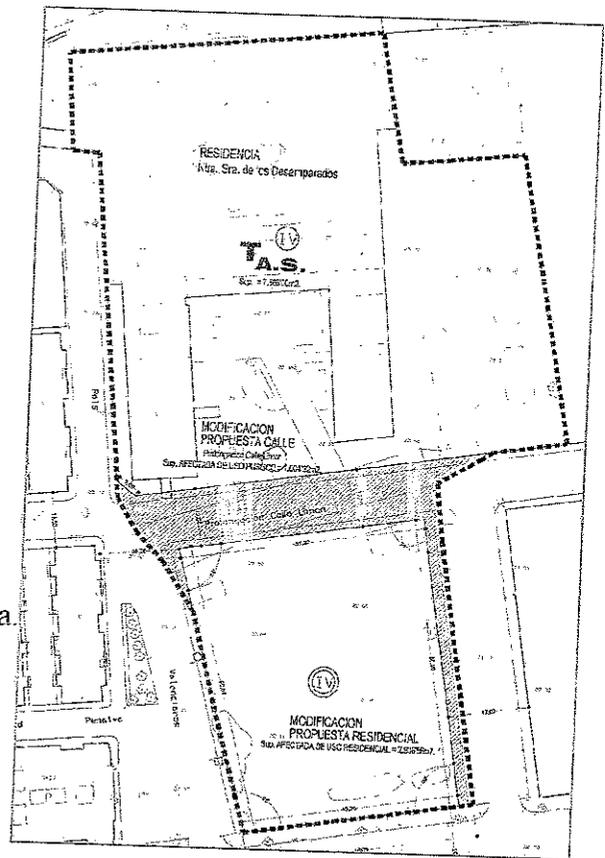
---



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 53 DEL P.G.O.U. DE ORIHUELA**  
**FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

➤ **Ficha de Planeamiento (Magnitudes)**

- Superficie de ámbito..... 12.180,66 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad residencial..... 9.446,32 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad terciaria..... 5.086,48 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad total..... 14.532,80 m<sup>2</sup>
- Tipología ..... Residencial Múltiple Manzana Compacta – Densa ( RmMD ).
- Número máximo viviendas..... 90 viv
- Altura..... 4 + Ático
- Usos globales....Residencial y Terciario planta baja.
- Usos incompatibles.....Industrial.



➤ **Ficha de Gestión**

1. Cumplimiento de los requisitos establecidos para la edificación de solares en el artículo 73 de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística.
2. El ámbito de la modificación afecta a una parcela de 12.180,66 m<sup>2</sup>, **si bien se constituye en una única área de reparto conforme al art. 63.2 A) LRAU el solar resultante (2.906,56 m<sup>2</sup>) con aprovechamiento lucrativo residencial y terciario más el suelo dotacional viario (1.004,22 m<sup>2</sup>) preciso para ser solar. Superficie A.R. = 3.910,78 m<sup>2</sup>s**  
**Aprovechamiento Tipo = 3.7160 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.**
3. Con carácter previo al otorgamiento de licencia de obras se deberá:
  - a) Ceder y ejecutar la calle prolongación de la C/ Limón .
  - b) Ceder parte de la calle de nueva creación paralela a la C/ Extremadura que ya ha sido ejecutada.
  - c) Demoler las construcciones existentes en el encuentro de la Calle País Valenciano con Avenida Duque de Tamames y ceder el suelo resultante de





**Excmo. Ayuntamiento de Orihuela**  
Negociado de Estadística - Padrón Municipal de Habitantes

SECRETARIA GENERAL  
Negociado de Estadística

**ALFONSO RAMON MARTINEZ FRANCO,**  
**SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE**  
**ORIHUELA,**

**CERTIFICO:**

Que de los antecedentes obrantes en esta Secretaría de mi cargo y de los informes aportados por el Negociado de Estadística, Padrón Municipal de Habitantes,  
**RESULTA:**

Que las cifras de población de derecho según resumen numérico a 31 de diciembre de 2004, en el Municipio de Orihuela, ascienden a **78.477 habitantes.**

Lo que certifico a los efectos consiguientes en Orihuela, a dos de febrero de dos mil cinco, con el Vº. Bº. de S. Sª. el Sr. Alcalde.

Vº. Bº.  
EL ALCALDE

EL SECRETARIO GENERAL



Vº Bº  
EL ALCALDE



---

## 6 ANEXOS

---

### PLANOS DE INFORMACIÓN:

- i-1.- SITUACIÓN.
- i-2.- EDIFICACIONES, USOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES.
- i-3.- PARCELARIO CATASTRAL.
- i-4.- USOS PORMENORIZADOS Y U.A. P.G.M.O.U. VIGENTE Y TRAS MODIF. Nº 53.
- 2<sub>2</sub>.- ZONAS, ALTURAS Y SOPORTALES. ESTADO ACTUAL.
- 2<sub>3</sub>.- USOS PORMENORIZADOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN. ESTADO ACTUAL.

### PLANOS DE ORDENACIÓN:

- O-1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA.
- 2<sub>2</sub>.- ZONAS, ALTURAS Y SOPORTALES.
- 2<sub>3</sub>.- USOS PORMENORIZADOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.
  - RED PRIMARIA. ESPACIOS LIBRES

