

MEMORIA JUSTIFICATIVA

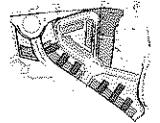
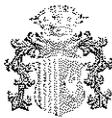
VI.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN (ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA).

La modificación planteada no afecta a ninguno de los elementos constitutivos de la Ordenación Estructural del Plan General de Orihuela, tal y como se definen en la Ley 16/2005 de 30 de diciembre de la Generalitat, Urbanística Valenciana y en su desarrollo a través del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Decreto 67/2006 de 12 de mayo del Consell).

La ordenación tiene como objetivos la materialización del convenio urbanístico suscrito de manera que puedan mejorarse las cualidades urbanas del ámbito de actuación y de su entorno.

Es determinante en la ordenación de la zona la existencia del conjunto edificado que constituye el Convento de San Francisco. Este edificio está fuera del ámbito de la modificación, pero por la importancia del mismo y la incidencia que, como se verá, tiene en las premisas de la ordenación propuesta, conviene detenernos para realizar una breve descripción del mismo. El Plan General de Orihuela lo incluye en la relación de elementos catalogados, con el Segundo Grado de Protección.

El convento se traslada a este lugar en 1599, concluyéndose las obras de la capilla en 1605 bajo el patronato de Ntro. Padre Jesús y sucesivas ampliaciones entre 1735 y 1739 bajo planos de Fray Joaquín Hernández. El convento se utilizaría como Hospital desde 1648 a 1678. Tras la Desamortización la comunidad fue exclaustrada y su patrimonio enajenado hasta su vuelta tras la Restauración.



El conjunto del convento se completa con un huerto que ocupa la zona Oeste del mismo, que está incluido parcialmente en el ámbito de la modificación, siendo su calificación urbanística la de suelo urbano, al igual que el resto de la zona. La calificación urbanística del convento es la de dotacional religioso, según se desprende del plano 2₃, Usos Pormenorizados del PGMOU.

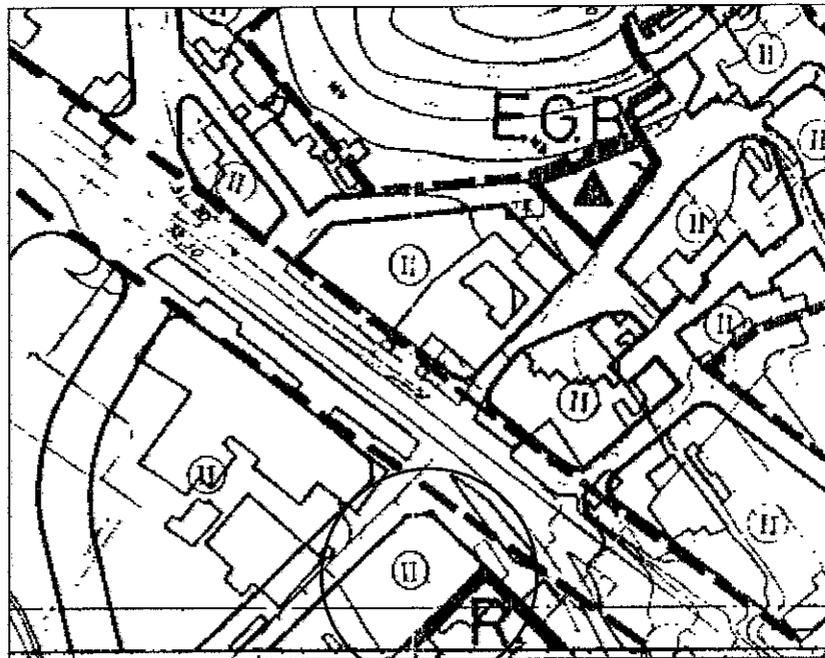
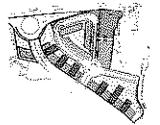


Ilustración 7. Detalle ordenación pormenorizada del PGMOU. Obsérvese la zona edificable junto al suelo destinado a uso religioso del Convento de los Franciscanos

La ordenación vigente en el PGMOU, si se presta atención al plano 2₂, Plano de Zonas, Alturas y Soportales, establece una ordenación en manzana densa de 2 alturas junto al convento, lo cual desvirtuaría por completo el carácter histórico y monumental del conjunto.

Atendiendo al problema creado por esta, a nuestro juicio, desafortunada ordenación, la propuesta establece como punto de partida en la ordenación del ámbito de la modificación la creación de una zona verde y de equipamiento perimetral al convento, de manera que queden protegidos sus valores arquitectónicos y culturales, evitando el adosamiento de la edificación a la parcela dotacional religiosa.



También se crea un vial junto a la residencia de la tercera edad para separarla funcionalmente del resto de la edificación residencial, que también se ve "protegida" por una franja de zona dotacional.

La ordenación viaria se resuelve de manera parecida a como se resuelve en la ordenación pormenorizada, pero dando un mayor ancho a los viales y permitiendo un acceso al conjunto desde el vial de ronda, como se esboza en el convenio suscrito. También se introduce un pasaje peatonal que da continuidad al existente entre el Convento de San Francisco y la Residencia de la Tercera Edad, de manera que se prolongue la trama urbana y se facilite el acceso al nuevo jardín.

En cuanto a la ordenación volumétrica, siguiendo los criterios base establecidos por el Convenio suscrito con el Ayuntamiento, se propone la edificación en altura, introduciendo una tipología abierta que permita por un lado materializar la edificabilidad que poseen las manzanas y por otro, disminuir la ocupación del suelo introduciendo un tipo edilicio acorde con las nuevas demandas de vivienda, que permita incorporar espacios privados ajardinados en los que se puedan realizar actividades complementarias al uso de vivienda. La calidad de estas viviendas podrá ser, entonces, mayor, y la baja ocupación de suelo permitirá aumentar las cualidades urbanas de la zona.

La ordenación, así, plantea una edificación de de baja escala a ambos lados del frente de fachada que genera el vial de ronda con una base de edificación residencial y terciaria de PB+1P, sobre la que se superponen las torres de altura PB+8P. Ello permitirá la permeabilidad visual del conjunto en ambas direcciones. Por último, como zona de rótula y de transición entre la tipología de torre y el resto existente, se disminuye la altura formando una manzana de tres bloques lineales de PB+6P que conforman una zona central comunitaria.



VI.2. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Aprovechamiento Tipo:

El Aprovechamiento Tipo, tal y como se define en el artículo 34 de la LUV, será el que fija el cuadro de aprovechamientos establecido y recogido en la presente modificación del PGMOU para el ámbito de gestión, de acuerdo con el vigente PGMOU y recogido en el convenio suscrito con el ayuntamiento.

Aprovechamiento Subjetivo:

El aprovechamiento subjetivo, en suelo urbano, coincide con el aprovechamiento tipo, tal y como se establece en el artículo 21.2 de la LUV.

VI. 3. ALTERNATIVAS PONDERADAS Y ESCOGIDAS.

Así, una vez establecidos estos condicionantes, que para el tamaño de la actuación son muy importantes, y no habiendo ningún otro desde el punto de vista topográfico, se ha optado por una distribución en manzanas que siguen las líneas descritas anteriormente, que, a nuestro modo de ver estructuran coherentemente el suelo.

Para una mejor comprensión de las propuestas analizaremos gráficamente los ámbitos de ordenación, deteniéndonos en analizar las posibles alternativas y describiendo la escogida finalmente como mejor en el contexto del resto de actuaciones.

En la ordenación vigente establecida por el Plan General observamos la incoherencia de la ubicación una zona edificable junto a la parcela dotacional ocupada históricamente por el Convento. Se trata de una ordenación del tipo manzana densa, de alta densidad y baja altura, de baja calidad urbana, que invaden materialmente el ámbito del huerto y aledaños del convento.

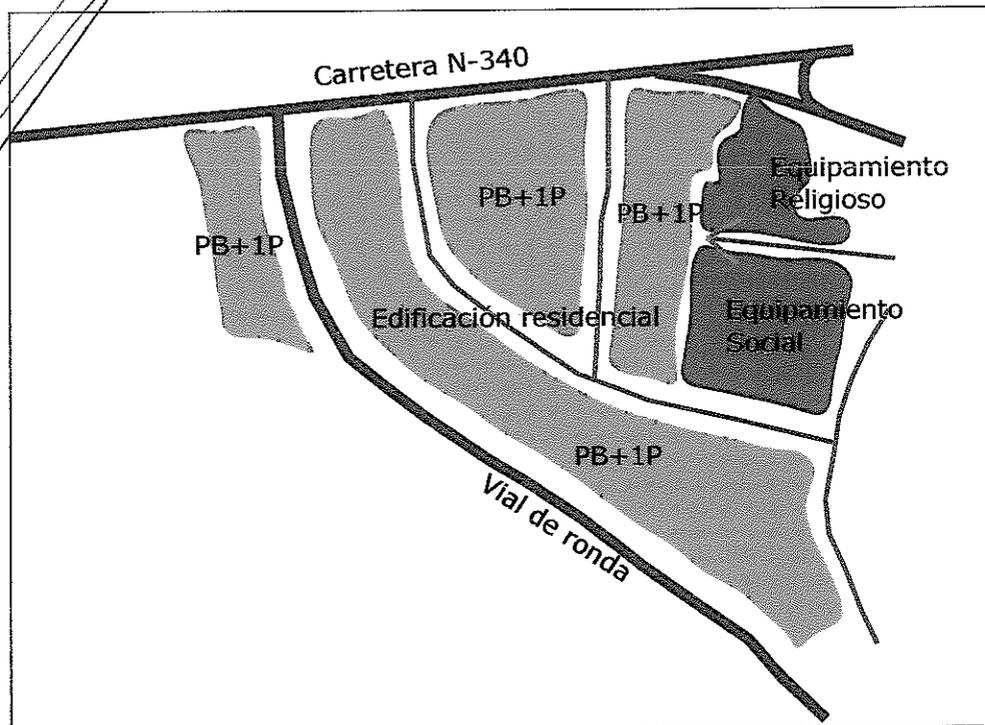
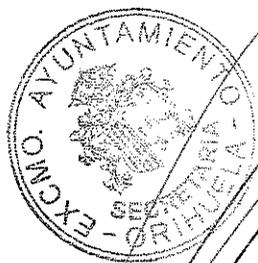
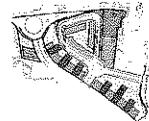


Ilustración 8. Esquema de ordenación volumétrica del PGMOU

La nueva propuesta de ordenación permite, mediante la introducción de edificación en altura, utilizando una tipología de edificación abierta, por un lado, materializar la edificabilidad que poseen las manzanas y por otro, **disminuir la ocupación del suelo** introduciendo un tipo edilicio acorde con las nuevas demandas de vivienda, que permita incorporar espacios privados ajardinados en los que se puedan realizar actividades complementarias al uso de vivienda. La calidad de estas viviendas podrá ser, entonces, mayor, y la baja ocupación de suelo permitirá aumentar las cualidades urbanas de la zona.

La ordenación, así, plantea una ocupación de baja escala a ambos lados del frente de fachada que genera el vial de ronda con una base de edificación terciaria de PB+1, sobre la que se superponen las torres de altura PB+8P. Ello permitirá la **permeabilidad visual** del conjunto en ambas direcciones. Por último, como zona de rótula y de transición entre la tipología de torre y el resto existente, se disminuye la altura formando una manzana de tres bloques lineales de PB+6P que conforman una zona central comunitaria.

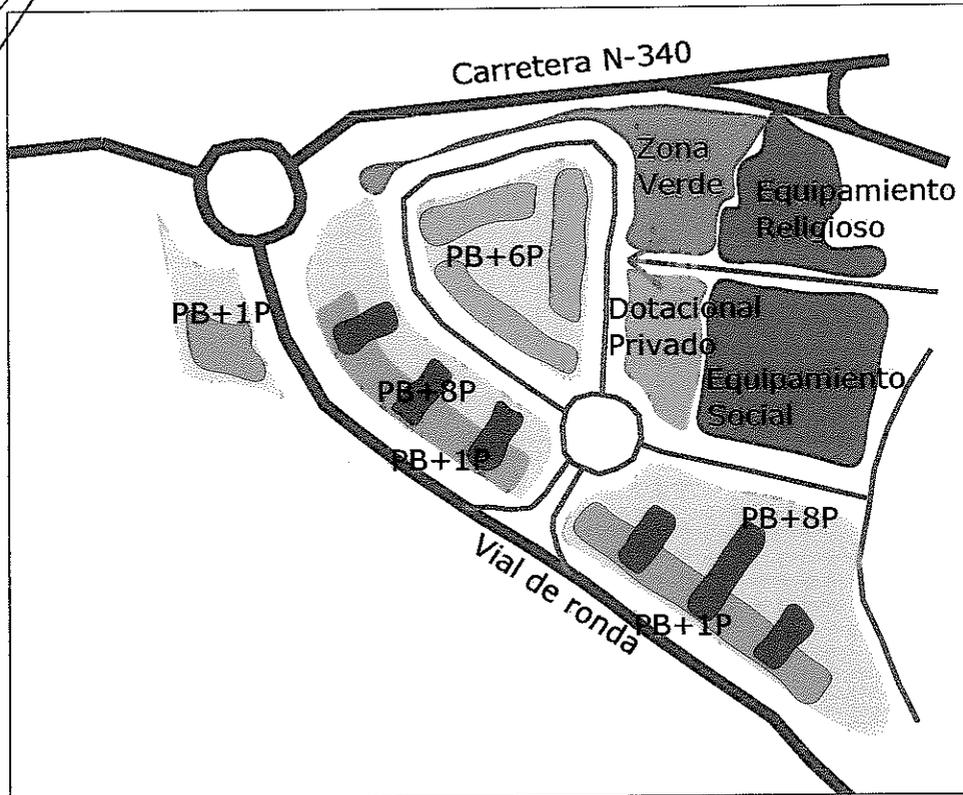
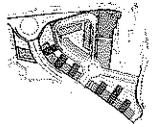


Ilustración 9. Propuesta de ordenación de la Modificación de PGMOU

El mismo criterio se sigue a la hora de colocar la zona verde y los equipamientos de nueva creación, la cual se hace de manera perimetral, introduciendo un suelo dotacional privado y otro destinado zonas verdes y a jardines que la zona no poseía.

Esta propuesta resuelve todos los problemas que quedaban planteados desde el PGMOU y que el Plan Especial en tramitación no entraba a valorar (al no ser ese su cometido fundamental) y consigue mejorar la imagen y la calidad urbana del borde del casco urbano, reforzando la presencia del Convento, elemento protegido desde el PGMOU.

El tratamiento de los bordes pretende, como puede apreciarse en el esquema y en los planos de ordenación, integrar la ordenación en la medida de lo posible con las actuaciones existentes. La situación de la zona verde y su dimensionado así como su



situación cumplen los criterios de calidad establecidos por el Reglamento de Planeamiento. Su ubicación pretende, además de adicionar a la reserva de suelo para la protección de viario, la conformación de un gran cinturón verde y de equipamientos entre las zonas edificadas de diferente uso.

Se mejora a todas luces la situación en la que se encontraba anteriormente el suelo urbano mediante la ubicación de estas zonas no edificables o solo parcialmente. La falta de centralidad de este espacio dotacional queda compensada por los beneficios de su ubicación sobre las zonas de suelo urbano consolidado por el Convento y la Residencia de la Tercera Edad.

Se ha previsto un viario suficiente, que permite absorber la circulación cómoda de los vehículos forzando una velocidad lenta en el interior del conjunto, introduciendo una rotonda que distribuya pero también ralentice el tráfico generado por el acceso desde la vía de ronda. Se han previsto también aparcamientos en viario en número suficiente. El número de plazas de aparcamiento en viario queda reflejado en el plano de Red Viaria, de las que un 2% están reservadas para personas con movilidad reducida.

En cuanto a los usos, se permitirá la compatibilidad del uso terciario con el residencial en la manera establecida por el PGMOU, con la regulación específica que se establece en las Normas Urbanísticas de esta modificación, lo que permitirá establecer actividades comerciales y administrativas complementarias a la vivienda.

Finalmente es la ordenación que se decide, tal y que se describe tal y como se muestra en el plano de ordenación siguiente:

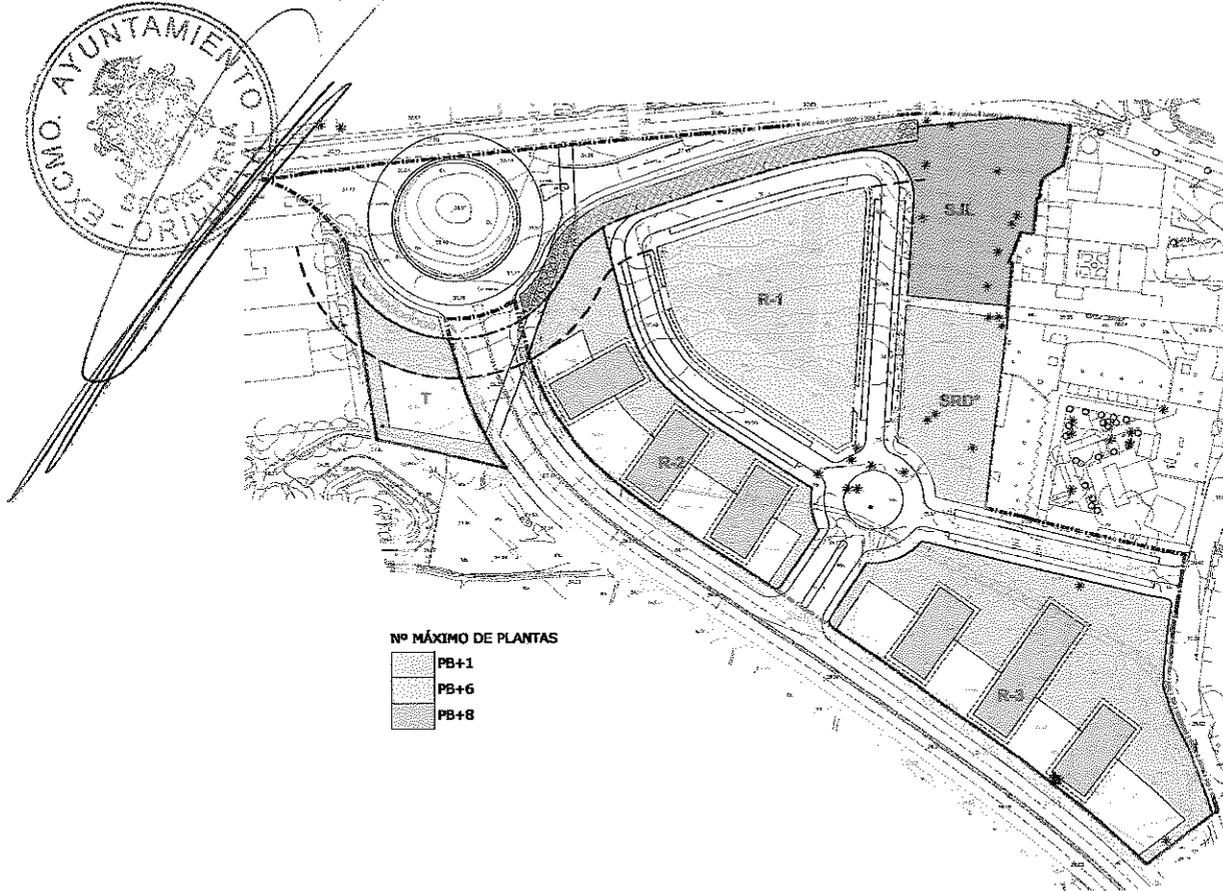
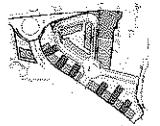
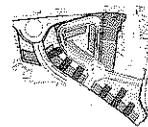


Ilustración 10. Ordenación definitiva adoptada.



VI.4.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La propuesta como se ha descrito anteriormente y como se muestra en los planos de ordenación, se articula urbanísticamente del siguiente modo, en la terminología del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana:

Zona de edificación global residencial (R): Supone la mayor parte de la superficie edificable lucrativa del nuevo sector.

Zona de edificación global terciaria (T): Supone una pequeña parte de uso exclusivo terciario ubicado junto a la N-340.

Red Secundaria de Jardines (SJL): (o Sistema de Espacios Libres, de acuerdo con la denominación del PGMOU). Su ubicación permitirá proteger funcional y visualmente el elemento catalogado colindante.

Red Secundaria de Dotaciones Privada (SRD*): (o Sistema de Equipamiento Comunitario Privado, de acuerdo con la denominación del PGMOU) Su ubicación, junto a la zona verde, permitirá proteger funcional y visualmente el elemento catalogado colindante.

Zona de Viario y Aparcamientos en Viario (SRV+SAV): (o Sistema Viario, de acuerdo con la denominación del PGMOU). Es la superficie destinada a viales públicos y aparcamiento en viario. Los viales previstos generan un viario jerarquizado, adecuado para la tipología edificatoria.

Red Primaria de Viario (PRV): (o Sistema General Viario, de acuerdo con la denominación del PGMOU) Es la zona así determinada por el PGMOU, la constituye la zona de viario con esa adscripción, rotonda de acceso desde la N-340 y vial de Ronda existente de PGMOU.



VI.4.2. CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES DE LA RED SECUNDARIA

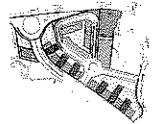
A los efectos de la justificación y cumplimiento de los estándares mínimos exigidos por los artículos 208 y ss. del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana, en relación con los artículos 40, 52 y 63 de la LUV, se transcriben en cuadros/esquema los principales parámetros de la modificación propuesta.

Tras los ajustes de medición fruto de la reciente topografía realizada una vez ejecutado el vial de ronda, el ámbito de la modificación queda conformado por una superficie de **36.504 m²s**.

Como el techo edificable máximo queda establecido en **49.703,02 m²t**, según el Plan Especial en tramitación, el cálculo definitivo del coeficiente de aprovechamiento tipo para el ámbito de la modificación será de **1,361577 m²t/m²s**.

De acuerdo con el artículo 212 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana, en relación con los artículos 40, 52 y 63 de la LUV, *“la ordenación modificada cumplirá o mantendrá los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación”*. Este precepto se cumple holgadamente ya que fruto de la nueva ordenación es, además, la creación de superficie de equipamiento comunitario y de sistema de espacios libres con los que el ámbito de la modificación no contaba.

El siguiente cuadro muestra el comparativo de superficies y usos relativos a la ordenación vigente (el Plan General), la que se encuentra en tramitación (el Plan Especial) y la que se propone como modificación en el presente documento:



[Firma manuscrita]

ZONA SUR

PGMOU

Manzanas Aldeanos casco urbano

	Suelo (m2)	Edif. neta (m2/m2)	Edificabilidad (m2t)
SI1	2.638,02	2,00	5.276,04
SI2	12.325,34	2,00	24.650,68
SI3	6.462,35	2,00	12.924,70
SI4	3.425,80	2,00	6.851,60
	24.851,51		49.703,02

Resumen de superficies

Superficie total: 36.346,99 m2s
 Sup. total edificable: 24.851,51 m2s
 Sup. Zona Verde: 0,00 m2s

Superficie Viario: 11.495,48 m2s

Edificabilidad total: 49.703,02 m2s

PLAN ESPECIAL

Manzanas Aldeanos casco urbano

	Suelo (m2)	Edif. neta (m2/m2)	Edificabilidad (m2t)
SI1	1.738,18	2,20769956	3.837,38
SI2	11.691,19	2,20769956	25.810,93
SI3	6.140,05	2,20769956	13.556,39
SI4	4.333,08	1,50	6.499,62
	23.902,50		49.703,02

Resumen de superficies

Superficie total: 36.346,99 m2s
 Sup. total edificable: 23.902,50 m2s
 Sup. Zona Verde: 0,00 m2s

Superficie Viario: 12.444,49 m2s

Edificabilidad total: 49.703,02 m2s

MODIFICACIÓN PGMOU

Manzanas Aldeanos casco urbano

	Suelo (m2)	Edif. neta (m2/m2)	Edificabilidad (m2t)
T	1.478,00	0,834087	1.232,78
R-1	4.062,00	4,348444	17.663,38
R-2	4.485,00	3,090178	13.859,45
R-3	7.269,00	2,331464	16.947,41
	17.294,00		49.703,02

Resumen de superficies

Superficie total: 36.504 m2s
 Sup. total edificable: 17.294 m2s
 Sup. Zona Verde: 2.690 m2s
 Sup. Dotacional Privada: 1.923 m2s

Superficie Viario PRV: 6.544 m2s
 Superficie Viario SRV-SAV: 8.053 m2s
 Total sup.viario: 14.597 m2s

Edificabilidad total: 49.703,02 m2s



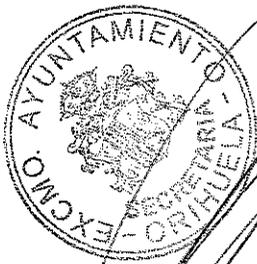
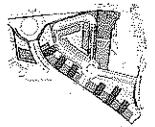
MODIFICACIÓN Nº 60

del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Orihuela



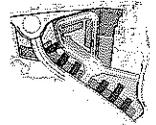
El resumen de los parámetros básicos puede observarse de manera esquemática en la siguiente tabla:

Uso dominante		Denominación	Edificabilidad (m ² t)	Sup. Suelo (m ² s)
Residencial (R)		R-1	17.663,38	4.062
		R-2	13.859,45	4.485
		R-3	16.947,41	7.269
Terciario (T)		T	1.232,78	1.478
Red Viaria	Red Secundaria	SRV-SAV	-	8.053
	Red Primaria	PRV	-	6.544
Red Secundaria Dotaciones Privadas		SRD*	Según PGMOU	1.923
Red Secundaria Jardines		SJL	-	2.690 (2.668 comp)
Total			49.703,02	36.504
Aprovechamiento tipo			1,361577 m2t/m2s	



[Firma manuscrita]

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA



A. DISPOSICIONES RELATIVAS AL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Nº 60 DEL PGMOU DE ORIHUELA

El régimen de este suelo es el establecido en el Título Primero de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana y el Título II Cap.I y II de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

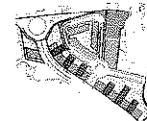
El aprovechamiento subjetivo en el Suelo Urbano, ordenado pormenorizadamente o no, coincide con el aprovechamiento objetivo, y es el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

El documento de Modificación nº 60 del PGMOU de Orihuela en el ámbito de actuación, sólo introduce modificaciones propias de la **ordenación pormenorizada**, tal y como se define en el articulado de la LUV (art. 57 y ss.), así como el 150 del ROGTU es decir:

- Establecimiento de la red secundaria de reserva de suelo dotacional
- Régimen de parcelación
- Asignación de usos y tipos pormenorizados
- Regulación de las condiciones de edificación sobre y bajo rasante, edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas...

Todo ello de acuerdo con las normas sectoriales y demás normas municipales., y tal y como se establece en las correspondientes normas urbanísticas y en los planos de Ordenación Pormenorizada.

Respecto a la **ordenación estructural**, tal y como se ha dicho anteriormente, al no ser objeto de modificación, sí diferenciaremos ésta sobre la pormenorizada en el ámbito de la modificación, tal y como establece la LUV (art.36 y 64) y el 149 del ROGTU.



A.1. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

A.1.1. APROVECHAMIENTO TIPO

El aprovechamiento tipo definido para el área de suelo urbano ámbito de la modificación ha quedado establecida desde el PGMOU y el Plan Especial en tramitación en el valor de:

Aprovechamiento tipo: 1,361577 m²/m²s

A.1.2. DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.

De acuerdo con el articulado de la LUV, el planeamiento reservará terrenos para implantar dotaciones públicas, estableciendo una Red Primaria y una Red Secundaria. Ambas han de configurarse como un conjunto integrado de espacios dotacionales.

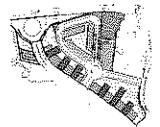
El establecimiento de la Red Primaria, tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Se incluirán en ella las reservas de suelo para dotaciones públicas establecidas en el artículo 52 de la LUV.

Constituyen la Red Primaria de Dotaciones en el ámbito de la ordenación de la modificación los siguientes elementos:

Red Primaria de Viario. (PRV)

RED PRIMARIA DE VIARIO

La Red Viaria Primaria comprende:

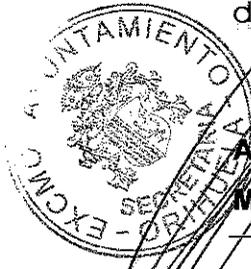
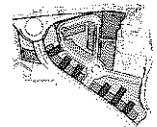


Viaro (PRV): Vías de comunicación. Incluye las zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio de vías supramunicipales o interurbanas, y aquellas que, dentro de las zonas urbanas así se señalan. Constituyen por tanto la Red Viaria Primaria:

Vial de Ronda

Rotonda de acceso a la N-340

Todas ellas en los tramos señalados en la cartografía, planos de Ordenación Estructural.



A.1.6. RESUMEN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURALES RELATIVAS A LA MODIFICACIÓN Nº 60

1. Ámbito

El Suelo Urbano Ordenado Pormenorizadamente, ámbito de la modificación nº 60, está constituido por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de clasificación del suelo de la Modificación nº 60 del PGMOU.

2. Configuración de la zona.

El Suelo Urbano Ordenado Pormenorizadamente, definido por la zona de ordenación de edificación abierta y el uso global residencial con compatibilidad terciario.

2. Usos pormenorizados:

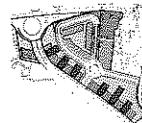
Según se regula en el art. 19 y ss. del PGMOU

Uso global: Residencial

Usos compatibles: Terciario, Dotacional

3. Parámetros urbanísticos estructurales globales:

MODIFICACIÓN Nº 60 DEL PGMOU	
Superficie ámbito de actuación	36.504 m2s
Red Primaria Viario (PRV)	6.544 m2s
Edificabilidad máxima total	49.703,02 m2t
AprovechamientoTipo	1,361577 m2t/m2s

**A.2. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO.****PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Los parámetros no integrantes de la ordenación estructural definida anteriormente son constituyentes de la ordenación pormenorizada. Todos estos parámetros urbanísticos, considerando los tipos enunciados en el apartado anterior, se reflejan de manera global en las Normas Urbanísticas del Plan general de Ordenación Urbana de Orihuela, dentro del título y capítulo correspondiente.

Definiciones. Se adoptan de manera general las establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela, con las particularizaciones definidas en las normas urbanísticas particulares incorporadas a la presente modificación.

A.1.2. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN

Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

La tipología edificatoria utilizada en el ámbito de la Modificación nº 60 del PGOU, de entre las posibles en el PGMOU será.

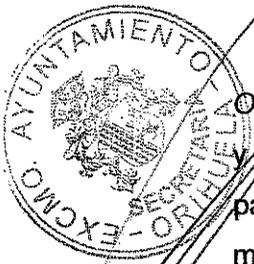
A) Edificación abierta

En concreto, se pretende realizar una ordenación basada en la tipología de edificación abierta tal y como se define en el artículo 38 del PGMOU, *Tipos de*

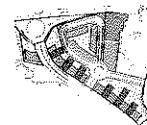


MODIFICACIÓN Nº 60

del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Orihuela



Ordenación, ajustándola a unas áreas de movimiento de alineaciones y vuelos máximos y a la volumetría que se grafía en los planos de ordenación, y cuyas condiciones particulares se desarrollan en detalle en las Normas Urbanísticas de la presente modificación.



4. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 1º. Ámbito de aplicación.

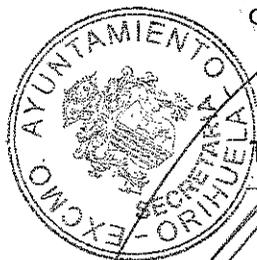
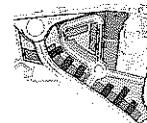
Las presentes ordenanzas se aplicarán al área incluida dentro del ámbito de la Modificación nº 60 del Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela, tal y como se señala en los planos de ordenación que forman parte del contenido dispositivo de esta modificación.

Artículo 2º. Alcance de las ordenanzas en relación con las disposiciones sobre ordenación urbana.

Las presentes ordenanzas se integran dentro de la normativa urbanística en vigor y respetan el principio de jerarquía de los planes, de modo que son de aplicación la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana y la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Orihuela, cuyas determinaciones se han seguido para la redacción de estas ordenanzas, excepto cuanto se regula particularmente para el ámbito de la modificación.

Artículo 3º. Terminología de conceptos.

Salvo en lo desarrollado expresamente en los artículos siguientes, los conceptos utilizados y el alcance de los mismos es el de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Orihuela.

**TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.****Artículo 4º.** División en zonas.

En cumplimiento de los artículos 37 y 64 de la Ley Urbanística Valenciana y correspondiente 150 del ROGUT, en función de la asignación de usos pormenorizados, el sector se divide en las siguientes zonas:

ZONA CON DESTINO PRIVADO:**R.-ZONA RESIDENCIAL.**

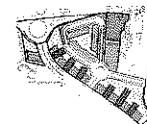
Zona de edificación de viviendas plurifamiliares en tipología abierta. Su normativa de uso y edificación específica se describe en el Título III, Artículo 9.

Tipología edificatoria	Edificación Abierta
Uso global	Residencial
Clave	R

T. ZONA DE EDIFICACIÓN TERCIARIA.

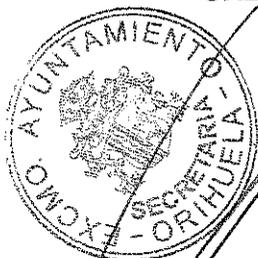
Permite, en la manzana señalada, la implantación de edificación terciaria con sus especificaciones de la normativa particular. Su normativa de uso y edificación específica se describe en el Título III, Artículo 10.

Tipología edificatoria	Edificación Abierta
Uso global	Terciario
Clave	T



SRD*. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-RECREATIVO PRIVADO

Zona destinada a actividades dotacionales deportivo-recreativas de carácter privado. Sus condiciones de uso y edificación específicas se describen en el Título III Artículo 11.



Tipología edificatoria	Según PGMOU
Uso global	Dotacional Recreativo-Deportivo Privado
Clave	SRD*

ZONAS CON DESTINO PÚBLICO:

SJL. ZONA VERDE

Zona destinada a jardines y zonas de juego de niños. Sus condiciones de uso y edificación específicas se describe en el Título IV, Artículo 12.

SRV+SAV. VIARIO Y APARCAMIENTO EN VÍA PÚBLICA

Las calles previstas, con secciones de diferente anchura, generan un viario amplio, suficiente y jerarquizado para la tipología edificatoria a implantar. Todas las calles prevén aparcamientos, lo que garantiza, junto a la ordenanza específica, un número de plazas adecuado.

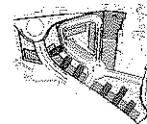
PRV. RED PRIMARIA DE VIARIO

Supone una reserva establecida por el PGMOU y la resultante del espacio reservado para enlaces y rotonda de acceso desde la N-340.

Artículo 5º. Parcelaciones.

La modificación de las fincas adjudicadas requerirá la concesión de licencia de parcelación.

Actuando por manzanas completas, podrán realizarse parcelaciones para la distribución heterogénea del aprovechamiento de parcelas siempre que no se sobrepase el total asignado a la misma, previa licencia municipal.

**Artículo 6º. Estudios de Detalle.**

Las normas de uso y edificación para cada zona contenidas en los títulos correspondientes definen suficientemente las condiciones de ordenación del ámbito del sector.

No obstante, deberá formularse Estudios de Detalle cuando se pretenda la finalidad siguiente:

Podrán formularse Estudios de Detalle dentro de los supuestos establecidos en el artículo 70 de la Ley Urbanística Valenciana y 190 del ROGTU, y en concreto cuando en una manzana se pretenda una distribución específica (que podrá ser heterogénea) de la edificabilidad siempre que no se sobrepase el total de edificabilidad asignado a esa manzana.

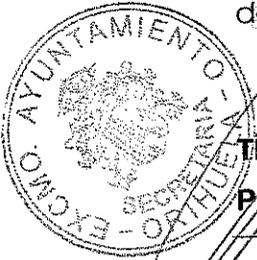
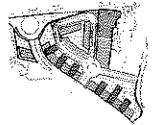
Deberá formularse Estudios de Detalle dentro de los supuestos siguientes:

- Cuando se propusiese una remodelación tipológica, siempre por manzana completa.
- Cuando en la Zona Residencial se requiriese la redefinición de las alineaciones interiores o la introducción de otra variedad dentro de la tipología de edificación según alineación a vial.

Artículo 7. Régimen General.

1.- Las edificabilidades asignadas a cada manzana o parcela reflejadas en el "cuadro resumen de superficies y edificabilidades" que contiene la ordenación pormenorizada, servirá de base para el cálculo y distribución de derechos edificatorios y, en su caso, en los Estudios de Detalle.

2.- En ningún caso la aplicación de la edificabilidad asignada dará derecho a exceder la configuración volumétrica definida conforme los parámetros de alineaciones, ocupación, alturas, vuelos, fondo edificable, y demás parámetros que se reflejan en los planos de ordenación y ordenanzas de cada zona.

**TÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO.****Artículo 8º.** Condiciones comunes a todas las zonas.

El uso fundamental en el ámbito de la modificación es el Residencial, de acuerdo a lo establecido en el Plan General Municipal, admitiéndose como uso complementario el Terciario y de acuerdo con la regulación específica de usos de estas normas urbanísticas. Igualmente, las tolerancias y condiciones generales, en lo no expresamente definido en estas Normas, serán las establecidas por las Normas Urbanísticas del Plan general Municipal de Ordenación en los artículos 19, 20, 21 (Usos Residenciales) y 22 y 23 (Usos Terciarios).

Artículo 9º. Normas particulares de la zona **RESIDENCIAL (R)**.**Ámbito:**

La zona residencial de edificación plurifamiliar en **edificación abierta** está constituida por las áreas expresamente grafiadas con la identificación R en los planos de ordenación.

Configuración de la zona:

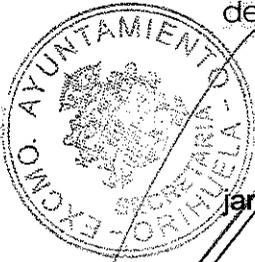
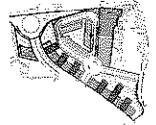
La zona residencial se configura por la integración de la tipología de edificación abierta y el uso global residencial.

Normas relativas a los usos.**a) Uso dominante.**

- Uso Residencial en construcciones destinadas a edificación plurifamiliar.

b) Usos compatibles admitidos:

- Se permite la construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia con arreglo a las condiciones que se establecen en las Normas Urbanísticas del PGMOU.



- Los usos complementarios al de vivienda, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc.

- Las construcciones destinadas a servicios de alojamiento temporal contemplados en el artículo 21 de las NN. UU. del Plan General en edificio exclusivo o bien cuando presenten un acceso independiente del de las viviendas.

- Las construcciones destinadas al uso terciario contemplados en el artículo 22 de las NN. UU. del Plan General, en edificio exclusivo o bien cuando presenten un acceso independiente del de las viviendas.

- Las construcciones destinadas a los usos dotacionales contemplados en el artículo 16 de las NN. UU. del Plan General, en edificio exclusivo o bien y cuando presenten un acceso independiente del de las viviendas.

c) Usos Incompatibles:

Los no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

Normas relativas a la ocupación:

a) Dimensiones mínimas de parcela.

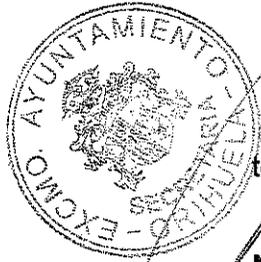
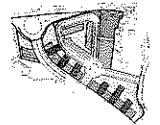
- Para ser edificable, cualquier parcela deberá tener una superficie mínima de quinientos metros cuadrados (500 m²) y que permita inscribir un círculo de quince metros (15 m) de diámetro.

b) Retranqueo de la edificación respecto a los linderos.

La edificación se dispondrá obligatoriamente sobre las alineaciones a vía pública y alineaciones interiores grafiadas en los planos de ordenación, admitiéndose tolerancias en su aplicación de acuerdo con la regulación de cuerpos volados y elementos salientes y de patios abiertos a fachada.

c) Ocupación del solar.

- La ocupación del solar por la edificación, deberá ocupar el total de la banda edificable definida en los planos de ordenación con las tolerancias descritas anteriormente.



- Las construcciones subterráneas (sótanos y semisótanos) podrán ocupar la totalidad de la parcela.

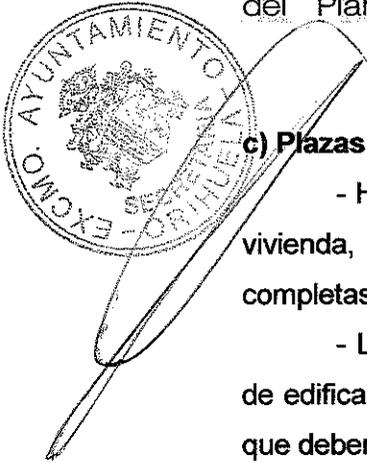
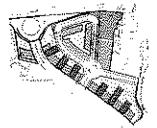
Normas relativas a la edificación.

a) Altura máxima de las construcciones:

- La altura máxima de las edificaciones queda grafiada para cada manzana en el plano de ordenación correspondiente.
- La altura reguladora de la edificación será la que establece con carácter general el PGMOU en su artículo 46 de acuerdo con la fórmula general.
- Por encima de esta altura se permitirán únicamente las construcciones indicadas en las Normas Urbanísticas del PGMOU.
- Se admiten dos plantas de sótano, con las determinaciones previstas en el articulado del Plan General.

b) Regulaciones específicas de la edificación.

- Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.
- Se admitirá un vuelo máximo de la edificación sobre la línea de movimiento máxima de bloques, en los frentes señalados en el plano O.2, denominada *línea de movimiento máxima de vuelos* establecida a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m). La separación del vuelo al linde con otras propiedades será como mínimo de un metro (1 m). La altura mínima de vuelo será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,5 m).
- Los locales de planta baja podrán iluminar pero no ventilar a través de patios comunes con viviendas. A estos efectos deberán preverse en los edificios los conductos o espacios de reserva para el paso de conductos de ventilación desde planta baja a cubierta en la proporción necesaria con el objeto de evitar extracciones de humos a fachada.

**c) Plazas de aparcamiento y condiciones específicas de estos.**

- Habrá de preverse en el interior de cada parcela una plaza de aparcamiento por vivienda, más una plaza más adicional por cada grupo de diez unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

- La ventilación natural de los sótanos podrá realizarse desde los espacios libres de edificación destinados a jardines, no así la ventilación forzada o extracción de humos, que deberán hacerse a cubierta de la edificación.

d) Espacios libres de utilización privativa.

- Lo constituyen los espacios privados no ocupados por la edificación. Estos deberán obligatoriamente quedar vinculados a la edificación respecto a la que forman parcela urbanística y utilizados de manera comunitaria únicamente por las viviendas de cada edificio. Podrá albergar *elementos comunitarios* destinados a albergar instalaciones propias de los usos complementarios a la vivienda, así como instalaciones necesarias para la propia edificación.

e) Edificabilidad.

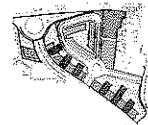
- La edificabilidad será la marcada, para cada manzana, en el cuadro de superficies y edificabilidades que contiene la ordenación.

Otras normas:**a) Accesos y viario privados:**

Los accesos a las edificaciones desde las vía públicas a través de viales privados en el interior de las parcelas deberán cumplir las condiciones exigidas por la normativa contra incendios para el acceso de los medios de lucha contra el fuego así como las de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

b) Acometida a las redes de servicios públicos:

- Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicio mediante acometidas subterráneas, quedando prohibidas las aéreas de cualquier servicio.



- Los armarios, contadores, y otros elementos deberán quedar integrados en el cerramiento de parcela.

Artículo 10º. Normas particulares de la zona **TERCIARIA (T).**

Ámbito:

La zona destinada a la edificación terciaria está constituida por las áreas expresamente grafiadas con la identificación T en los planos de ordenación.

Configuración de la zona:

La zona terciaria se configura por la integración de la tipología de edificación abierta y el uso global terciario, que consiste en la prestación de servicios a las personas.

Normas relativas a los usos.

a) Uso dominante.

- Uso Terciario en general.

b) Usos compatibles admitidos.

- Se permite la construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia con arreglo a las condiciones que se establecen en las Normas Urbanísticas del PGMOU
- Las construcciones destinadas a los usos dotacionales contemplados en el artículo 16 de las NN. UU. del Plan General.

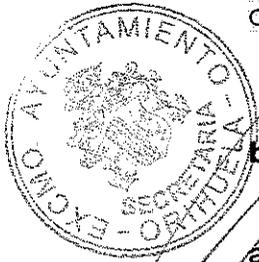
c) Usos Incompatibles

- Los no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

Normas relativas a la ocupación.

a) Dimensiones mínimas de parcela.

- Para ser edificable, cualquier parcela deberá tener una superficie no menor de quinientos metros cuadrados (500 m²) y que permita inscribir un círculo de quince metros (15,00 m) de diámetro.

**b) Retranqueos de la edificación respecto a los linderos.**

La edificación se dispondrá obligatoriamente sobre las alineaciones a vía pública y alineaciones interiores grafiadas en los planos de ordenación, admitiéndose tolerancias en su aplicación de acuerdo con la regulación de cuerpos volados y elementos salientes y de patios abiertos a fachada.

c) Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

- La distancia entre dos edificaciones situadas en el mismo solar deberá ser, al menos, de cinco metros (5,00 m)

d) Ocupación de parcela.

- La ocupación del solar por la edificación, deberá ocupar el total de la línea de movimiento definida en los planos de ordenación con las tolerancias descritas anteriormente.

- Las construcciones subterráneas (sótanos y semisótanos) y los aparcamientos en planta baja, podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Normas relativas a la edificación.**a) Altura máxima de las construcciones.**

- La altura máxima de las edificaciones queda grafiada para cada manzana en el plano de ordenación correspondiente.

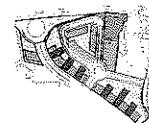
- La altura reguladora de la edificación no podrá exceder los diez (10) metros.

- Por encima de esta altura se permitirán únicamente las construcciones indicadas en las Normas Urbanísticas del PGMOU.

- Se admiten dos plantas de sótano, con las determinaciones previstas en el articulado del Plan General.

b) Regulaciones específicas de la edificación.

- Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.



c) Plazas de aparcamiento y condiciones específicas de estos.

- Habrá de preverse en el interior de cada parcela, al menos, una plaza por cada cien metros cuadrados (100,00 m²) o fracción de superficie construida.
- La ventilación natural y forzada de los semisótanos podrá realizarse a través de los espacios libres de edificación destinados a jardines y a aparcamientos.

d) Espacios libres de utilización privativa.

- Los espacios libres de edificación no destinados a elementos de circulación peatonal o a aparcamientos deberán estar ajardinado.
- Podrán albergar elementos comunitarios destinados a albergar instalaciones necesarias para la propia edificación.

e) Edificabilidad.

- La edificabilidad será la marcada, para cada manzana, en el cuadro de superficies y edificabilidades que contiene la ordenación.

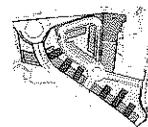
Otras normas:

Accesos y viario privados:

Los accesos a las edificaciones desde las vía públicas a través de viales privados en el interior de las parcelas deberán cumplir las condiciones exigidas por la normativa contra incendios para el acceso de los medios de lucha contra el fuego, así como las de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

Acometida a las redes de servicios públicos:

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicio mediante acometidas subterráneas, quedando prohibidas las aéreas de cualquier servicio.. Los armarios, contadores, y otros elementos deberán quedar integrados en el cerramiento de parcela.

**Artículo 11º.** Normas particulares de la ZONA DE EQUIPAMIENTO RECREATIVO-DEPORTIVO PRIVADO (SRD*).**Ámbito:**

La zona destinada a equipamiento recreativo-deportivo privado de red secundaria está constituida por las áreas expresamente grafiadas con la identificación SRD* en los planos de calificación del suelo de la modificación.

Configuración de la zona:

Está constituida por las parcelas de equipamiento recreativo-deportivo, de titularidad privada.

Normas relativas a usos.**a) Uso dominante.**

- Equipamiento recreativo-deportivo. Se admitirán las instalaciones de tipo recreativo y deportivo.

b) Usos compatibles.

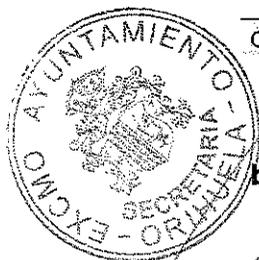
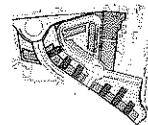
- Usos complementarios y dependientes del principal. Se admitirá la instalación de quioscos, casetas para herramientas, e instalaciones técnicas tales como centros de transformación o bombeo y otras complementarias al uso. Así mismo, se permite la construcción de cercas y vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las Normas Municipales

c) Usos incompatibles.

-Los no mencionados anteriormente.

Normas relativas a la ocupación.**a) Retranqueos de la edificación respecto a los linderos.**

Las edificaciones se dispondrán como mínimo a una distancia de cinco metros (5 m) a alineación de vía pública y/o linde de parcela.

**b) Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.**

- La distancia entre dos edificaciones situadas en el mismo solar deberá ser, al menos, de cinco metros (5,00 m)

c) Ocupación de parcela.

- La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo del veinte por ciento (20%) de la parcela edificable.

- Las construcciones subterráneas y los aparcamientos en planta baja, podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Normas relativas a la edificación.**a) Altura máxima de las construcciones.**

- La altura máxima de las edificaciones no podrá exceder de dos plantas, es decir, baja y una más (B+1P).

- La altura de la edificación no deberá exceder de diez metros (10 m). Dentro de esta altura ella podrá establecerse la libre distribución de plantas.

- Por encima de esta altura se permitirán únicamente las construcciones indicadas en las Normas Urbanísticas del PGMOU.

- Se admiten dos plantas de sótano, con las determinaciones previstas en el articulado del Plan General.

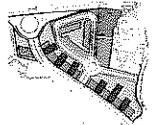
b) Regulaciones específicas de la edificación.

- Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

- Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

c) Plazas de aparcamiento y condiciones específicas de estos.

- Habrá de preverse en el interior de cada parcela, al menos, una plaza por cada cien metros cuadrados (100,00 m²) o fracción de superficie construida.



- La ventilación natural y forzada de los semisótanos podrá realizarse a través de los espacios libres de edificación destinados a jardines.

d) Espacios libres de utilización privativa.

- Los espacios libres de edificación no destinados al uso deportivo, a elementos de circulación peatonal o a aparcamientos deberán estar ajardinados.

e) Edificabilidad

La edificabilidad asignada vendrá determinada por las propias necesidades de la dotación, estableciéndose como tope el valor de 0,2 m²/m²s. Esta edificabilidad no computará como lucrativa en base al art. 198 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana.

**TÍTULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS CON DESTINO PÚBLICO.****Artículo 12º. Normas particulares de la ZONA VERDE (SJL)****Ámbito:**

La zona destinada a zonas verdes, Jardines de Red Secundaria está constituida por las áreas expresamente grafiadas con la identificación SJL en los planos de calificación del suelo de la modificación.

Configuración de la zona:

Está constituida por el sistema de espacios libres de dominio y uso público. Este espacio debe ser ajardinado, que permita su utilización pública, y cuyo tratamiento cumpla la normativa de accesibilidad a personas con movilidad disminuida.

Normas relativas a usos.**a) Uso dominante.**

- Jardines y área de juegos

b) Usos compatibles.

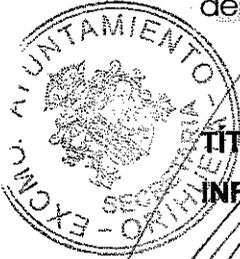
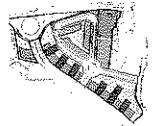
- Usos complementarios y dependientes del principal. Tal y como se regula en el artículo 15 del PGMOU,. Así mismo, se permite la construcción de cercas y vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las Normas Municipales.

c) Usos incompatibles.

- Los no mencionados anteriormente.

Normas relativas a la edificación y ocupación.

Las que establece con carácter general el artículo 15 del PGMOU.

**TÍTULO V. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS.****Artículo 13º. Generalidades.**

Las condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas deberán ajustarse a las normas municipales y a las particularizaciones que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 14º. Vías de circulación rodada, anejos y aceras.

Los viales previstos en la ordenación pormenorizada, descritos en los correspondientes planos de ordenación, deberán ejecutarse según lo dispuesto en los necesarios proyectos de urbanización.

Artículo 15º. Saneamiento y abastecimiento de agua.

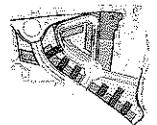
Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente al saneamiento y abastecimiento de agua, serán las dispuestas por la normativa municipal, autonómica o estatal aplicable.

Artículo 16º. Suministro de Energía Eléctrica.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente al suministro de energía eléctrica, serán las dispuestas por la normativa municipal, autonómica o estatal aplicable.

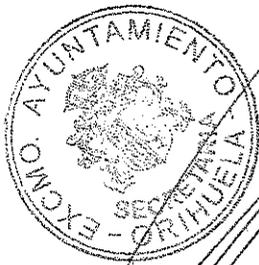
Artículo 17º. Alumbrado Público.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente al alumbrado público, serán las dispuestas por la normativa municipal, autonómica o estatal aplicable.



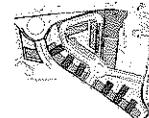
MODIFICACIÓN Nº 60

del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Orihuela



[Firma manuscrita]

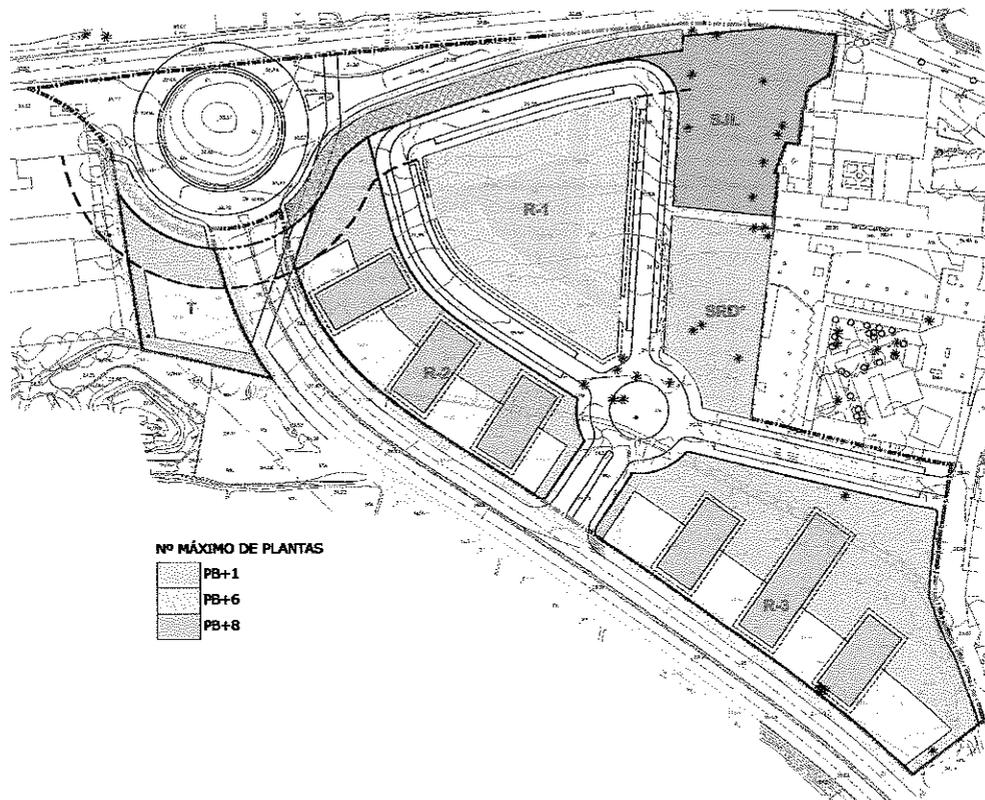
FICHA DE PLANEAMIENTO



FICHA DE PLANEAMIENTO	Ámbito de la modificación nº 60 del PGMOU
------------------------------	--

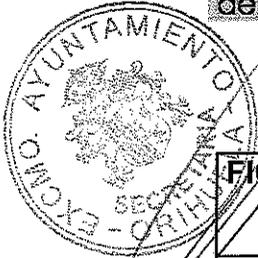
1) ORDENACIÓN:

1.1 Ámbito	Modificación nº 60 PGMOU. Plano I-01 Superficie: 36.504 m2s Red Primaria Viario (PRV): 6.544 m2s
1.2. Usos globales	Fundamental Residencial Compatible Terciario (en las condiciones del PGMOU)
1.3 Tipologías	Edificación abierta
1.4 Edificabilidad	Edificabilidad máxima total: 49.703,02 m2t Aprovechamiento tipo: 1,361577 m2t/m2s



**MODIFICACIÓN Nº 60**

del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Orihuela



FICHA DE PLANEAMIENTO	Ámbito de la modificación nº 60 del PGMOU
------------------------------	---

1) INFORMACION GENERAL DE LA ORDENACION Y APROVECHAMIENTOS:

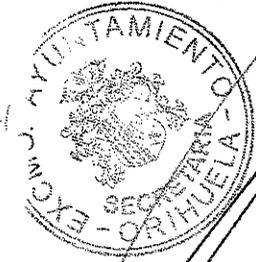
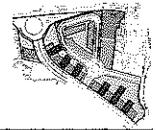
- 1.1 Situación y Delimitación
- 1.4 Ordenación Pormenorizada
- 1.5 Resumen de Superficies y Aprovechamientos:

Planos de Ordenación O-1
Realizada por Plan General

USOS	EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)	SUPERFICIES (m2s)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t)
Privativo			
Residencial (R-1)	4,070841	4.062	17.663,38
Residencial (R-2)	2,844131	4.485	13.859,45
Residencial (R-3)	2,331464	7.269	16.947,41
Terciario (T-1)	0,712184	1.478	1.232,78
Dotacional publico			
Viario (SRV+SAV)	-	8.053	-
Jardines (SJL)	-	2.690 (2.668 comp.)	-
Red Primaria Viario (PRV)		6.544	
Dotacional privado			
SRD*	0,20	1.923	-
TOTAL AREA		36.504	49.703,02
APROVECHAMIENTO TIPO			1,361577 m2t/m2s

2) REQUISITOS DE LA URBANIZACION

SERVICIOS	EXIGENCIA	CARACTERISTICAS
SANEAMIENTO	Conexión con Colector General	Según Normas Generales
AGUA POTABLE	Conexión con Red General	Según Normas Generales
ALUMBRADO PUBLICO	Conexión con redes generales	Según Normas Generales
PAVIMENTACION VIARIA	Conexión con redes generales	Según Normas Generales
ENERGIA ELECTRICA	Conexión con redes generales	Según Normas Generales
RED DE TELEFONIA	Conexión con red existente.	Según Normas Generales



6. PLANOS DE ORDENACIÓN

De acuerdo con el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana, se adjunta el siguiente Índice de Planos:

- O.01 Calificación y asignación del destino urbanístico del suelo. E:1/1.000
- O.02 Señalamiento de alineaciones, rasantes y alturas. E: 1/1.000
- O.03 Delimitación de la Red de Reservas de Suelo Dotacional Público. E:1/1.000
- O.04 Delimitación del ámbito de actuación. E: 1/1.000
- O.05 Clasificación del suelo y Estructura Territorial. Refundición. E:1/5.000
- O.06 Zonas, alturas y soportales. Plano 22 PGMOU. Refundición. E: 1/2.000
- O.07 Usos pormenorizados y unidades de actuación. Plano 23 PGMOU. Refundición. E: 1/2.000
- O.08 Alineaciones y usos pormenorizados. Plano 25 PGMOU. Refundición. E: 1/2.000
- O.09 Ordenación propuesta en relación con el Sector "Molino de la ciudad". E: 1/2.000

Orihuela, mayo de 2008

LOS ARQUITECTOS,

Fdo.: Víctor Rodríguez Pertusa

Fdo.: Antonio Cutillas Murcia