

MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE ORIHUELA.-

DILIGENCIA:

Alto de Planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación provisoria por acuerdo plenario de

Fecha 25 JUN. 1993

ANTECEDENTES.-

EL SECRETARIO GRAL.



El artículo 87.8 de las Normas Urbanísticas del Plan 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 Obres/Públicas, Urbanismo y Transportes, el día 3 de noviembre de 1.990, en lo que respecta al Suelo Urbanizable, viene a establecer las condiciones de desarrollo del Estudio de Detalle ED-I, correspondiente a la manzana comprendida dentro de la Unidad de Actuación número 16 y cita textualmente:

"8. Condiciones de desarrollo del Estudio de Detalle -

E.D.-1:

La manzana señalada como E.D.-1 se ordenará a través de un estudio de Detalle cuyas condiciones fundamentales son:

DILIGENCIA:

A los efectos del artículo 87.8 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.



- Tipología de edificaciones: Edificación abierta.
- Altura máxima : 3 plantas.
- Edificabilidad máxima : 2,63 m2/m2 sobre parcela neta
- Obligatoriedad de previsión de aparcamientos en las -- cuantías señaladas en el artº 89 de estas ordenanzas.
- El resto de las condiciones de edificación serán las fijadas en el artº 89 para la tipología de edificación abierta."

OBJETO.-

Es objeto de esta modificación puntual, y dentro del volumen de edificación asignado para esta manzana y que es de 2,63 m2/m2 sobre parcela neta, el permitir aumentar el número de plantas previsto actualmente que es de tres, por el de seis / plantas, de manera que ello posibilite obtener con cierta holgura el aprovechamiento señalado por el Planeamiento, dentro de unos límites razonables de ocupación, que por tratarse de tipología de edificación abierta, podrá tenerse en cuenta.

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRES PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.-

11 NOV. 1993

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

Un sencillo cálculo, permite averiguar que para poder materializar las edificabilidad asignada por el Planeamiento --

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

(2,63 m2/m2), dentro de las tres alturas permitidas, se necesita para llegar a una ocupación de un 87,6%-

EL SECRETARIO GRAL.



No resulta difícil de entender que, solamente se puede llegar a conseguir éste nivel de ocupación dentro de una tipología de edificación en manzana cerrada, y no en cualquier caso, - ya que en ello incide directamente las dimensiones de la parcela, y si bien en el caso que nos ocupa, la normativa no establece un índice de ocupación máximo o unos retranqueos mínimos, que deberán fijarse en el Estudio de Detalle que ordene los volúmenes, lo cierto es que por las dimensiones de la manzana y la necesidad -- por ello de establecer retranqueos, que en consecuencia limitan la ocupación, no es posible llegar a materializar el aprovechamiento asignado por el Planeamiento.



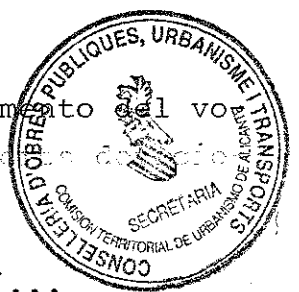
EL SECRETARIO GRAL.

Esta limitación supone no solamente una cercenación de los derechos de los propietarios, sino que estando sujetos los terrenos a un expediente de reparcelación, y no siendo posible en éste momento y antes de la redacción del Estudio de Detalle correspondiente, averiguar la incidencia que la ordenación de los volúmenes podrá tener en relación con la edificabilidad real, se producirá a buen seguro, un desequilibrio en las adjudicaciones, dado que estas se realizarán en función del aprovechamiento teórico, que será superior al que en la realidad se pueda ejecutar.

Es por ello que se pretende, sin que suponga incremento del volumen máximo edificable, aumentar a SEIS el número máximo de plantas permitido, de manera que la ocupación resultante para -- llegar al agotamiento del aprovechamiento reconocido, sea igual -- al 43,8%, coeficiente más razonable tratándose de tipología de edificación abierta.

Precisamente por tratarse de una edificación abierta, así como por su ubicación con respecto a la ciudad, y por el entorno más próximo, donde existen ya edificaciones de altura semejante, se considera que éste mayor número de plantas no va a producir ninguna distorsión.

Por otra parte, al no existir mayor incremento del volumen edificable, no se produce la provisión de mayor densidad



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

Fecha 25 JUN. 1993

EL SECRETARIO GRAL.

.../...

CONTENIDO DE LA MODIFICACION PROPUESTA.-

Según todo lo anterior, la redacción que del último párrafo del artículo 89 de las Normas Urbanísticas se pretende dar, con objeto de permitir materializar dentro del suelo afectado, el aprovechamiento asignado por el Planeamiento, sería el siguiente:

"8.- Condiciones de desarrollo del Estudio de Detalle E.D-1:

La manzana señalada como E.D.-1 se ordenará a través de un Estudio de Detalle cuyas condiciones fundamentales son:

- Tipología de edificaciones : Edificación abierta.
- Altura máxima : 6 plantas.
- Edificabilidad máxima : 2,63 m2/m2 sobre parcela neta.
- Obligatoriedad de previsión de aparcamientos en las cuantías señaladas en el artº 89 de estas ordenanzas.
- El resto de las condiciones de edificación serán las fijadas en el artículo 89 para la tipología de edificación abierta".

Orihuela, 8 de febrero de 1.993
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

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.



[Handwritten signature]

DILIGENCIA:

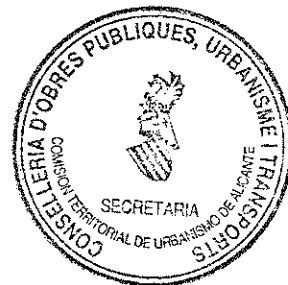
A los efectos del Artº 130 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación provisional por acuerdo plenario de

Fecha 25 JUN. 1993

EL SECRETARIO GRAL.



[Handwritten signature]



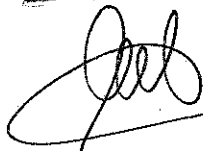
**DOCUMENTACION CORRESPONDIENTE AL P.G.M.O.U.
QUE SE MODIFICA.-**

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 25 JUN. 1993

EL SECRETARIO GRAL.

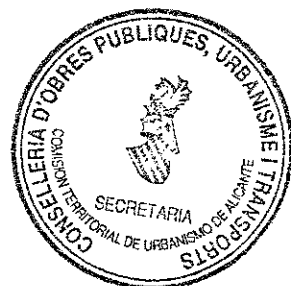


DILIGENCIA:

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.



**MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL
DE ORDENACION URBANA DE ORIHUELA**

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

Fecha 25 JUN. 1993

EL SECRETARIO GRAL.



ARTICULO 87. PIO V. (ZONA 9)

DILIGENCIA:

A los efectos del Art.º 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.



1. Tipología:

Edificación en manzana cerrada, con patio de manzana en los casos que se reflejan en los planos.

2. Altura máxima:

El número de plantas máximo viene determinado en el Plano de Alturas.

3. Usos:

Se prohíbe el uso industrial, salvo los de Categoría Primera, que se admitirán exclusivamente en Planta Baja.

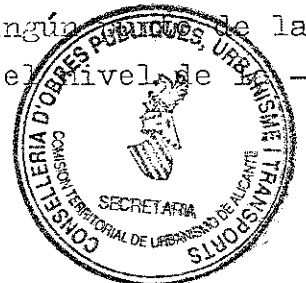
4. Dimensiones mínimas:

Para toda la zona la fachada mínima será de 6'00 m.; en caso de tratarse de una parcela entre edificios construidos dicha dimensión podrá reducirse hasta 4'50 m.

5. Alineaciones y retranqueos:

Las edificaciones se atenderán a las alineaciones oficiales.

En las manzanas en las que se establece en los planos de ordenación un patio de manzana, éste se destinará a garaje-aparcamiento; la cubierta del mismo será plana y transitable, no pudiéndose sobrepasar en ningún caso de la misma una altura de 3'00 m. contados desde el nivel rasante más baja.



ANEXO I

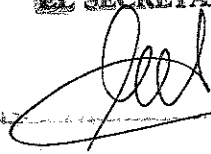
**DOCUMENTACION CORRESPONDIENTE AL P.G.M.O.U.
EN VIGOR**

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 25 JUN. 1993

EL SECRETARIO GRAL.

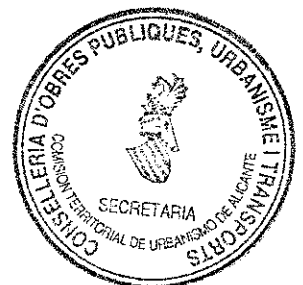


DILIGENCIA:

A los efectos del Artº 120 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.



Entorno

equipo de planeamiento urbano

c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

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.



ARTICULO 87. PIO V. (ZONA 9)

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

Fecha 25 JUN. 1993



EL SECRETARIO GRAL.

1. Tipología:

Edificación en manzana cerrada, con patio de manzana en los casos que se reflejan en los planos.

2. Altura máxima:

El número de plantas máximo viene determinado en el Plano de Alturas.

3. Usos:

Se prohíbe el uso industrial, salvo los de Categoría Primera, que se admitirán exclusivamente en Planta Baja.

4. Dimensiones mínimas:

Para toda la zona la fachada mínima será de 6'00 m.; en caso de tratarse de una parcela entre edificios construidos dicha dimensión podrá reducirse hasta 4'50 m.

5. Alineaciones y retranqueos:

Las edificaciones se atenderán a las alineaciones oficiales.

En las manzanas en las que se establece en los planes de ordenación un patio de manzana, éste se destinará a/ garage-aparcamiento; la cubierta del mismo será plana y --- transitable, no pudiéndose sobrepasar en ningún punto de la misma una altura de 3'00 m. contados desde el rasante más baja.





equipo de planeamiento urbano

c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PÙBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente

11 NOV. 1993

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

6. Vuelos:

Se atenderán a lo dispuesto en las Normas generales.

7. Condiciones estéticas:

Se atenderán a lo dispuesto en las Normas generales.

8. Condiciones de desarrollo del Estudio de Detalle E.D-1:

La manzana señalada como E.D-1 se ordenará a través de un Estudio de Detalle cuyas condiciones fundamentales/son:

- Tipología de edificaciones: Edificación abierta.
- Altura máxima: 3 plantas.
- Edificabilidad máxima: 2,63 m2/m2 sobre parcela/neta.
- Obligatoriedad de previsión de aparcamientos en las cuantías señaladas en el artº 89 de estas -- Ordenanzas.
- El resto de las condiciones de edificación serán las fijadas en el artº 89 para la tipología de - edificación abierta.

DILIGENCIA:

A los efectos del Artº 123 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación provisional por acuerdo plenario de

Fecha 25 JUN. 1993

EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA:

A los efectos del Artº 123 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.

