

MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 6 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE ORIHUELA.-

1.- ANTECEDENTES.

El artº 93 de las Normas Urbanísticas del vigente ---- P.G.M.O.U. aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 25 de julio de 1.990, en lo que respecta al Suelo Urbano y No Urbanizable, y por el Excmo. Sr. Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes el día 30 de septiembre de 1.990 en lo que respecta al Suelo Urbanizable, establece en su último párrafo lo siguiente:

"Cuando alguna parcela incluida en el ámbito de dichos P.E.R.I. se destinase a uso Hotelero, podrá incrementar su edificabilidad hasta alcanzar 0,8 m2/m2 medidos sobre parcela neta".

2.- OBJETO DE LA MODIFICACION.

Es objeto de esta modificación el reformar el contenido del citado artículo en el sentido de establecer razonablemente, el incremento de edificabilidad que como "premio" concede el Planeamiento vigente para aquellas actuaciones encaminadas a fomentar el desarrollo del turismo en éste término municipal, dado que de la forma señalada, se llega a resultados contradictorios y contrarios al fin que se persigue -- más adelante se justifica.

3.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.

Tal y como se desprende de la lectura del citado artículo, que se acompaña como Anexo nº 1, su aplicación sería "a posteriori" de la aprobación del Planeamiento, pudiendo resultar de la ordenación aprobada y tras el reparto de la edificabilidad asignada en el Plan General (0,5 m2/m2) sobre la totalidad de la superficie a ordenar (superficie bruta), parcelas en la que la aplicación de esta norma, produciría efectos desiguales, como se puede comprobar en los anexos números 2 y 3.

DILIGENCIA:
A los efectos del Artº 128 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación inicial por acuerdo plenario de



Fecha 12 FEB. 1993

EL SECRETARIO GRAL.

DILIGENCIA:
A los efectos del Artº 130 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación provisional por acuerdo plenario de



Fecha 06 ABR. 1993

EL SECRETARIO GRAL.

En efecto, si aplicasemos esta opción sobre una parcela cuya edificabilidad asignada fuese inferior a 0,8 m2/m2, si/ existiría un incremento o "premio" en aprovechamiento por de sarrollar uso Hotelero, tanto mayor, cuanto más pequeño sea / el coeficiente asignado por el Planeamiento aprobado.

Por el contrario, si lo aplicasemos sobre parcelas cuya edificabilidad fuese superior a 0,8 m2/m2, el resultado sería que no solamente no se premia al promotor, sino que se le esta penalizando con menor aprovechamiento.

DILIGENCIA:
A los efectos del Art. 128 del Reglamen-
to de Planeamiento se hace constar que la
presente documentación ha sido objeto de
aprobación inicial por acuerdo plenario de



Fecha 12 FEB. 1993
EL SECRETARIO GRAL.

Es evidente por tanto, que la aplicación de la Norma -
y como esta redactada produce efectos contrarios y no -
deseables, y siendo objetivo de este Plan General el potenciar
la instalación de estos usos hoteleros por razones evidentes,
y para ello se establece una prima extraordinaria de aprove-/
chamiento, no se puede dejar su cuantificación de forma arbitra-
ria, lo que se consigue con la redacción del Texto actual, de
manera que en algunos casos no suponga ningún incremento, y -
por tanto no sirva de estímulo a sus promotores, o por el con-
trario, pudiera utilizarse maliciosamente, y su resultado, -
de caracter desproporcionado como se desprende de los ejemplos.

La forma en que se regula esta "prima" en el aprovecha-/
miento, en cuanto al resultado del número de viviendas final/
refiere, no incidiría para nada en la previsión de mayores
otaciones previsibles por el Plan General, dado que al pasar
le de un suelo residencial a uno hotelero, aunque fuese con -
mayor edificabilidad, disminuiría aquel aumentandose el equi-
pamiento.



Fecha 310 ABR. 1993
EL SECRETARIO GRAL.

4.- CONTENIDO DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

Por todo lo anterior, es necesario modificar la redacción de éste último párrafo del artículo 93, de manera que quede de terminado el incremento de la "prima" de edificabilidad que el Plan General concede por el establecimiento de usos hoteleros, y que en cualquier caso suponga una "prima" y no una penalización, hecho que se resuelve con el siguiente texto:

A los efectos del Art. 128 del Reglamen-
to de Planeamiento se hace constar que la pre-
sente documentación ha sido objeto de apro-
bación provisional por acuerdo plenario de

"Cuando dentro del ámbito de dichos P.E.R.I. se prevea destinar en todo o en parte a uso Hotelero, la edificabilidad asignada, se podrá incrementar ésta hasta 0,8 m²/m², en la parte proporcional correspondiente que se destine a dicho uso Hotelero".

Como ilustración a esta interpretación, se presenta el siguiente:

* Ejemplo:

- P.E.R.I. de 20.000 m². de superficie a ordenar.
- Edificabilidad asignada : 0,5 m²/m²
- Edificabilidad total : 10.000 m². construidos.
- Se pretende destinar el 40% a uso hotelero.

* Resultado:

- Uso residencial : 60% s/20.000 m². x 0,5 m²/m² x/ = 6.000 m².
- Uso Hotelero : 40% s/20.000 m². x 0,8 m²/m² = 6.400 m².

APROVECHAMIENTO TOTAL : 12.400 m².

Orihuela, Enero de 1.993
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

DILIGENCIA:

A los efectos del Artº 130 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación provisional por acuerdo plenario de

Fecha 30 ABR. 1993

EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA:

A los efectos del Artº 128 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación inicial por acuerdo plenario de

Fecha 12 FEB. 1993

EL SECRETARIO GRAL.



García Soria

6400x6400

10/20