

**EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA**

**VALE**

05044927-06-05

3/3

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 57 DEL PLAN  
GENERAL DE ORIHUELA**

**RESERVA DE SUELO DOTACIONAL EDUCATIVO EN**

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA  
DILIGENCIA para hacer constar que este  
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

**TORREMENDO**

el día

00 JUL 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



**icivis**  
consultores

**DILIGENCIA:**

A los efectos del Artº 47 de la L.R. CIVIS CONSULTORES ASOC. SL.  
se hace constar que la presente documentación ha sido aprobada provisional por Acuerdo Plenario

C/ Reyes Católicos 21, entlo.  
03300 ORIHUELA  
TIF 966736906 Fax 966 745 883  
correo@civisconsultores.com

FECHA 31 MAY 2005

EL SECRETARIO GRAL.

Realizado por:

M. Castaño  
J. Ruiz  
Fecha: 29/01/2005

Verificado por:

M. Castaño  
Fecha: 29/01/2005

## INDICE

1.- ANTECEDENTES	3
2.- OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL	3
3.- SUELO DOTACIONAL. IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA QUE VA A SER RECALIFICADA Y TITULARIDAD	3
4. SUELO DOTACIONAL. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Y AFECCIONES.	4
5. SUELO DOTACIONAL. DETERMINACIONES DEL PGOU DE ORIHUELA	5
6. SUELO DOTACIONAL. ANALISIS DE LAS DETERMINACIONES DE LA CARTOGRAFIA TEMATICA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA	6
7. SUELO DOTACIONAL. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	7
8. OTRAS DETERMINACIONES DE RANGO SUPERIOR	8
9. TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN	8
10. CONCLUSIONES	9

ANEJO A.1:	TITULARIDAD DE LAS FINCAS COLINDANTES
ANEJO A.2:	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
ANEJO A.3:	REPORTAJE FOTOGRAFICO
ANEJO A.4:	FICHAS CARTOGRAFIA TEMATICA Y PATRICOVA
ANEXO A.5:	HOJAS A MODIFICAR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ORIHUELA

## PLANOS

1 <sub>15</sub> Plan General de Orihuela. Clasificación del suelo y estructura del territorio	Escala 1/5000	PGOU
1 <sub>15</sub> Plan General de Orihuela. Clasificación del suelo y estructura del territorio	Escala 1/5000	Nuevo
I-1.1. Situación.	Escala 1/5000	
I-1.2 Situación (foto aérea)	Escala 1/2000	
I-2. Conexiones a redes y servicios	Escala 1/500	
I-3. Delimitación actual	Escala 1/500	
I-4 Planta General. Delimitación resultante	Escala 1/500	



# MEMORIA



## **1.- ANTECEDENTES**

En la actualidad, la pedanía oriolana de Torremendo está dotada, según el Mapa Escolar vigente de la Consellería de Educación y Cultura de la Generalitat Valenciana, de un total de 2 unidades de Infantil y 3 unidades de Primaria pero que resulta insuficiente para la demanda de escolarización del núcleo de población. Igualmente, esta dotación no permite cubrir con la debida calidad la totalidad del ciclo de Enseñanzas de la LOGSE.

Por otra parte, tanto el edificio actualmente utilizado como el solar donde se ubica, no permiten la necesaria ampliación de infraestructuras previstas por la LOGSE, ni ampliar el número de unidades educativas del centro.

Sin embargo, el Ayuntamiento de Orihuela dispone, mediante la formula de convenio con particulares, de una parcela de 8.000 m<sup>2</sup>, en el Barrio de Las Capitas, con acceso mediante un vial del mismo, con condiciones técnicas y geométricas suficientes para albergar un nuevo centro escolar, según contactos previos realizados con CIEGSA.

Por ello, estas circunstancias llevan al Ayuntamiento de Orihuela a promover una modificación puntual del P.G.M.O.U para reservar la parcela de suelo destinada al colegio y poder así ser desarrollada por el procedimiento administrativo correspondiente, primero en la Consellería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, y, en segundo lugar, para el desarrollo de dicho Centro Escolar.

## **2.- OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL**

El objeto de esta Modificación Puntual nº 56 la creación de un nuevo suelo dotacional, con una superficie total de 8.000 m<sup>2</sup> (donde se prevén la ejecución de algunos viales para mejora del acceso a todo el perímetro de la misma), para la posterior ejecución de un Centro Docente, en las condiciones que dicte la Consellería de Cultura, Educación y Deporte, resultando una superficie neta de 6.560 m<sup>2</sup> del total de la actuación propuesta

## **3.- SUELO DOTACIONAL. IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA QUE VA A SER RECALIFICADA Y TITULARIDAD**

La parcela a recalificar corresponde, según certificación adjunta<sup>1</sup> de la Intervención General del Exmo. Ayto. de Orihuela, a la Parcela 27d del, Polígono 103. Está situada al Norte del núcleo urbano de Torremendo, y en el límite Norte del "Barrio de Las Capitas", lindante, desde el punto de vista urbanístico con:

- Al Sur con una parcelas del Suelo Urbano (PERI) del Barrio de Las Capitas, existiendo una vivienda y una nave industrial en este límite.

<sup>1</sup> Véase ANEJO A.1: Titularidad y fincas colindantes



- Al Este con un camino asfaltado que comunica con la finca "Casa Tejada"
- Al Oeste con el "Camino del Barrio de Virgen de María", y que comunica directamente con el centro de Torremendo
- Al Norte con suelo No Urbanizable de Uso Común, según PGOU vigente, y cercano al PERi de "Virgen de María"

Respecto a la titularidad de los terrenos, así como propietarios colindantes, se ha certificado en el mismo documento que:

- La disponibilidad de los terrenos se acredita mediante Convenio de fecha 26 de noviembre de 2004, entre D. José Luis Cárcelos Quesada y D<sup>a</sup> María del Carmen Cárcelos Quesada, propietarios por herencia pro-indiviso y al 50% de la finca, de la cual se segregan 8.000 m<sup>2</sup>, de los 14,769'90 m<sup>2</sup>. de la finca matriz.
- Dicha parcela, según consta en el referido convenio con los siguientes propietarios:
  - Norte: Resto de la finca que se segrega
  - Sur: Barrio de Las Capitas. (fincas urbanas)
  - Este: Camino de acceso a finca "Casa Tejada"
  - Oeste: Camino de acceso a barrio "Virgen de María".

#### **4. SUELO DOTACIONAL. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Y AFECCIONES.**

La parcela, se encuentra a unida al núcleo del Barrio de Las Capitas, y frente al Sector J-2 de Suelo Urbanizable. En esta calle, hay disponibilidad de los servicios públicos de:

- Abastecimiento de Agua potable, mediante la conducción de abastecimiento que discurre por el Camino de acceso al barrio "Virgen de María" (fachada oeste)
- Red de Saneamiento y entronque a la red general y depuración, por la red de saneamiento trazada bajo el camino anteriormente referido (existen pozos de registro y entronque frente a la parcela -véase planos -)
- Líneas Telefónicas, con una línea aérea pasante en su límite sur, junto al Barrio de las Capitas
- Líneas eléctricas y alumbrado público, con entronque a la Línea Aérea de Baja Tensión que pasa por su esquina SurOeste, donde se sitúa un poste de la misma (véase planos)
- El suministro de gas deberá ser realizado a depósito ubicado en la parcela, en el lugar que determine el proyecto de construcción, y abastecido mediante camiones cisterna, puesto que no hay canalización de gas en la actualidad

El acceso rodado y peatonal se realizará a través de las mencionadas calles, si bien se contempla la apertura de dos nuevas calles de conexión transversales, que uniendo los existentes, consolidan las fachadas Norte y Sur de la parcela.



Las características que se proponen para el mismo, y que recogerá el correspondiente Proyecto Constructivo, son idénticas para ambos viales, con dos aceras de 2 metros de ancho, una zona de aparcamiento en línea de 2,20 metros y una calzada unidireccional de 4 metros de ancho.

Del mismo modo, en las fachadas de los caminos de acceso al Barrio "Virgen de María" (por tener en frente la actuación sobre el Sector J-2), y la finca "Casa Tejada", existe espacio para reurbanizar los mismo con aceras de 2 metros y 1'50 metros de ancho, respectivamente.

En cuanto a afecciones, la parcela considerada no presenta, desde el punto de vista urbanístico, condicionantes que limitan o impidan la realización de la actividad docente en la misma

Por todo ello, la resultante de superficies que se considera es el siguiente:

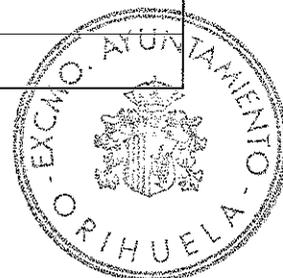
o Superficie de parcela inicial	8.000'00 m2
o Nuevos viales	1.440,00 m2
o <b>Superficie neta suelo dotacional</b>	<b>6.560,00 m2</b>

**5. SUELO DOTACIONAL. DETERMINACIONES DEL PGOU DE ORIHUELA**

En las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U. de Orihuela se definen las normas particulares de cada tipo de suelo: condiciones para el desarrollo del suelo, actuaciones urbanísticas y edificatorias.

La transformación de un Suelo No Urbanizable de Uso Común (1<sub>3</sub>) en un suelo Urbano destinado a Uso Dotacional Docente significa asumir las determinaciones que para este tipo de suelo establece el P.G.M.O.U en el artículo 26, que son las que siguen:

	NORMATIVA VIGENTE
Parcela mínima	No se define
Ocupación máxima de suelo	60% sobre parcela
Edificabilidad	0.8 m2/m2
Fachada mínima	No se fija
Nº Plantas	Tres (PB+2P)
Altura máxima de cornisa	12 m
Retranqueos mínimos	A fachada: 3.00 m A linderos: 3.00 m
Acabados de fachada	No se fijan



## **6. SUELO DOTACIONAL. ANALISIS DE LAS DETERMINACIONES DE LA CARTOGRAFIA TEMATICA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**

Como anejo documental, se ha incluido las hojas, en escala 1:20.000, extraídas de la Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana, en cuanto a lo legislado a nivel autonómico, encontramos que:

a.- **Delimitación del Riesgo de Inundación.** Respecto a la Cartografía Temática, la zona donde se va a ubicar el colegio se encuentra en zona de RIESGO NULO, al igual que todo el núcleo de población de Torremendo. Su situación orográfica y geográfica, lejos de la Vega del Segura, lo sitúa fuera del área de influencia del Río Segura. La presencia en sus cercanías del Embalse de La Pedrera no es significativa, puesto que Torremendo se encuentra en cola del mismo.

b.- **Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas.** Está clasificada como de BAJA CATEGORIA en la cartografía temática, lo cual, además, es totalmente favorable en cuanto que se trata de una parcela dotacional donde todos los servicios de saneamiento estarán cubiertos por las infraestructuras urbanas del Ayto de Orihuela. Es coherente con la geología del terreno, con un substrato formado por afloramientos Terciarios, muy estables, que han hecho posible la construcción del anteriormente referido embalse de La Pedrera. Igualmente, se considera que la actividad analizada (un complejo escolar), no es relevante frente a este aspecto.

c.- **Accesibilidad a los recursos hídricos.** Es BAJA, dado que nos encontramos en una zona histórica de secano, fuera del entorno de la Vega Baja del Segura, con aportaciones externas mediante el trasvase Tajo-Segura. En nuestro caso, no es determinante, puesto que la dotación necesaria está garantizada por el propio abastecimiento de Torremendo. En el vial ESTE discurre una conducción de agua que abastece a los Barrios de Las Capitas, Virgen de María y las viviendas adyacentes (sector J-2), por lo que tiene servicios a nivel de Solar

d.- **Planeamiento.** Como ya sabemos, es suelo No Urbanizable de Uso Común, flanqueado al Norte y Sur por Suelo Urbano ya consolidado como vivienda tradicional (PERIs), y al Este por el Sector J-2 de Suelo Urbanizable

e.- **Litología.** Según la cartografía temática, nos encontramos en una zona de margas, donde las escorrentías superficiales depositan pequeñas zonas de limos. Torremendo y su núcleo se encuentran en una sobreelevación del terreno, no existiendo cauces o vaguadas en sus proximidades.

f.- **Afecciones.** No marca ninguna, por los que las existentes son las previamente relacionadas.

Por tanto, no encontramos obstáculo para la clasificación del suelo como dotacional educativo, estando además provisto de los servicios necesarios para la conexión de todas los abastecimientos precisos para dar servicio al futuro Centro Escolar.



## **7. SUELO DOTACIONAL. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Junto al presente documento se ha adjuntado el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental, a fin de examinar las afecciones que sobre el medio puede provocar la reclasificación como Suelo Dotacional Educativo, y la posterior construcción del Centro Escolar.

A modo de resumen, y con resultados coherentes con los previamente determinados en la Cartografía Temática, encontramos que:

- No existen núcleos de flora y fauna en el entorno a proteger, dado que la parcela está en estado de barbecho, estéril, con alguna presencia de herbáceas comunes, mientras que las parcelas colindantes tienen iguales características, o bien están ocupadas por edificaciones o con obras de urbanización en marcha.
- Su situación, colindante con un núcleo de población consolidado (Las Capitas), sin afecciones especiales sobre el medio ambiente, es POSITIVA, siempre y cuando el proyecto de construcción incluya la adecuación de los accesos mediante la ejecución de aceras y alumbrado público. Además, el vial Oeste es límite del Sector J-2 de Suelo Urbanizable, lo que hace que se ubique en un entorno totalmente ANTROPIZADO
- Al ser una actuación aislada, sobre una parcela de relativa escasa entidad, con un uso exclusivo (Docente), no provocará tensiones en el territorio ni presiones urbanísticas, antes bien, se coloca como rótula de unión entre los dos PERIS de Suelo Urbano, y el Sector J-2, que a su vez lo une al casco tradicional de Torremendo.
- Sólo se deberán tener en cuenta las habituales medidas de cumplimiento en el Plan de vigilancia Ambiental del Proyecto constructivo, a fin de que las obras no causen afecciones sobre la vegetación circundante ni la actividad humana.

Por todo ello, el Estudio de Impacto ambiental concluye que la reserva de suelo rotacional es una acción POSITIVA, PERMANENTE, LOCALIZADA, y COMPATIBLE con el entorno de la situación pre-operacional.

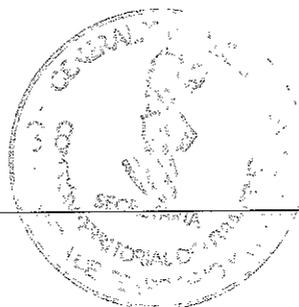


## **8. OTRAS DETERMINACIONES DE RANGO SUPERIOR**

- Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.).
- Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, que desarrolla la Ley anterior.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 4/1992, de 5 de junio, de Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.
- Orden de 26 de abril de 1999, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.
- Ley 8/1986, de 29 de diciembre, de Ordenación del comercio y superficies comerciales en la Comunidad Valenciana.
- Decreto 256/1994, de 20 de diciembre. Grandes superficies, autorización administrativa.
- Sentencia 225/1993, de 8 de julio. Recursos de inconstitucionalidad 418/1987 y 421/1987 y cuestiones de inconstitucionalidad 1902/1991 y 1904/1991 (acumulados) Referente a algunos preceptos de la Ley 29 diciembre de 1986 (LCV 1986/3772)
- Ley 25/1988, de 29 de julio. Ley de Carreteras.
- R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre. Reglamento General de Carreteras.
- Ley 6/1991, de 27 de marzo. Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo. Ley de Vías Pecuarias.
- Ley 29/1985, de 2 de agosto. Ley de Aguas.
- RD 849/1986, de 11 de abril. Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- RAT. Reglamento electrotécnico de alta tensión.
- Real Decreto 1955/2000, vigente desde el 22 de enero de 2001, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- RBT Reglamento electrotécnico de baja tensión.

## **9. TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN**

La tramitación y documentación del Plan Especial de ampliación de suelo dotacional, se propone que, (dado que esta Modificación incluye la creación de una reserva de suelo dotacional, y el mantenimiento del resto del suelo incluido en la misma como No Urbanizable), sea realizado de conformidad con los artículos 12.E, Art. 24 y concordantes de la LRAU, y de acuerdo con los art. 86, 89, 91 y 168 del R. P. Además, de acuerdo con el art. 168. C del R. P. se entiende implícita la urgencia en la tramitación, sin necesidad de declaración expresa, acortándose los plazos conforme al artículo 166 del R. P., dada la imperiosa necesidad de disponer de suelo dotacional educativo en la pedanía de Torremendo



## 10. CONCLUSIONES

La redacción del presente documento ha sido promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Orihuela y realizada por D. Manuel Castaño Cano, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, colegiado nº 13392, estimando que el mismo cumple los requerimientos legales vigentes, lo que elevamos a la autoridad competente a los efectos oportunos

Orihuela, 26 de enero de 2005



Manuel Castaño Cano  
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos  
Colegiado nº 13.392



**ANEJO A.1:  
TITULARIDAD DE LA FINCA  
FINCAS COLINDANTES  
CONVENIOS DE CESION**







MINISTERIO  
DE ECONOMÍA  
Y HACIENDA



**Oficina Virtual del Catastro**

**CONSULTA DE DATOS CATASTRALES**

**Clases de Inmuebles que contiene:**

RÚSTICOS

**Datos del Bien Inmueble**

Referencia catastral 03099A115000270000FQ  
 Provincia ALACANT  
 Municipio ORIHUELA  
 Paraje LA CASA TEJADA  
 Polígono 115  
 Parcela 27  
 Superficie 19,2404 Ha

**Subparcelas**

Subparcela	Cultivo	Intensidad	Superficie (Ha)
a	Almendro seco	02	4,0641
b	Almendro seco	02	5,2518
c	Almendro regadio	03	6,1518
d	Labor o Labradío seco	02	1,2513
e	Matorral	00	0,8977
f	Matorral	00	0,4838
g	Improductivo	00	0,1198
h	Improductivo	00	0,4216
i	Improductivo	00	0,4417
j	Improductivo	00	0,0321
k	Improductivo	00	0,0455
l	Improductivo	00	0,0792

Para cualquier aclaración puede llamar a la Línea Directa del Catastro 902 37 36 35 o consultar nuestra Carta de Servicios en [www.catastro.minhac.es](http://www.catastro.minhac.es)

Este documento no es una certificación catastral.





**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA  
SECRETARIA GENERAL**

**D.ALFONSO RAMON MARTÍNEZ FRANCO, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE ORIHUELA (ALICANTE)**

**CERTIFICO:** que la **LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL** en sesión celebrada con el carácter de ordinaria, el día **DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL CUATRO** adoptó, entre otros, el acuerdo que figura en el particular siguiente, que se transcribe según Acta pendiente de aprobación,

**G).- EDUCACIÓN.- CONVENIO CON LOS HERMANOS CARCELES QUESADA DE TORREMENDO, PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS CON DESTINO A CENTRO ESCOLAR.-**

A la vista de los antecedentes obrantes en el expediente administrativo ante la necesidad de adquirir suelo suficiente y necesario en la pedanía de Torremendo, a fin de poder cubrir la deficiencia en centros escolares .

**LA JUNTA DE GOBIERNO POR UNANIMIDAD ACUERDA,**

**PRIMERO.-** Aprobar el Convenio a suscribir con los hermanos Cárceles Quesada propietarios de la finca nº. 17.792 de la pedanía de Torremendo, la cual se destinará para la construcción de un Colegio Público .

**SEGUNDO.-** Facultar a S.Sª el Sr. Alcalde-Presidente D. José Manuel Medina Cañizares para suscribir el Convenio de que se trata.

**TERCERO.-** Comunicar el presente acuerdo al negociado de Patrimonio a fin proseguir los trámites necesarios para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Para que conste y surta los efectos consiguientes, libro la presente certificación, de orden y visado de S.Sª. el Sr. Alcalde, a diecinueve de NOVIEMBRE de dos mil cuatro .-



VºBª  
EL ALCALDE



## CONVENIO

En Orihuela, a 26 de noviembre de 2004

### REUNIDOS:

De una parte, don José Manuel Medina Cañizares, y de otra, don José Luis Cárcelos Quesada, y D<sup>a</sup> María del Carmen Cárcelos Quesada, mayores de edad, casados, con domicilios en: Alicante, calle Isabel la Católica, 9 -1º puerta siete y Torremendo, calle Federación 1, y documentos nacionales de identidad nº 74.150.772-Z y 74.136.507-D respectivamente.

### INTERVIENEN:

D. José Manuel Medina Cañizares en su calidad de Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento de Orihuela y los hermanos Cárcelos Quesada, en su propio nombre y derecho.

El Sr. Medina Cañizares está autorizado para la firma del presente Convenio por la Junta de Gobierno Local, celebrada el día ... y los hermanos Quesada se reconocen con capacidad legal suficiente para la firma del presente Convenio, y al efecto

### EXPONEN:

**Primero.** Los hermanos José Luis y María del Carmen Cárcelos Quesada son propietarios por herencia pro-indiviso y al 50 % del pleno dominio de la siguiente finca:

RÚSTICA: Tierra con casa, en término municipal de Orihuela. Paraje, partido de Torremendo. Tiene una superficie de catorce hectáreas, setenta y seis áreas, noventa y nueva centiáreas, seis mil cien centímetros cuadrados, que lindan: norte, tierras de Amparo Lorente Lorente; sur, casica de Doña Genoveva, Torremendo y finca nº 126.409; este, tierras de Don José Quesada Martínez, oeste, barrio de Las Capitas, ensanche y Ángel García.

**Segundo.** Que el Ayuntamiento de Orihuela está interesado en la adquisición de parte de esta finca; concretamente la parcela de 8.000 m<sup>2</sup> con la siguiente descripción: Rústica, hacienda de campo conocida por "Lo Luceta" en el partido de Torremendo, término de Orihuela con los siguientes linderos: norte, resto de finca de la que se segrega; sur, barrio de Las Capitas; este, camino de acceso a finca "Casa Tejada"; y oeste, camino de acceso al barrio "Virgen de María". Se adjunta plano.



**Tercero.** Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 de noviembre de 2004, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar la adquisición de esta parcela de conformidad al borrador de Convenio presentado; autorizando al Sr. Alcalde-Presidente para la firma de cuantos documentos sean necesarios para la preparación de la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad de Orihuela.

En su virtud, ambas partes de común acuerdo convienen la formalización de sus compromisos con las siguientes

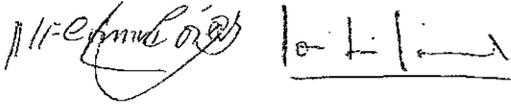
**ESTIPULACIONES:**

**Primera.** Los hermanos Cárceles Quesada entregan al Excmo. Ayuntamiento de Orihuela, que acepta, los terrenos descritos en el exponendo segundo para la construcción de un Colegio Público en la Pedanía Rural de Torremendo de este término municipal; dado que el terreno en cuestión es colindante con el suelo urbano de la pedanía, el Ayuntamiento se compromete a considerar la inclusión de la finca matriz de procedencia de esta parcela, en todo o en parte, en una posible ampliación de suelo urbano o urbanizable mediante el instrumento urbanístico adecuado; en cuyo caso los ocho mil metros que adquiere el Ayuntamiento se estimarán como cesión por las obligaciones urbanísticas de la finca de referencia, y a resultas del montante de las operaciones reparcelatorias.

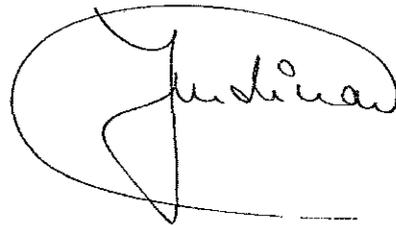
**Segunda.** Si en el plazo de tres años no se hubiera llevado a cabo la aprobación definitiva del instrumento urbanístico adecuado para la clasificación del resto o parte de la finca matriz como suelo urbano o urbanizable, el Ayuntamiento se compromete a pagar la parcela a precio de mercado en ese momento y con un mínimo de 18'03 € por m<sup>2</sup>.

Y para ser cumplido de buena fe, se firma el presente Convenio en Orihuela a ....

Vendedores



Comprador





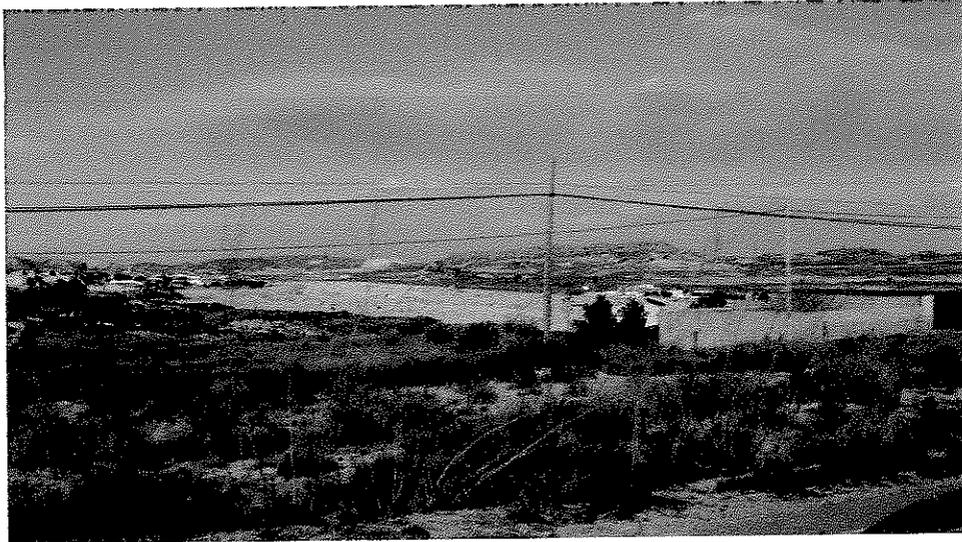


# ANEJO A.2: EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL



## 1.- Introducción.

Históricamente, la demanda sobre los servicios de educación, tanto en calidad como en cantidad, ha ido pareja a la red de centros escolares existentes. En particular, uno de los principales condicionantes de Torremendo es su relativa lejanía a la zona de Orihuela y su Huerta, tanto desde el punto de vista geográfico (unos 14 kilómetros por carretera), como de servicio (está relativamente aislado del tejido sociocultural de la Vega, y sus carreteras y ondulada orografía les coloca a unos 20 minutos de la cabecera municipal).

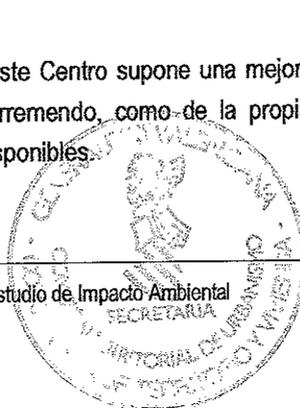


**Foto:** Panorámica general desde la entrada a Torremendo desde Carretera a Orihuela

Del mismo modo, la evolución de la estructura de la población en los últimos años, la universalización de la Educación Primaria así como las nuevas necesidades de escolarización (Escuelas Infantiles) debido a la incorporación a la mujer al mercado de trabajo, han motivado una demanda creciente que no está cubierta por el Centro Escolar existente. Por otra parte, la parcela ocupada por el mismo está totalmente consolidada, lo que impide, tanto su adecuación a las exigencias de la LOGSE, como acometer cualquier obra de reforma o ampliación del inmueble y sus instalaciones, ya que la actual oferta de 2 unidades de Educación Infantil y tres unidades de Educación Primaria debe ser completada, de acuerdo con el incremento de población de Torremendo y sus especiales condiciones geográficas.

Por ello, la única solución factible para la ampliación de la oferta educativa de esta pedanía es la ejecución de un nuevo centro escolar. Sin embargo, el Plan General de Orihuela no prevé más suelo destinado a equipamiento docente que el actual, por lo que es necesario reservar el suelo dotacional necesario para poder acometer el procedimiento administrativo que conduzca, finalmente, a la creación de este nuevo colegio.

En todo caso, la construcción de este Centro supone una mejora radical, tanto en la oferta de plazas escolares para las familias de Torremendo, como de la propia calidad de la enseñanza impartida respecto a los medios materiales disponibles.

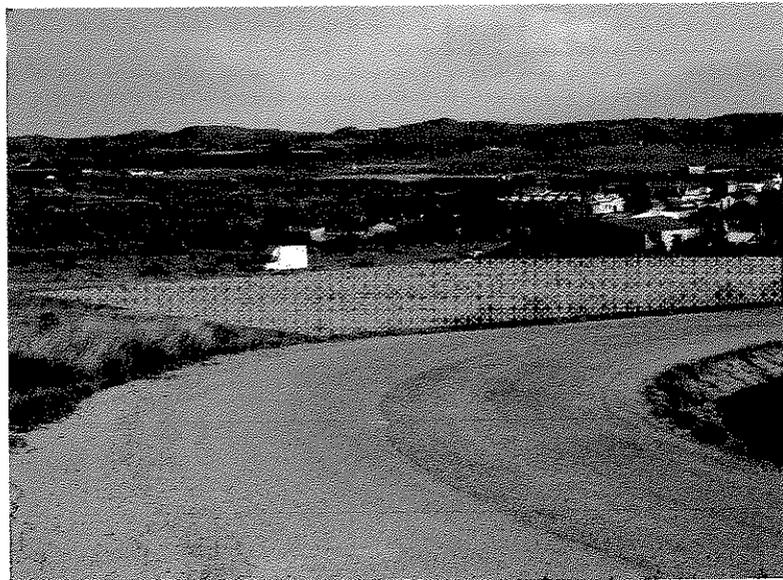


## 2.- Definición del entorno donde se va a construir el Colegio

### 1.1 Localización.

La parcela a recalificar corresponde, según certificación adjunta<sup>2</sup> de la Intervención General del Exmo. Ayto. de Orihuela, a la Parcela 27d del, Polígono 103. Está situada al Norte del núcleo urbano de Torremendo, y en el límite Norte del "Barrio de Las Capitas", lindante, desde el punto de vista urbanístico con:

- Al Sur con una parcelas del Suelo Urbano (PERI) del Barrio de Las Capitas, existiendo una vivienda y una nave industrial en este límite.
- Al Este con un camino asfaltado que comunica con la finca "Casa Tejada"
- Al Oeste con el "Camino del Barío de Virgen de María", y que comunica directamente con el centro de Torremendo
- Al Norte con suelo No Urbanizable de Uso Común, según PGOU vigente, y cercano al PERi de "Virgen de María"



La parcela, se encuentra a **unida al núcleo del Barrio de Las Capitas, y frente al Sector J-2 de Suelo Urbanizable**. En esta calle, hay disponibilidad de los servicios públicos de:

- Abastecimiento de Agua potable, mediante la conducción de abastecimiento que discurre por el Camino de acceso al barrio "Virgen de María" (fachada oeste)
- Red de Saneamiento y entronque a la red general y depuración, por la red de saneamiento trazada bajo el camino anteriormente referido (existen pozos de registro y entronque frente a la parcela -véase planos -)
- Líneas Telefónicas, con una línea aérea pasante en su límite sur, junto al Barrio de las Capitas

<sup>2</sup> Véase ANEJO A.1: Titularidad y fincas colindantes



- Líneas eléctricas y alumbrado público, con entronque a la Línea Aérea de Baja Tensión que pasa por su esquina SurOeste, donde se sitúa un poste de la misma (véase planos)
- El suministro de gas deberá ser realizado a depósito ubicado en la parcela, en el lugar que determine el proyecto de construcción, y abastecido mediante camiones cisterna, puesto que no hay canalización de gas en la actualidad

El acceso rodado y peatonal se realizará a través de las mencionadas calles, si bien se contempla la apertura de dos nuevas calles de conexión transversales, que uniendo los existentes, consolidan las fachadas Norte y Sur de la parcela.

Las características que se proponen para el mismo, y que recogerá el correspondiente Proyecto Constructivo, son idénticas para ambos viales, con dos aceras de 2 metros de ancho, una zona de aparcamiento en línea de 2,20 metros y una calzada de 4 metros de ancho, unidireccional.

Del mismo modo, en las fachadas de los caminos de acceso al Barrio "Virgen de María" (por tener en frente la actuación sobre el Sector J-2), y la finca "Casa Tejada", existe espacio para reurbanizar los mismo con aceras de 2 metros y 1'50 metros de ancho, respectivamente.

En cuanto a afecciones, la parcela considerada no presenta, desde el punto de vista urbanístico, condicionantes que limitan o impidan la realización de la actividad docente en la misma

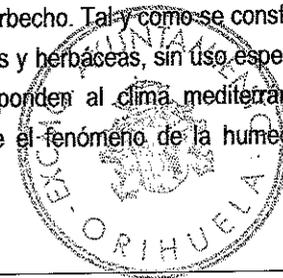
Por todo ello, la resultante de superficies que se considera es el siguiente:

○ Superficie de parcela inicial	8.000'00 m2
○ Nuevos viales	1.440,00 m2
○ <b>Superficie neta suelo dotacional</b>	<b>6.560,00 m2</b>

### 1.2 Medio físico y biótico.

La parcela objeto de este estudio, se encuentra encajada entre terrenos consolidados urbanos, al Sur (Barrio de las Capitas) y en todo su entorno Oeste por la actuación urbanística del Sector J-2 de Suelo Urbanizable. Sus dimensiones, de 8.000 m2, la integran a priori sin ninguna dificultad dentro de la trama urbana que se va a conformar con los barrios de Virgen de María y Las Capitas y la consolidación del Sector J-3, que a su vez los imbrica con el núcleo tradicional de Torremendo.

Por otra parte, en la actualidad, la parcela se encuentra en estado de barbecho. Tal y como se constató en la visita de campo, la superficie está ocupada por especies arbustivas y herbáceas, sin uso especial alguno. Las características básicas del clima de la zona se corresponden al clima mediterráneo templado, si bien las condiciones edafológicas de la zona hacen que el fenómeno de la humedad



ambiental condicione la apreciación subjetiva de la temperatura ambiente, especialmente en verano, con sensación de bochorno.

La temperatura media anual es de 18,11 °C, con media máxima en los meses de Julio y Agosto (26,4 °C), y media mínima en Enero (10,8°C). La variación diaria está en torno a los 12 °C a lo largo del año entre máxima y mínima diaria, llegándose a alcanzar máximas absolutas de temperatura en los días de Julio (43 °C), y las mínimas absolutas en los días más fríos de diciembre (-4°C), con un riesgo de heladas de 4 días al año.

Por otra parte, la precipitación media anual (Estación Orihuela-CHS), es de 297 mm/año, si bien las mayores precipitaciones medias corresponden a Septiembre (41 mm) y octubre (36 mm). Cabe destacar el riesgo habitual del clima en la zona respecto a episodios de lluvias torrenciales en dichos meses (fenómeno de "gota fría"), que provoca, según su intensidad, problemas locales de inundación en zonas de escorrentías y cauces.<sup>3</sup>

Como afecciones particulares, existen las siguientes:

- En el vial que delimita la fachada oeste, discurren los servicios de Agua y Saneamiento, ambos de la Red General de Torremendo, la cual se abastece en cuanto a agua de una toma ad-hoc de Mancomunidad de Canales del Taibilla, mientras que para la depuración de sus aguas está dotada de una EDAR situada al Sur del Casco Urbano
- Por este mismo vial discurren los servicios de electricidad y telefonía, con postes en la esquina Suroeste de la parcela.
- Los caminos se encuentran correctamente pavimentados, contando con que las obras en ejecución en el Sector J-2 mejorarán las características del Camino del Barrio de Virgen de María, reurbanizándolo adecuadamente.

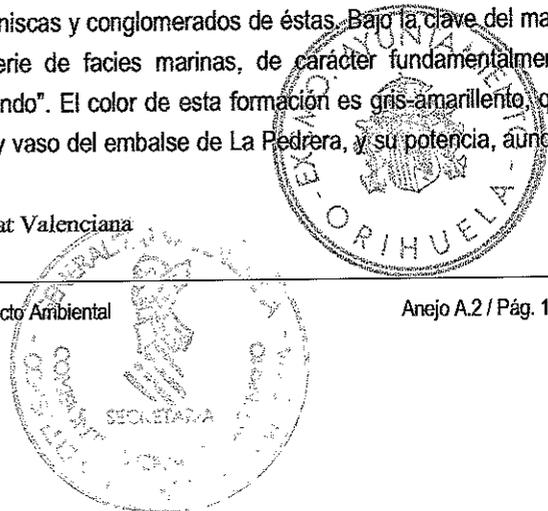
No existen, pues, afecciones o condicionantes que puedan impedir el desarrollo de este Suelo como Dotacional, ampliando el ya clasificado como tal por el Plan General de Orihuela.

### 1.3. Geología e Hidrología.

La zona de Torremendo se encuentra reflejada en la hoja 934 / 27-37 (Murcia), del Mapa Geológico de España a Escala 1:50.000 (Segunda Serie, Primera Edición 1976), en su esquina Noreste , con coordenadas (0° 52' O, 37° 59' 40" N).

Estratigráficamente, la zona se sitúa en las estribaciones norte de las Sierras de Columbares y Flexura de Rebate, en perfecta continuidad con las areniscas y conglomerados de éstas. Bajo la clave del mapa del IGME Tm<sup>Bc3-Bc</sup><sub>11-12</sub>, se identifican una serie de facies marinas, de carácter fundamentalmente margoso, conocido como "Margas de Torremendo". El color de esta formación es gris-amarillento, que da color al paisaje de toda esta zona, en el hoy vaso del embalse de La Pedrera, y su potencia, aunque

<sup>3</sup> "Atlas Climático de la Comunitat Valenciana". Generalitat Valenciana



variable, puede alcanzar cifras de hasta 1.000 m. Presentan un gran porcentaje de carbonatos, con presencia esporádica de cristales de yeso, la cual se hace más intensa hacia San Miguel de Salinas.

Pueden encontrarse de manera local delgados niveles de areniscas calcáreas, con potencias en torno a las decenas de metros, pero agrupados en paquetes que se manifiestan morfológicamente en pequeñas crestas intermedias.

Geotécnicamente, no se presentan dificultades especiales, ni riesgos de deslizamiento, en este tipo de terreno. Igualmente, no hay nivel freático afectado por la actuación, máxime cuando a nivel local se encuentra en la máxima cota del núcleo.

Desde el punto de vista **tectónico y sísmológico**, la zona de Torremendo se encuentra junto a la Flexura de Rebate, que, junto a la Sierra de Columbares, ya en Murcia, recorre de Oeste a Este la zona hasta su unión con la falla de San Miguel. La región en estudio se encuadra en la cuenca neógena que se apoya directamente sobre el zócalo de la Cordillera Bética; este zócalo, sujeto a continuos movimientos, rige la tónica estructural de dicho ciclo sedimentario neógeno.

Esta elevada actividad sísmica es reflejo de una importante actividad tectónica reciente, en la que se han alternado fases distensivas con fases compresivas. Las primeras han dado lugar a zonas de gran subsidencia, que han permitido acumular importantes espesores de sedimentos. Por su expresión geográfica, parece tener una significación particular la denominada Falla de San Miguel de Salinas, que atraviesa la zona en dirección aproximada N45W, delimitando nítidamente la depresión en la que se encuentran situadas las lagunas de La Mata y Torrevieja.

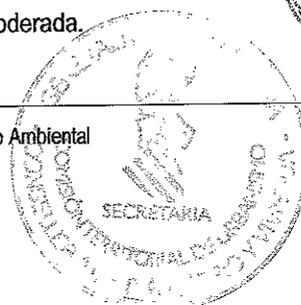
A efectos estadísticos, se puede utilizar la distribución de valores extremos Gumbel III, obteniéndose unos periodos medios de retorno de las intensidades VI, VII, y VIII que son respectivamente de 26, 48 y 110 años. Estos valores han sido superados en los tiempos transcurridos desde la última vez que se produjeron dichas intensidades, es decir 82, 83 y 163 años, Para la intensidad IX, se ha evaluado un periodo medio de retorno de 350 años.

Según el Real Decreto 997/2002 de 27 de septiembre, por el que se aprueba la "Norma de construcción sismorresistente: Parte general y edificación (NCSR-02)", se clasifica también las obras según su destino de la siguiente manera:

- **De importancia moderada:** Obras de alcance económico limitado, sin probabilidad razonable de que su destrucción pueda producir víctimas humanas, ni interrumpir servicios primarios o daños económicos a terceros.
- **De importancia normal:** Obras cuya destrucción pueda ocasionar víctimas humanas, interrumpir un servicio necesario para la colectividad o producir importantes pérdidas económicas. Este será nuestro caso, al tratarse en el futuro de un Centro Escolar.
- **De importancia especial:** Obras cuya destrucción pueda interrumpir un servicio imprescindible después de ocurrido un terremoto o dar lugar a efectos catastróficos.

La aplicación de esta Norma es obligatoria, excepto:

- En las construcciones de importancia moderada.



- En las edificaciones de importancia normal o especial cuando la aceleración sísmica básica  $a_b$  sea inferior a 0,04 g, siendo g la aceleración de la gravedad.
- En las construcciones de importancia normal con pórticos bien arriostrados entre sí en todas las direcciones cuando la aceleración sísmica básica  $a_b$  sea inferior a 0,08g. La Norma será de aplicación en los edificios de más de siete plantas si la aceleración sísmica de cálculo,  $a_c$  es igual o mayor de 0,08g.

La peligrosidad sísmica del territorio nacional se define por medio del mapa de peligrosidad sísmica de la figura 2.1 de la Norma. Dicho mapa suministra, expresada en relación al valor de la gravedad, g, la aceleración sísmica básica  $a_b$ , y el coeficiente de contribución K, que tiene en cuenta la influencia de los distintos tipos de terremotos esperados en la peligrosidad sísmica de cada punto.

La tabla refleja para el municipio de Pilar de la Horadada los valores siguientes:

$$a_b/g = 0,12 \qquad K = 1,0$$

La aceleración sísmica de cálculo, según la norma, se define como el producto:

$$a_c = S \cdot \rho \cdot a_b$$

Donde:

$\rho$  = Coeficiente adimensional de riesgo, función de la probabilidad aceptable de sobrepasar la aceleración básica, en el período de vida de la obra. En este caso, su valor es 1,0 (construcciones de importancia normal).

S = Coeficiente de amplificación del terreno, en función del producto de  $\rho \cdot a_b = 0,15g$ , y del valor de C (Coeficiente del terreno en función de sus características geotécnicas) .

En este caso, como  $0,1g < \rho \cdot a_b < 0,4 g$ , la expresión de S es la siguiente:

$$S = \frac{C}{1,25} + 3,33 \left( \rho \cdot \frac{a_b}{g} - 0,1 \right) \left( 1 - \frac{C}{1,25} \right)$$

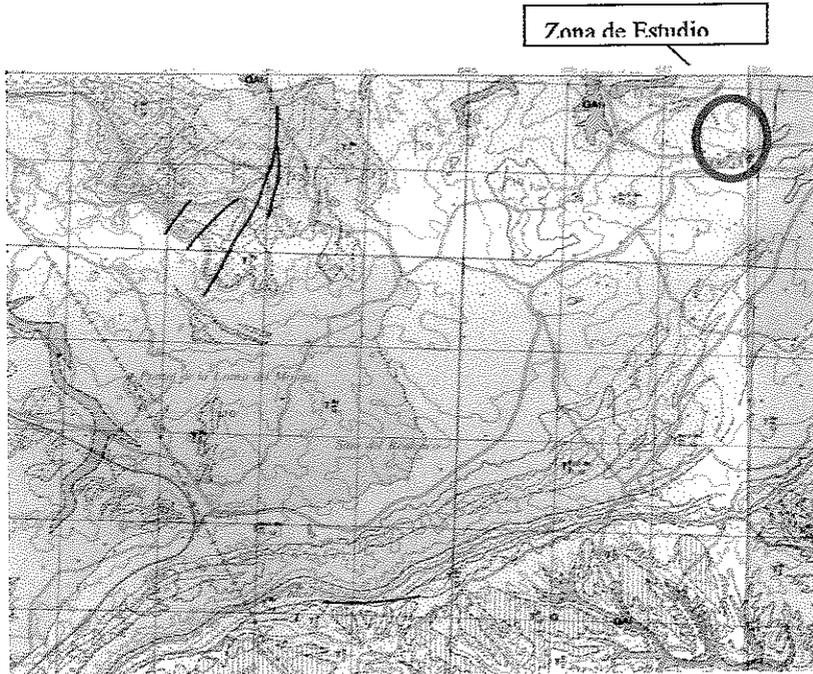
C = coeficiente del terreno, dependiente de las características geotécnicas del terreno de cimentación de la estructura. En este caso, considerando, según la información estratigráfica del IGME en la zona, que en esta zona en al menos los primeros 30 metros de profundidad encontramos materiales margosos, podemos considerar un terreno tipo IV (cohesivo blando), con velocidad de propagación de las ondas elásticas transversales  $V_s \leq 200$  m/s, luego  $C=2,0$  (no se contemplan colapsos del terreno debido a inestabilidades locales).

Por tanto S arroja un valor  $S=1,56$ , luego el a valor de la aceleración de cálculo será, para el dimensionamiento de las estructuras del Proyecto, de



$$ac = S \cdot \rho \cdot ab = 1,56 \cdot 1,0 \cdot 0,15 \cdot 9,8 = 2,29 \text{ m/seg}^2$$

- Imagen: Extracto Hoja 934 / 27-37 del IGME (Identifica la zona como Tm<sup>Bc3-BC</sup><sub>11-12</sub>)



#### 1.4. Aspectos Socioeconómicos.

La demanda actual de plazas escolares es acuciente. La situación relativamente alejada de Torremendo respecto a los restantes núcleos del municipio (Hurchillo dista 10 kms, Orihuela 14 kms), hace necesario que la demanda educativa deba ser absorbida en su totalidad, al menos en las etapas de Infantil y Primaria, por el Centro Escolar local.

Por ello, el impacto socioeconómico es totalmente FAVORABLE, DIRECTA sobre la población y, por supuesto IRREVERSIBLE.

### 3.- Análisis Ambiental de la generación de suelo dotacional.

Como hemos visto en los párrafos anteriores, resulta evidente que la actuación no genera impacto ambiental como tal, si no una sustancial mejora de las condiciones de vida de los habitantes del municipio, que podemos resumir en los siguientes puntos:

- La reserva de suelo se produce sobre una parcela de Suelo No Urbanizable de Uso Común, distante menos de 300 metros del casco urbano de Torremendo, y rodeada de suelo residencial.

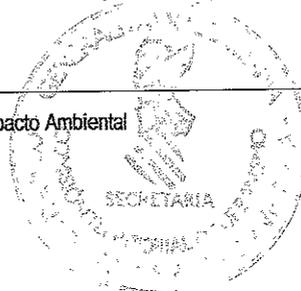


- Su uso actual es indefinido, con restos de anteriores cultivos de secano.
- Su entorno ambiental está marcado por ser zona de borde junto a encajado en tres de sus cuatro fachadas por zonas ya consolidadas o clasificadas para ello (Barrios de Las Capitas y Virgen de María, y Sector J-2 de Suelo Urbanizable)
- La ampliación de suelo propuesta, de 8.000 m<sup>2</sup> totales, con un neto de 6.560 m<sup>2</sup> de parcela para el Centro Escolar, supone un aumento en torno al 300% sobre los 1.948 m<sup>2</sup> aproximadamente de suelo Dotacional ya existente.
- La ejecución de la edificación no deberá generar impacto visual sobre el entorno, por estar visualmente rodeado de áreas edificadas, lo cual deberá recoger el proyecto de construcción con respeto a las normas urbanísticas del Suelo Dotacional Docente que asigna el Plan General. Es opinión del autor, además, que un adecuado diseño visual del edificio puede crear un hito visual para Torremendo, dado su emplazamiento. Su orientación es adecuada, con una suave pendiente Suroeste, que en ningún caso va a condicionar el diseño del edificio o provocar grandes movimientos de tierras.
- La realización de esta actuación, y la necesaria reserva de suelo, permite garantizar la mejora sustancial e imprescindible de la calidad de la enseñanza impartida en el colegio público, así como, indirectamente, sobre las familias del Rincón de Bonanza, al ver su demanda cubierta sin tener que desplazarse a otros colegios del municipio.

Por esta razón, el análisis ambiental se va a centrar seguidamente en los posibles impactos que la propia ejecución del Centro Docente pueda provocar, a nivel de obra, sobre el entorno, ya que en su fase de puesta en servicio hemos constatado que el impacto es positivo y permanente.



**Foto:** Sur de la parcela destinada al Centro Escolar. A la izquierda, el Barrio de Las Capitas, a la derecha, inicio de obras y explanación de urbanización (Sector J-2)



#### 4.- Detección y descripción de los elementos y acciones del proyecto susceptibles de producir impacto.

Examinamos primeramente el conjunto de tareas que se producirán a la hora de acometer la ejecución del edificio e instalaciones del colegio:

- Colocación de instalaciones provisionales de obra (Casetas prefabricadas y acometidas provisionales)
- Acondicionamiento del acceso a la zona de obras
- Movimiento de Tierras:
  - Despeje y desbroce, incluso demolición del colegio existente
  - Nivelación y compactación
  - Excavación de cimentaciones y vaciados
- Acometidas a servicios urbanos
- Obras de edificación: el conjunto de actividades necesarias para la completa ejecución del colegio: Estructuras, albañilería, instalaciones, acabados, etc.
- Consumo de mano de obra y recursos económicos
- Transporte de materiales y maquinaria a/desde la obra
- Vertederos

#### 5.- Determinación del impacto sobre los diferentes factores ambientales.

De acuerdo con las actuaciones previstas, a continuación vamos a establecer los elementos del medio susceptibles de sufrir impacto, así como su magnitud y, en su caso las medidas correctoras propuestas:

##### 5.1. Sobre el medio físico

a.- Calidad del aire. La emisión de polvo a la atmósfera se produce durante las fases de movimiento de tierras, demoliciones y traslado del material a vertedero. Su efecto es NEGATIVO, generado de manera INDIRECTA, TEMPORAL, REVERSIBLE Y RECUPERABLE. Si bien es un impacto ambiental de escasa entidad por el volumen de obras a realizar.

*Medidas Correctoras:* Riego continuo del terreno durante la ejecución de las obras, especialmente en la época de estiaje, limpieza de accesos, el transporte de los materiales de desecho a vertedero, o, en su caso, de préstamos, se realizará tapando el material con lonas.



b.- Emisiones de ruidos. Se produce por la propia actividad de la maquinaria de obra (grúas, excavadoras, maquinaria de estructuras, hormigonado, etc...), así como el tránsito de camiones por la zona urbana de Hurchillo.

*Medidas Correctoras:* Horarios de trabajo diurnos. Utilización de maquinaria y vehículos de obra debidamente sonorizados de acuerdo con la legislación vigente (LEY 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica; y DECRETO 19/2004, de 13 de febrero, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas para el control del ruido producido por los vehículos a motor)

c.- Medio geofísico

El movimiento de tierras implica, por lo general, el desbroce y retirada de la capa vegetal, desmonte y explanaciones. Sin embargo, en este caso, gran parte de estas tareas ya se han realizado, por lo que no se considera que exista riesgo de impacto en este aspecto.

*Medidas correctoras.* Es conveniente conservar las condiciones morfológicas del talud del bancal situado en el límite Sur, así como canalizar la acequia de escorrentía del límite Oeste.

d.- Agua

El sistema actual de drenaje de la parcela y de las situadas al Sur se apoya en una acequia existente en el límite oeste de la parcela, y, que con un ancho de servidumbre de 4 metros, se debe conservar. En cuanto a saneamiento, dado que en la actualidad ya hay entronque a la red de saneamiento de Hurchillo, no hay problema en cuanto a la conexión. Además, esta red está conectada a la E.D.A.R. de Orihuela, en cuanto al destino final del vertido.

*Medidas Correctoras:* La reserva de suelo dotacional debe contemplar la servidumbre en cuanto a edificación de la acequia, con un ancho de 4 metros, que posteriormente el proyecto de ejecución del edificio deberá contemplar como adecuación y delimitación (Cerramientos, canalización, etc)

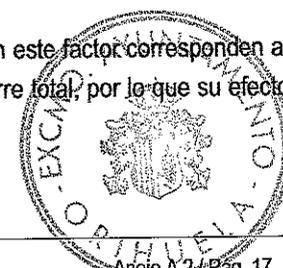
e.- Vegetación y paisaje.

Dado el estado actual de la finca, NO HAY IMPACTO alguno respecto a estos dos factores ambientales.

5.2. Sobre el medio socioeconómico

a.- Seguridad y Salud

Dado el carácter de las obras, se puede afirmar que los mayores riesgos en este factor corresponden al aumento de tráfico de acceso a la obra, dado que la misma permite su cierre total, por lo que su efecto es de extensión local, temporal, reversible y de magnitud compatible.



*Medidas Correctoras.* Adecuada señalización del acceso a la obra desde el vial público. Iluminación nocturna y balizamiento.

b.- Empleo

Durante la fase de ejecución se producirá un aumento en la ocupación, por las necesidades de personal para obra, si bien su ámbito no está localizado sólo en Hurchillo. Si impacto es positivo, moderado y temporal. Por otra parte, la ampliación de la capacidad física del Colegio llevará aparejado una creación permanente de puestos de trabajo en el mismo.

c.- Dotaciones Públicas y Calidad de Vida.

Es evidente que toda actuación tendente a mejorar o ampliar el nivel de las Dotaciones Públicas, lleva parejo un aumento de la Calidad de Vida de los habitantes alrededor del mismo. Es por ello un impacto positivo, permanente, moderado e irreversible.

**6.- Conclusiones.**

De todo lo expuesto, se determina que el Impacto Ambiental generado en primera fase por la reserva del Suelo Urbano Dotacional Docente en Torremendo, y, en segunda fase, la posterior ejecución en el mismo de un nuevo colegio, es un impacto POSITIVO Y PERMANENTE. Por otro lado, la antropización general del entorno, materializada en la existencia de los dos núcleos urbanos de Las Capitas y Barrio Virgen de María, así como el desarrollo del Sector J-2, enmarca la parcela actual, la cual, dadas las características morfológicas del desarrollo urbano, encaja perfectamente en la delimitación Este del desarrollo de esta zona de Torremendo.

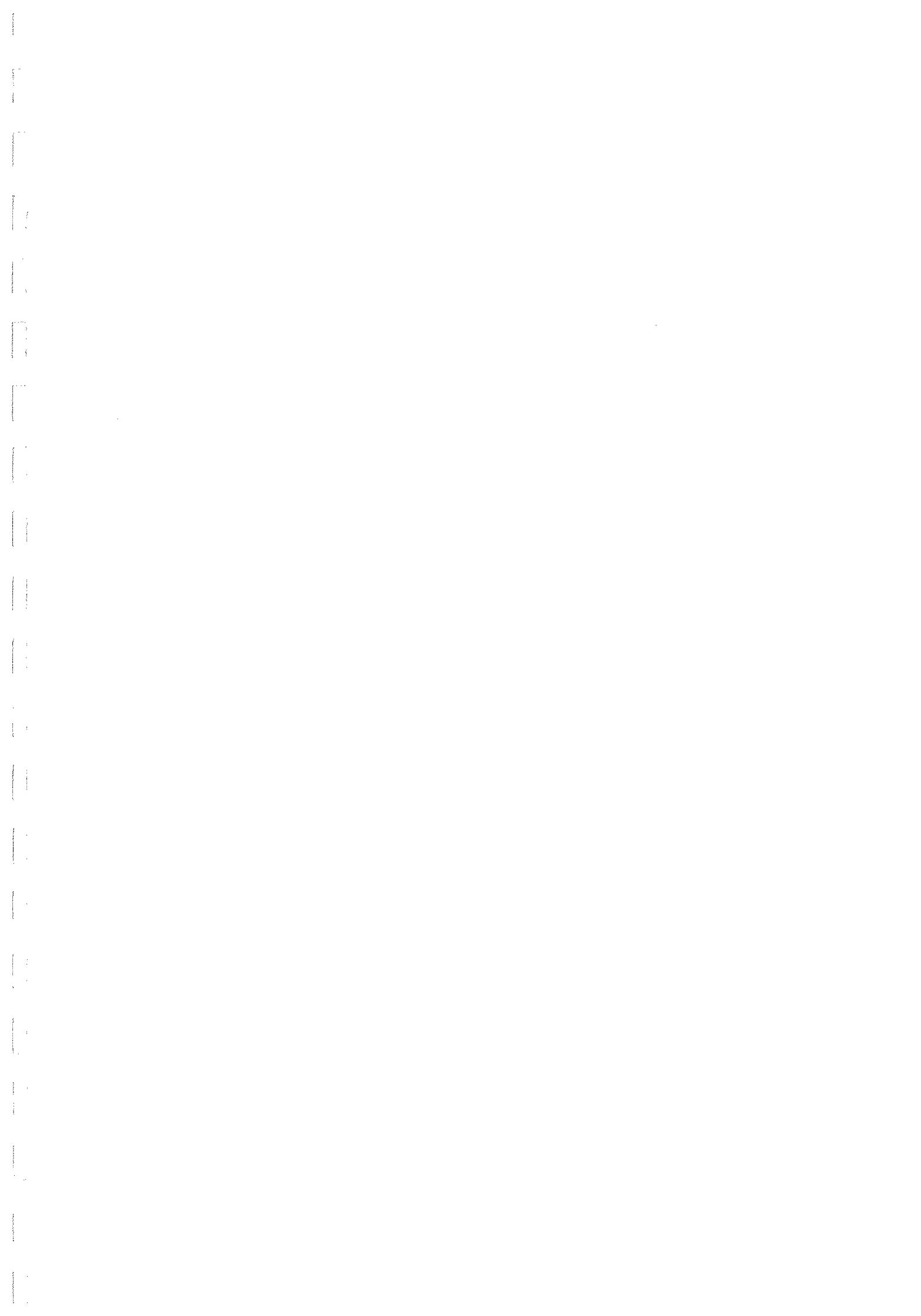
La situación de la misma, bien comunicada, y situada en la zona del pueblo donde más población reside respecto a la barrera que puede suponer la Carretera Hurchillo – Torremendo – Pilar de la Horadada, es idónea, en tanto en cuanto la seguridad y condiciones bioclimáticas del Centro posteriormente a ejecutar. Por tanto, el autor considera POSITIVA la actuación propuesta, lo que manifiesta a los efectos oportunos de la tramitación de la Modificación Puntual de la que este Estudio de Impacto Ambiental es Anexo nº 2. Nos remitimos al Anexo siguiente para la documentación gráfica del Estudio.

Orihuela, Enero de 2005



Fdo: Manuel Castaño Cano  
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos





# ANEJO A.3: REPORTAJE FOTOGRAFICO



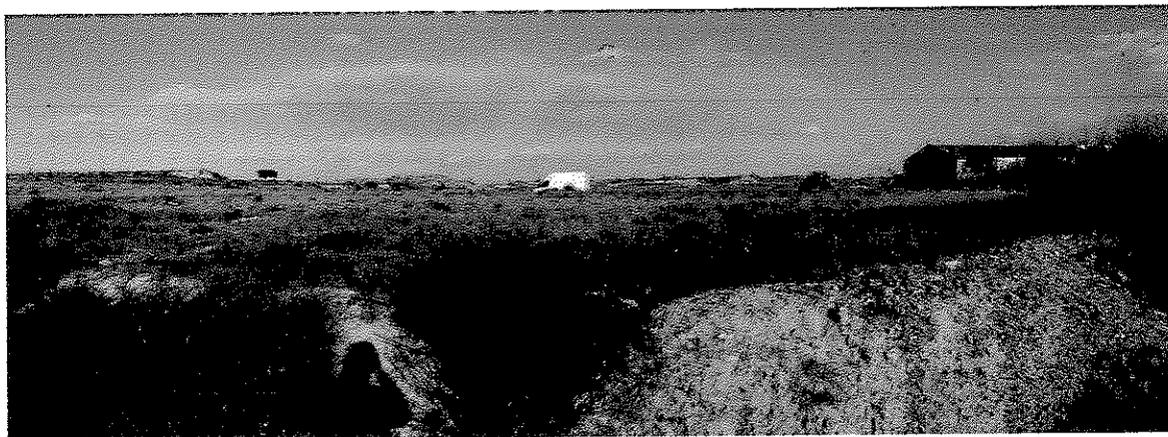
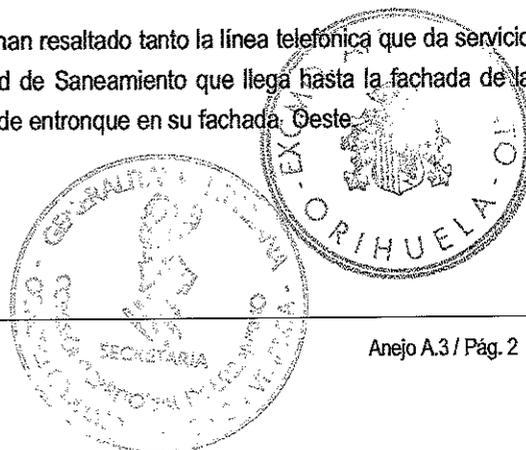


Foto 1: Situación actual. Fotografía tomada desde el Camino de acceso al Barrio de Virgen de María. La nave que se observa a la derecha, corresponde al Barrio de Las Capitas, y ha sido reflejada convenientemente en los planos topográficos.



Foto 2: Camino de Acceso desde Torremendo. Se han resaltado tanto la línea telefónica que da servicio a Las Capitas, como el pozo de registro de la Red de Saneamiento que llega hasta la fachada de la parcela. Hay un total de 2 pozos con disponibilidad de entronque en su fachada. Oeste



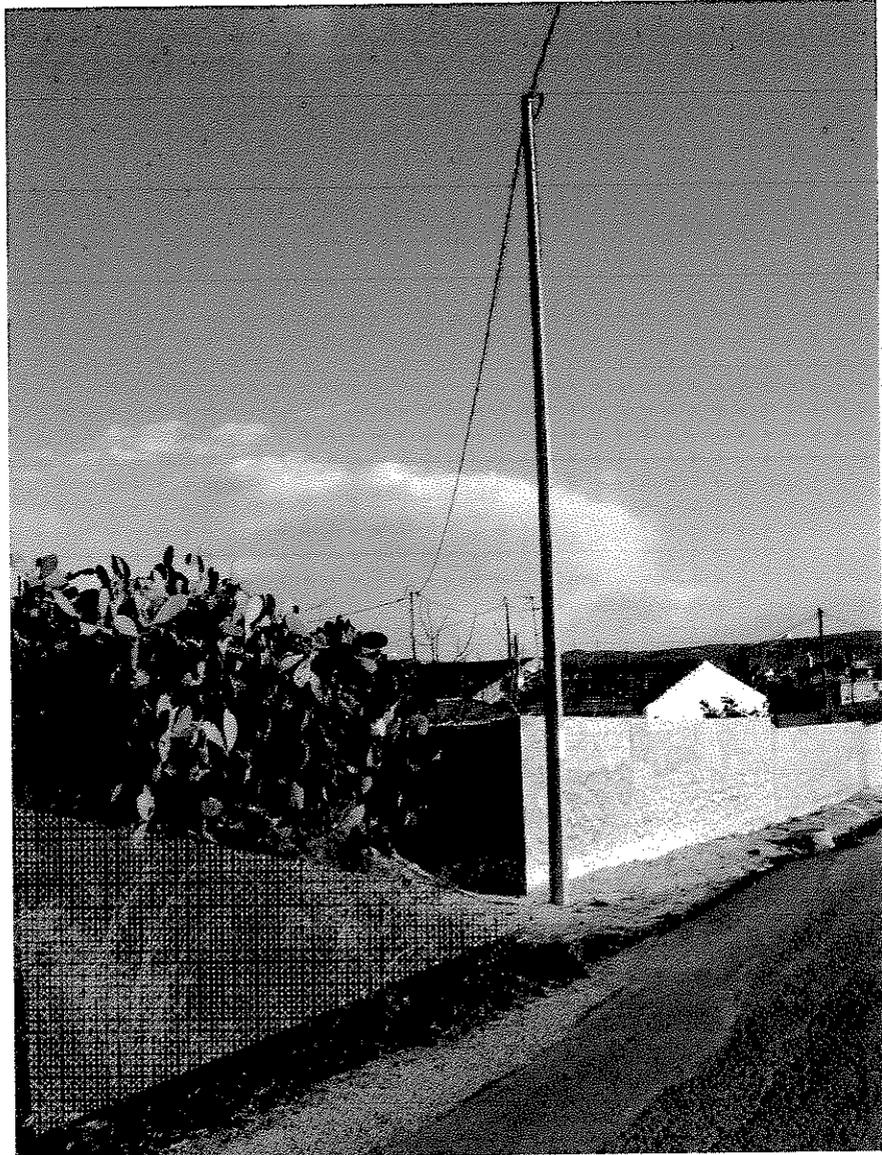


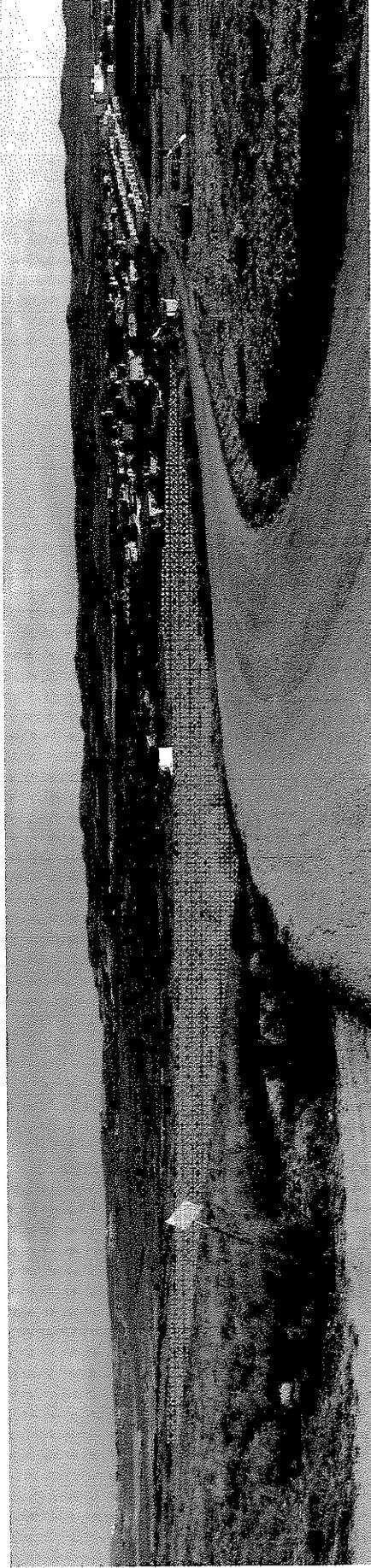
Foto 3. Servicios Existentes. El poste sostiene una línea aérea de Baja Tensión, desde la que se puede entroncar (la parcela objeto del Plan Especial está sombreada en verde). Igualmente, podemos observar la conducción de saneamiento, tanto el pozo de registro, como la continuación de la conducción por la fachada de la parcela docente ("chuleta" de asfalto como reposición de la zanja ejecutada en el camino).



Foto 4. Actuaciones colindantes. En la zona de cumbre de la colina se sitúa la parcela destinada a Uso Dotacional Docente. A la derecha, las obras de urbanización que se están realizando, mientras que a la derecha se ven algunas de las viviendas del barrio de Las Capitas.

Tal y como se refiere el Estudio de Impacto Ambiental, la zona está totalmente atropizada, pero sin embargo, la localización parece idónea para un uso de estas características (Centro Docente), en cuanto a características Bioclimáticas





**Foto 3.** Panorámica General de la parcela, estado actual a Enero de 2005. Se observa que está en estado de erial, sin cultivo definido, con arbustos y herbáceas comunes. La superficie tiene una ligera pendiente hacia el Sur. Igualmente se observan los trabajos de movimientos de tierras que se están efectuando en la margen derecha del camino (sector J-2), así como su situación respecto al casco urbano de Torremendo.

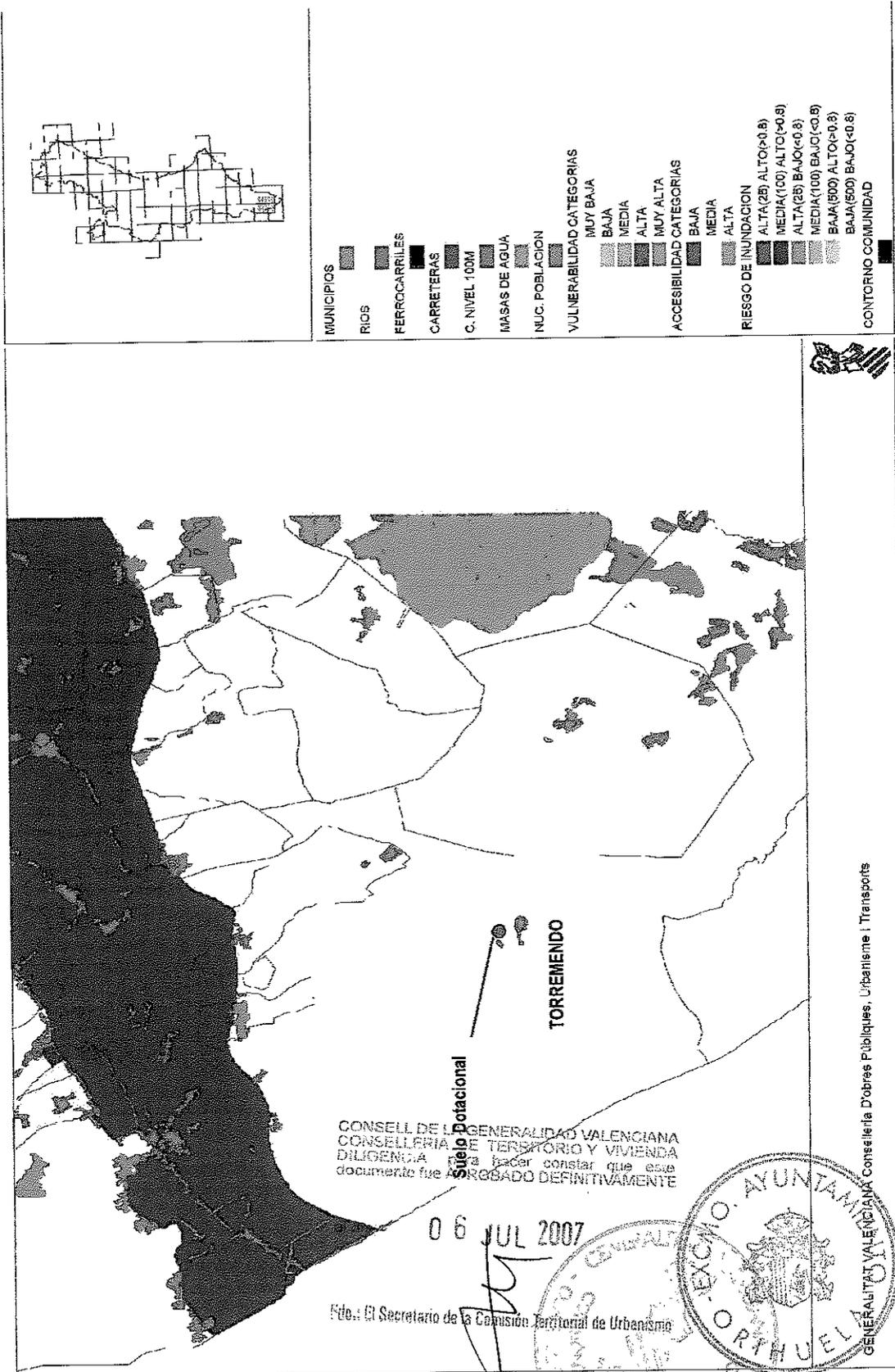




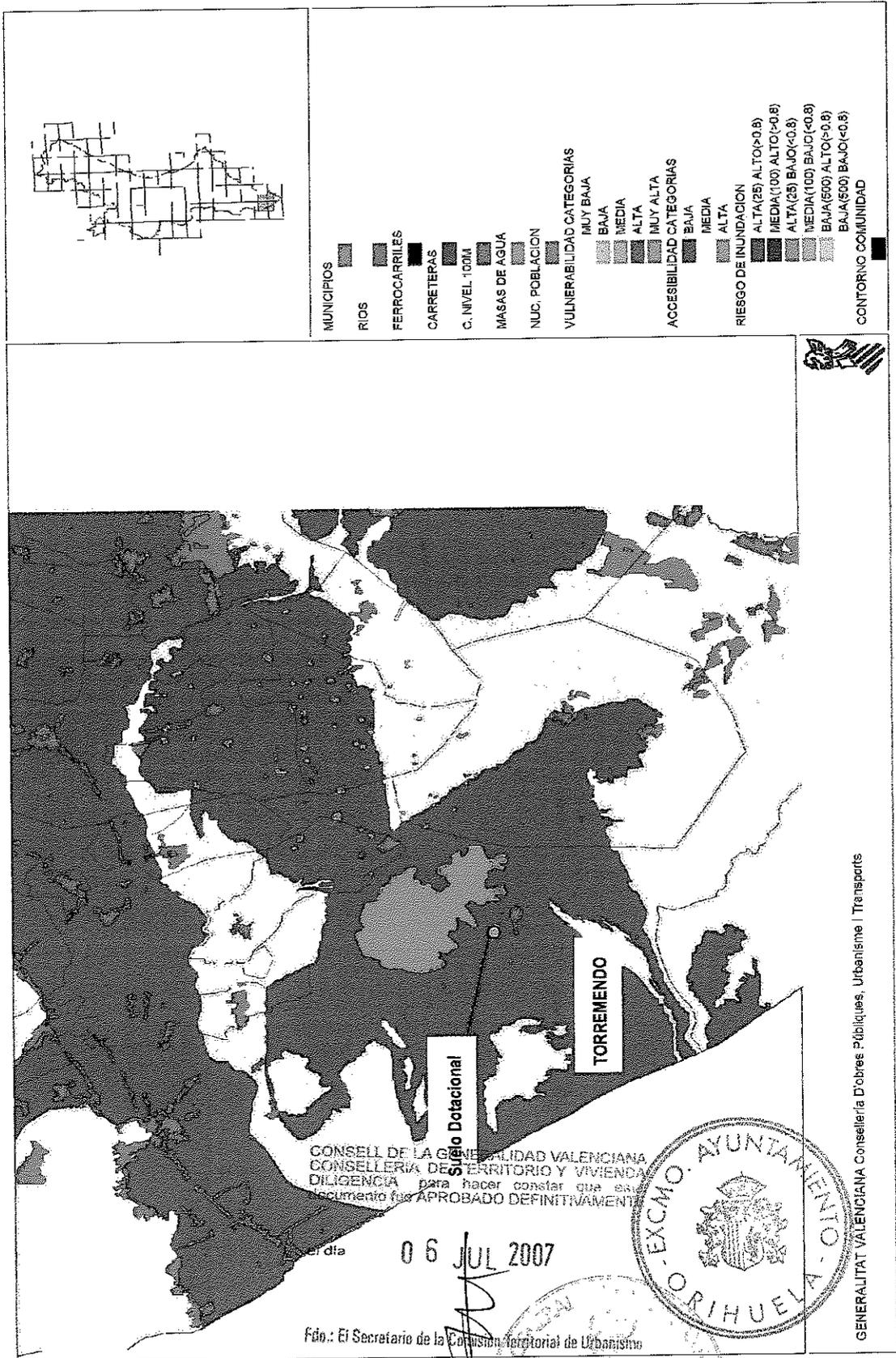
# ANEJO A.4: FICHAS CARTOGRAFIA TEMATICA



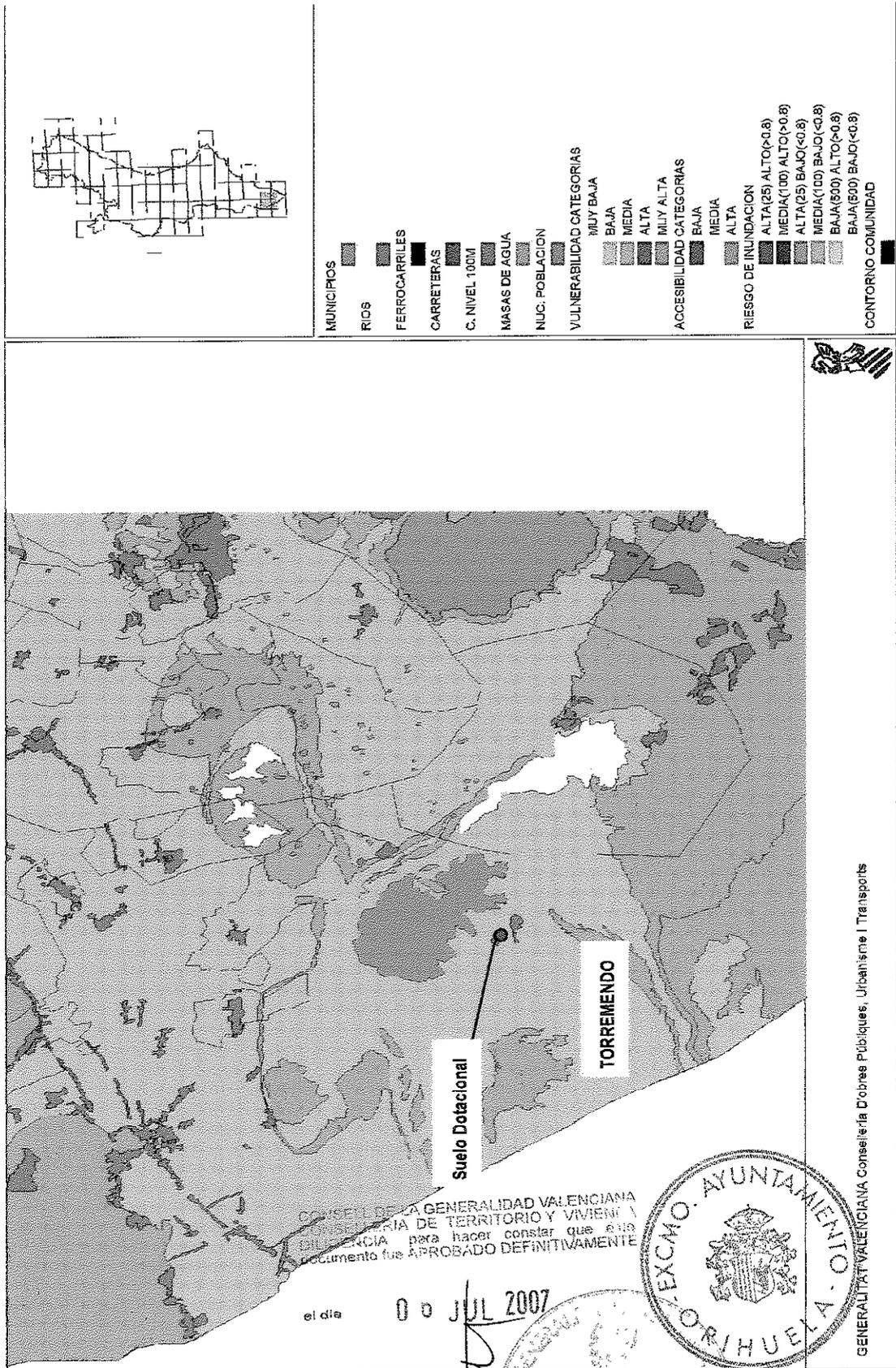
**Torremendo. Riesgo Inundación**



Torremendo. Accesibilidad Categorías



**Torremendo. Vulnerabilidad Categorías**



CONSEJO DE LA GENERALIDAD VALENCIANA  
COMISIÓN DE TERRITORIO Y VIVIENDA  
DILIGENCIA para hacer constar que este  
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 00 JUL 2007

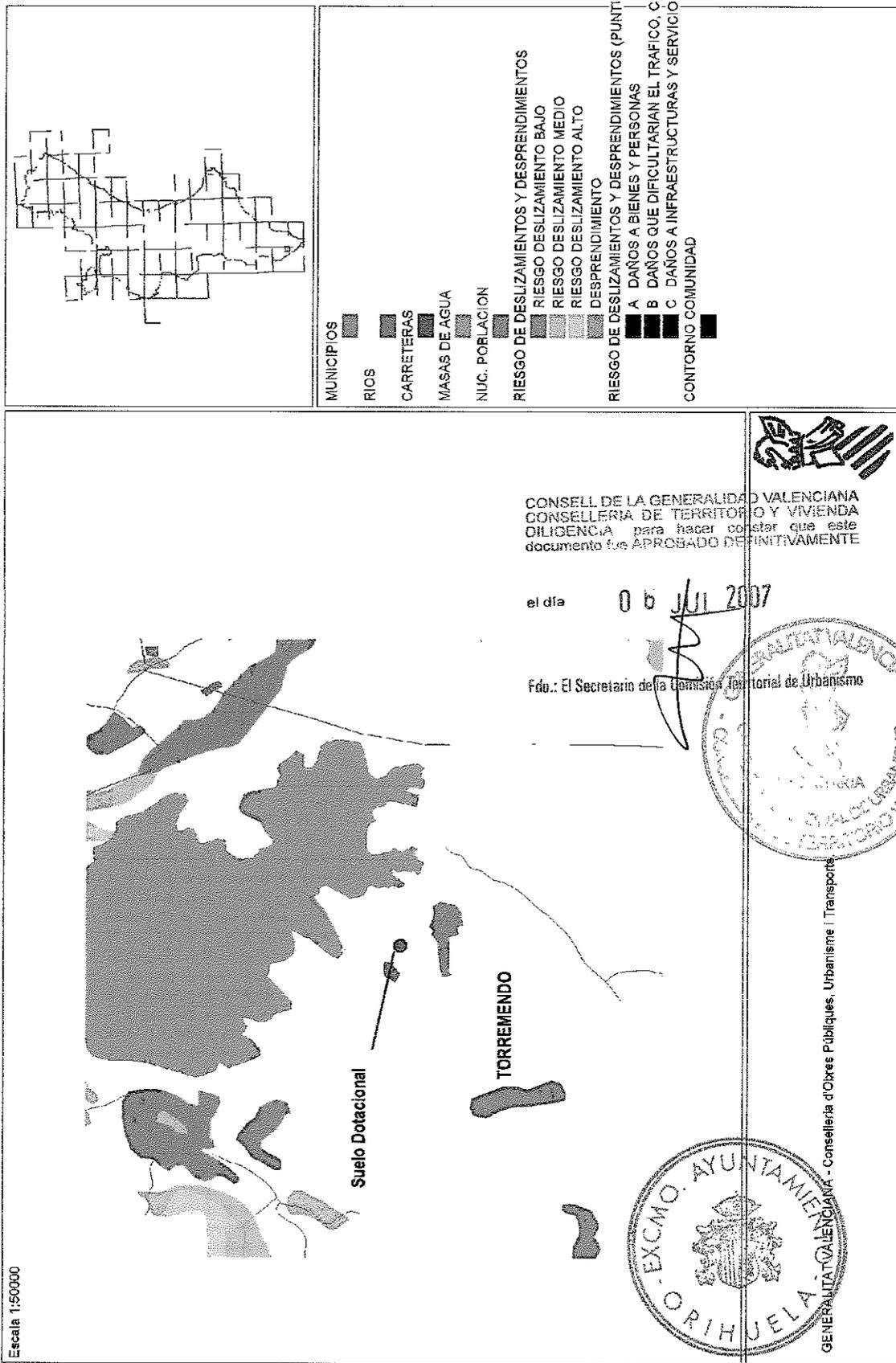
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



GENERALITAT VALENCIANA Conselleria d'obres Públiques, Urbanisme i Transports

**Torremendo Riesgo Deslizamientos**

Escala 1:50000



CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA  
DILIGENCIA para hacer constar que este  
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

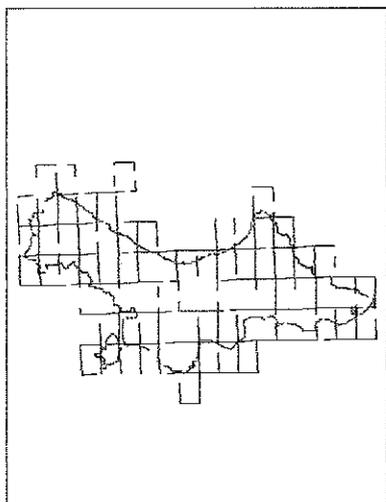
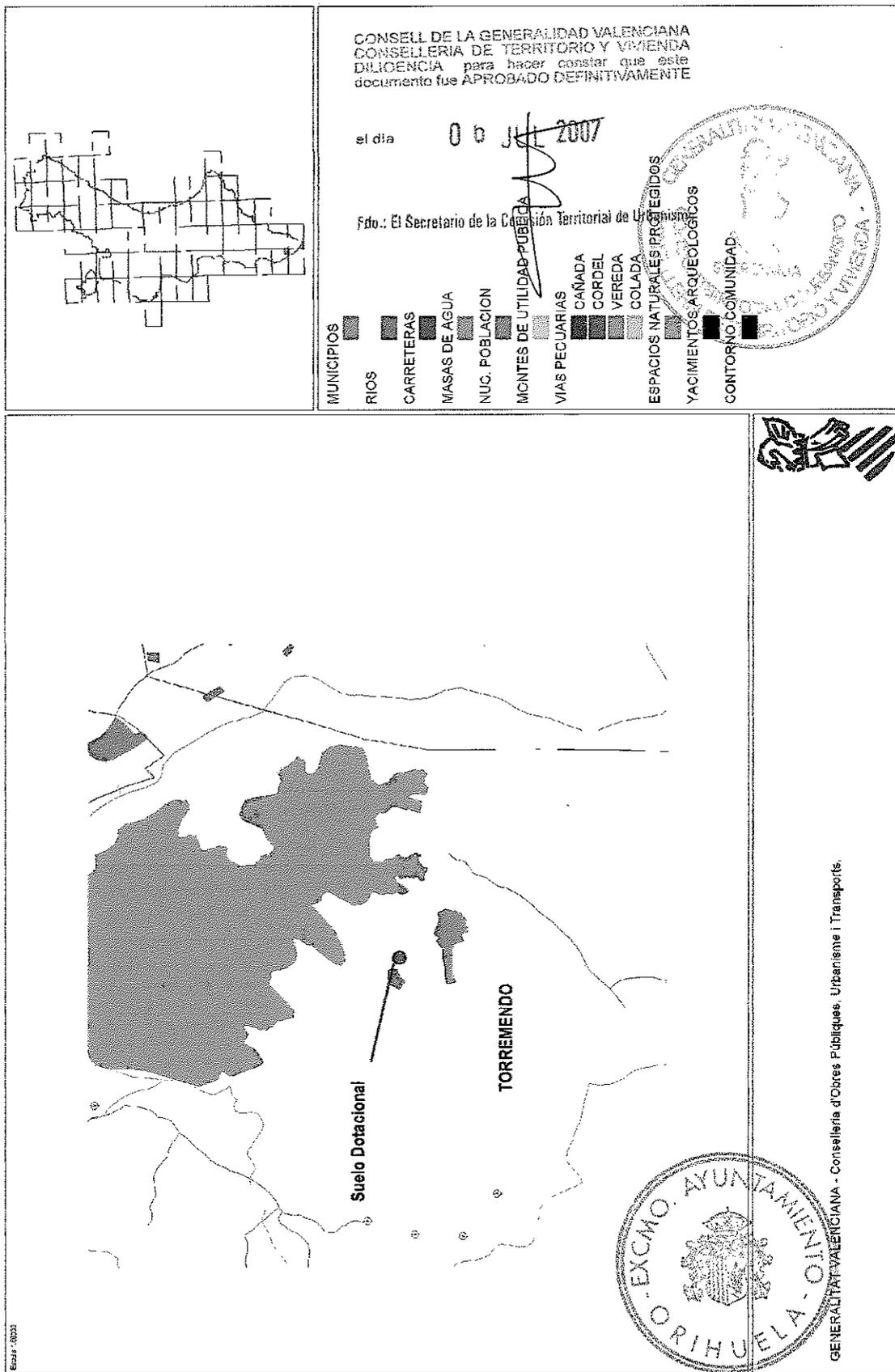
el día 06 JUL 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



GENERALITAT VALENCIANA - Conselleria d'Obrres Públiques, Urbanisme i Transport





CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA  
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día **06 JUL 2007**

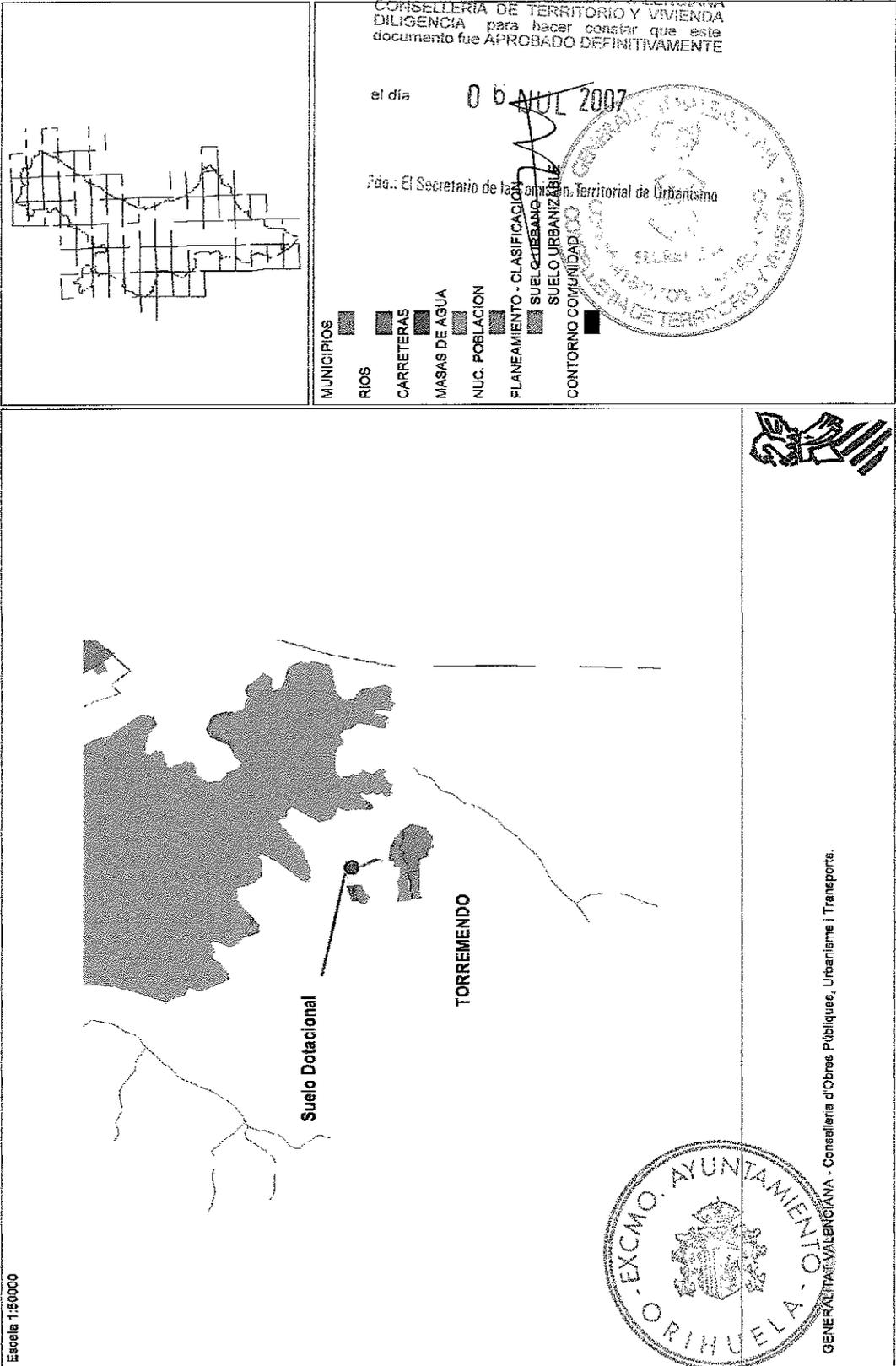
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

- MUNICIPIOS
- RIOS
- CARRETERAS
- MASAS DE AGUA
- NUC. POBLACION
- MONTES DE UTILIDAD PUBLICA
- VIAS PECUARIAS
- CANADA
- CORDEL
- VEREDA
- COLADA
- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
- YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS
- CONTORNO COMUNIDAD

Nota: Hay discrepancia ente las zonas sombreadas de las capas "núcleo de población" y "planeamiento", pero no afecta a la zona de estudio

**Torremendo Planeamiento Clasificación**

Escala 1:50000



CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA  
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día **06 JUL 2007**

Fdo.: El Secretario de la **Comisión Territorial de Urbanismo**

**SECRETARÍA DE URBANISMO**

**COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO**

**GENERALIDAD VALENCIANA**

**CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA**

**MUNICIPIOS**

**RIOS**

**CARRETERAS**

**MASAS DE AGUA**

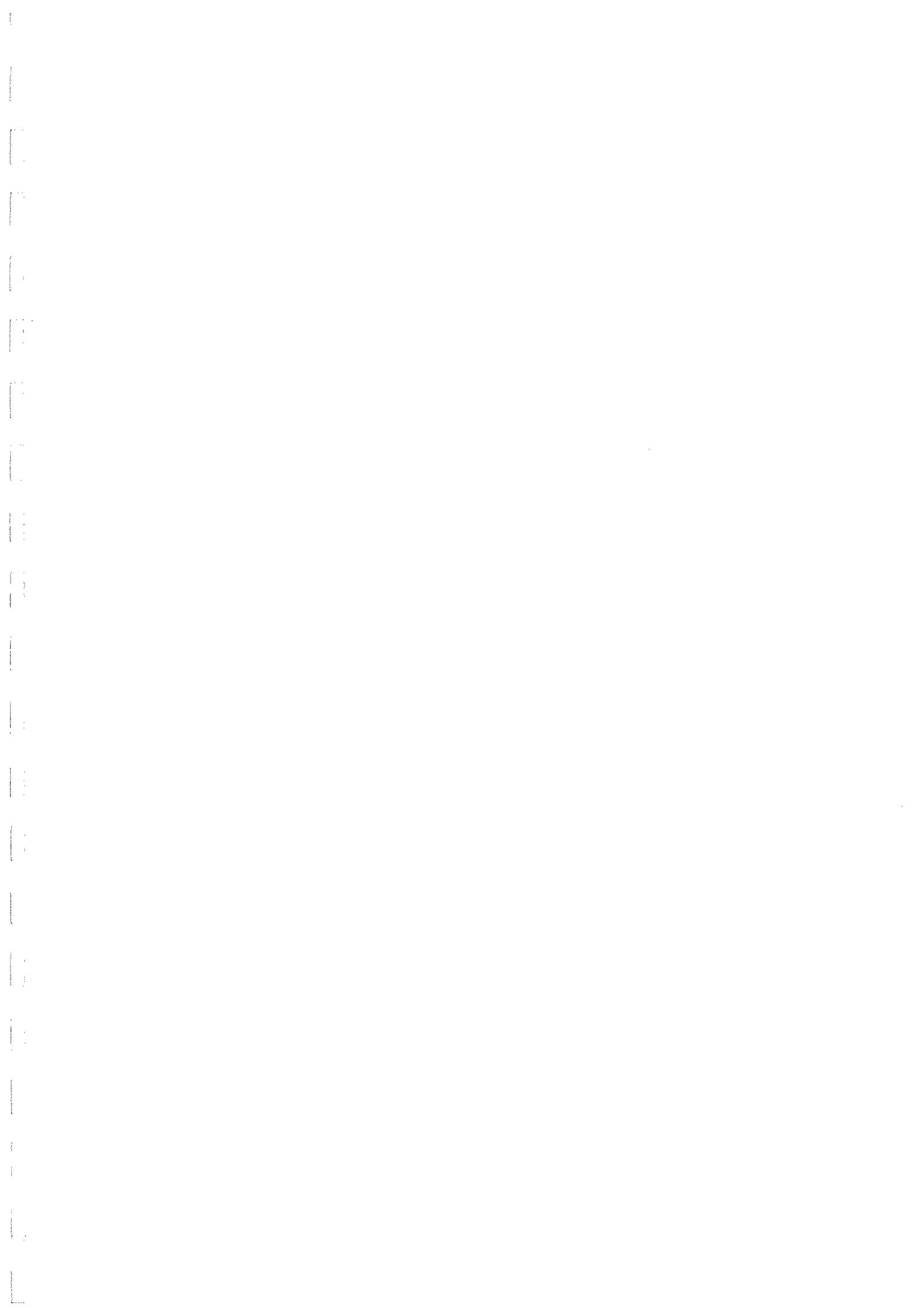
**NUC. POBLACION**

**PLANEAMIENTO - CLASIFICACION**

**SUELO URBANIZABLE**

**SUELO URBANIZADO**

**CONTORNO COMUNIDAD**



DILIGENCIA:

A los efectos del Artº 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 MAY 2005

EL SECRETARIO GRAL.



## ANEJO A.5

# HOJAS QUE SE MODIFICAN DE LA MEMORIA DEL PLAN GENERAL DE ORIHUELA

DILIGENCIA:

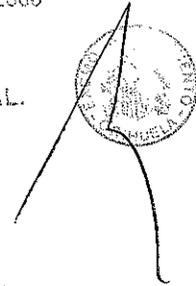
A los efectos del Artº 47 de la L.R.A.U. en todo caso se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación provisional por Acuerdo Plenario de

96



FECHA 31 MAY 2005

EL SECRETARIO GRAL.



3.- MAGNITUDES DE LA ORDENACION PROPUESTA.

- Máxima capacidad potencial del Suelo Urbano ordenado: 3.236 habitantes.

- Superficie total del Suelo Urbano ordenado: 145.620 m2

Uso residencial:	73.975 m2
Uso industrial:	12.540 m2
Docente:	1.948 m2
Asistencial:	100 m2
Zona verde:	2.772 m2
Religioso:	216 m2
Cementerio:	1.600 m2
Deportivo:	7.960 m2
Viario:	44.509 m2



DILIGENCIA:

A los efectos del Art.º 47 de la L.R.A.U.  
que la presente  
de modificación aprobada en el Pleno  
Regional por Acuerdo Plenario de

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57 PGOU DE ORIHUELA. RESERVA DE SUELO  
DOTACIONAL EDUCATIVO EN TORREMENDO.**

FECHA 31 MAY 2005

**página 96 de la Memoria del PGOU**

EL SECRETARIO GRAL.



### 3. MAGNITUDES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

- Máxima capacidad potencial del Suelo Urbano ordenado: 3.236 habitantes
- Superficie total del Suelo Urbano ordenado: 153.620 m<sup>2</sup>

Uso residencial:	73.975 m <sup>2</sup>
Uso industrial:	12.540 m <sup>2</sup>
Docente:	8.508 m <sup>2</sup>
Asistencial:	100 m <sup>2</sup>
Zona Verde:	2.772 m <sup>2</sup>
Religioso:	216 m <sup>2</sup>
Cementerio:	1.600 m <sup>2</sup>
Deportivo:	7.960 m <sup>2</sup>
Viario:	45.949 m <sup>2</sup>



DILIGENCIA:

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

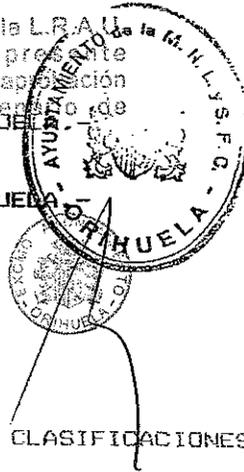
MODIFICACION PUNTUAL Nº 19 DEL P.G.M.O.U. DE ORIHUELA

FECHA 31 MAY 2005

MODIFICACION PUNTUAL Nº 19 DEL P.G.M.O.U. DE ORIHUELA

PAGINA 192

EL SECRETARIO GRAL.



7.4.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES POR CLASIFICACIONES DE SUELOS.

A la hora de resumir en cifras totales las determinaciones de clasificación de suelos que se acaban de exponer, para ayudar a una composición de lugar, necesaria ante un Municipio tan extenso, descompondremos en primer lugar dichas cifras por los grandes ámbitos en que se han venido dividiendo el Termino Municipal (Ciudad, Costa, Pedanías y Resto del Termino), para después totalizar las superficies por clases de suelos, sin más distinción.

Todas las superficies, parciales y globales, expresadas en este capítulo 7 para los diversos ámbitos, son susceptibles de concreción y variación, en su caso, como consecuencia de una medición a escalas más amplias que la de 1/5.000, ó 1/2.000 si se trata de Suelo Urbano.

RESUMEN TOTAL DE SUPERFICIES POR CLASIFICACION DE SUELO.

- Superficies del Tº.Mpal.	36.554 Ha.
- Suelo Urbano	1.116'0600 Ha. (3'05 %)
- Suelo Urbanizable Prog.	1.073'1400 Ha. (2'94 %)
- Suelo Urb.No Prog.	1.132'1325 Ha. (3'09 %)
- Suelo No Urb.Proteg.	8.104'2500 Ha. (22'17 %)
- Suelo No Urb. (resto) y S.G.	25.128'3975 Ha. (68'74 %)



DILIGENCIA:

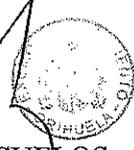
A los efectos del Artº 47 de la L.R.A.U. se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 56 PGOU DE ORIHUELA A RESERVA DE SUELO DOTACIONAL EDUCATIVO EN EL RINCON DE BONANZA

FECHA 31 MAY 2005

página 192 memoria PGOU

EL SECRETARIO GRAL.



7.4. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES POR CLASIFICACIONES DE SUELOS.

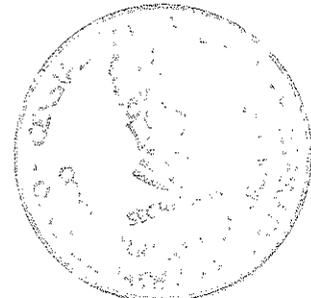
A la hora de resumir en cifras totales las determinaciones de clasificación de suelos que se acaban de exponer, para ayudar a una composición de lugar, necesaria ante un Municipio tan extenso, descompondremos en primer lugar dichas cifras por los grandes ámbitos en que se ha venido dividiendo el Término Municipal (Ciudad, Costa, Pedanías y Resto del Término), para después totalizar las superficies por clases de suelos, sin más distinción.

Todas las superficies, parciales y globales, expresadas en este capítulo 7 para los diversos ámbitos, son susceptibles de concreción y variación, en su caso, como consecuencia de una medición a escalas más amplias que la de 1/5000, ó 1/2000 si se trata de Suelo Urbano.

RESUMEN TOTAL DE SUPERFICIES POR CLASIFICACIÓN DE SUELO.

---

Superficie de Término Municipal	36.554 Ha	
Suelo Urbano	1.117'513 Ha	(3,05%)
Suelo Urbanizable Programado	1.073'14 Ha	(2,94%)
Suelo Urbanizable No Programado	1.132,1325 Ha	(3'09%)
Suelo No Urbanizable Protegido	8.104,25 Ha	(22,17%)
Suelo No Urbanizable (resto) y S.G.	25.127,5975 Ha	(68,74%)



DILIGENCIA:

A los efectos del Artº 47 de la Ley N.º 1.000 de 1994 se hace constar que la presente documentación ha sido autorizada provisionalmente por el Comité Director de

FECHA 31 MAY 2005 193

EL SECRETARIO GRAL.



NUCLEO	DOTACIONES											PROTECCION DE CAUCES
	SUPERFICIE TOTAL ORDENADA m²	SUPERFICIE USO RESIDENCIAL	SUPERFICIE USO INDUSTRIAL	DENSIDAD DE VIVIENDAS	CAPACIDAD POTENCIAL MAX. HABIT.	VIARIO	DOCENTE	ZONAS VERDES	DEPORTIVO	RELIGIOSO	ASISTENCIAL Y SOCIAL Y OTROS	
RINCON DE BONANZA	261.320	178.634		3.090	56.988	1.320	7.020	7.000	280	4.204		5.784
TORRE MENDO	145.620	73.975	12.540	3.236	44.509	1.948	2.772	7.960	216	100	1.600	
ARNEVA	140.957	77.099		3.100	53.231	6.640	2.678		276	36		
MOLINS	121.440	77.552		3.174	34.358	7.300	1.800	5.760	350	80		
SIETE CASAS	65.240	22.695		992	22.485		4.060	14.000		2.000		
LA PARRQUIA	35.880	15.505		678	15.345	2.000	2.610		320			
LA CAM PANETA	61.940	26.340		1.150	26.600	6.400	2.600			860	3.300	
SAN BARTOLOME	340.720	147.719	33.636	5.250	127.091	7.054	11.560	9.000	500	513		
LOS DE SAMPARA DÓS	136.000	76.538		2.670	47.043	11.760	11.760			546		
MUDAMIEN TO	35.440	11.505	11.600	473	11.855		480					
LA MURADA	402.685	238.188		9.069	133.802	11.125	13.560		4.640			1.240



**MODIFICACION PUNTUAL N° 57 PGMU DE ORIHUELA. RESERVA SUELO DOTACIONAL DOCENTE PARA CENTRO ESCOLAR EN TORREMENDO**

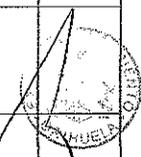
**MODIFICACION PUNTUAL n° 57 PGOU ORIHUELA PAGINA 193**

DILIGENCIA:

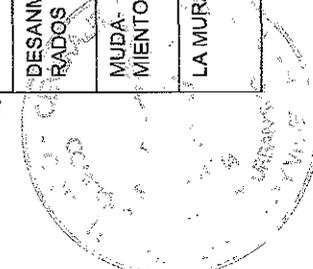
A los efectos del Art.º 47 de la Ley 2 A.U. se hace constar que la

DOTACIONES													
NÚCLEO	SUPERFICIE TOTAL ORDENADA m <sup>2</sup>	SUPERFICIE USO RESIDENCIAL	SUPERFICIE USO INDUSTRIAL	DENSIDAD DE VIVIENDAS	CAPACIDAD POTENCIAL MAX. HABIT.	VIARIO	DOCENTE	ZONAS VERDES	DEPOR. TIVO	RELI. GIOSO	ASISTENCI AL SOCIAL Y OTROS	CEMEN- TERIO	PROTE CCION DE CAUCE S
RINCON DE BONANZA	267.902	178.634			3.090	56.988	7.902	7.020	7.000	280	4.204		5.784
TORREM- ENDO	145.620	73.975	12.540		3.236	45.949	8.508	2.772	7.960	216	100	1.600	
ARNEVA	140.957	77.099			3.100	53.231	6.640	2.678		276	36		
MOLINS	121.440	77.552			3.174	34.358	7.300	1.800	5.760	350	80		
SIETE CASAS	65.240	22.695			992	22.485		4.060	14.000		2.000		
LA PARROQUIA	35.880	15.505			678	15.345	2.000	2.610		320			
LA CAMPANETA	61.640	26.340			1.150	26.600	6.400	2.600					
SAN BARTOLOMÉ	340.720	147.719			5.250	127.091	7.054	11.560	9.000	500	860		
DESANMPA- RADOS	136.000	76.538	33.636		2.670	47.043	11.760	11.760		513	546		
MUDA- MIENTO	35.440	11.505			473	11.855		480					
LA MURADA	402.685	238.188	11.600		9.069	133.802	11.125	13.560		4.640	1.240		

FECHA: 31 MAY 2005  
 EL SECRETARIO GRAL.



(\*) Nota: Incluye la actualización de las magnitudes hasta la Modificación Puntual n° 56



# PLANOS



**INDICE DE PLANOS**

1 <sub>15</sub> Plan General de Orihuela. Clasificación del suelo y estructura del territorio	Escala 1/5000	PGOU
1 <sub>15</sub> Plan General de Orihuela. Clasificación del suelo y estructura del territorio	Escala 1/5000	Nuevo
I-1.1. Situación.	Escala 1/5000	
I-1.2 Situación (foto aérea)	Escala 1/2000	
I-2. Conexiones a redes y servicios	Escala 1/500	
I-3. Delimitación actual	Escala 1/500	
I-4 Planta General. Delimitación resultante	Escala 1/500	

