

II. .MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA

1.1 OBJETIVOS, CRITERIOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

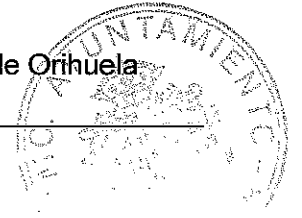
La ordenación está fuertemente condicionada por la topografía de la zona. Se ha optado, para minimizar los movimientos de tierra y para permitir la utilización coherente del suelo, por un trazado viario adaptado a las curvas de nivel y utilizando explanaciones preexistentes, que únicamente deberán ampliarse, y por la ubicación de las zonas integrantes de la red de dotaciones (primaria y secundaria) en zonas de pequeña pendiente. Se pretende, de alguna manera, incorporar a la ordenación de la manera más coherente posible todas las preexistencias, con lo que ello conlleva, buscando, también, que la implantación de la urbanización no resulte excesivamente costosa.

1.2. ALTERNATIVAS PONDERADAS Y ESCOGIDAS.

Así, una vez establecidos estos condicionantes, y no habiendo ningún otro desde el punto de vista morfológico o topográfico, se ha optado por una distribución en manzanas que siguen las líneas del terreno, frecuentemente caminos, y curvas de nivel, líneas a nuestro modo de ver que estructuran coherentemente el suelo. De esta manera, también, se hace más intuitiva la parcelación, el aprovechamiento y la circulación de vehículos en el sector, a la vez que permite unos costes de urbanización no excesivos y un buen rendimiento urbanístico.

La posible alternativa a esta elección pasa por invertir la situación de las zonas verdes, situándolas en las zonas de monte con vegetación natural, lo que permitiría conservar las zonas menos alteradas. Sin embargo, contra esta opinión se

Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihuela
Sector "Ampliación Las Filipinas"



impone la de que, por experiencias anteriores, son las que coinciden con una topografía más difícil, que impide prácticamente su uso. Intervenciones sobre estas para permitir su utilización pública destruyen su posible valor ecológico. En la propuesta se ha optado, salvo mejor criterio, colocar las zonas verdes centradas respecto a la zonificación, en zonas arboladas por cultivos existentes de cítricos, y que plantean mejores condiciones para su ajardinamiento y disfrute público.

Se ha previsto un viario suficiente, que permite absorber la circulación cómoda de los vehículos, así como aparcamientos en viario en número suficiente.

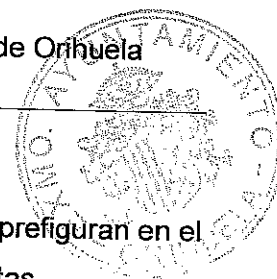
El tratamiento de los bordes pretende, como puede apreciarse en los planos de ordenación, integrar la ordenación en la medida de lo posible con las actuaciones existentes y separar la edificación del suelo urbanizable restante, para amortiguar la incidencia de las actividades que se desarrollen. La situación de las zonas verdes en la zona "vertebral" del sector, permite el máximo disfrute de ellas, incluso por habitantes no incluidos en este ámbito. El desarrollo del Plan Parcial mediante sus correspondientes Proyectos de Urbanización debe contemplar el tratamiento de estas zonas ajardinadas, cuya referencia debe ser la de parque urbano, con predominio de las zonas blandas y arboladas sobre las duras y pavimentadas.

Sus límites vienen definidos, al Sur, por el suelo urbano de Las Filipinas así como los Planes de Reforma Interior Filipinas Este y Oeste, actualmente desarrollados y consolidados; al Este por el Suelo Urbanizable Programado de Las Filipinas, desarrollado; al Norte y al Oeste por el Suelo Urbanizable, urbanización Blue Lagoon, desarrollado y consolidado, ya en término de San Miguel de Salinas.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Como se ha comentado anteriormente, en la redacción del Plan Parcial que modifica al Plan general de Ordenación Urbana de Orihuela, no existe, por la naturaleza del expediente que se tramita ninguna condición establecida por el Plan

Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihuela
Sector "Ampliación Las Filipinas"



general. Los puntos de partida para el desarrollo del Plan Parcial se prefiguran en el Expediente de Homologación, cuyas condiciones se dan por transcritas.

3. GESTIÓN URBANÍSTICA.

El ejercicio de las potestades de gestión urbanística está enmarcado en las siguientes determinaciones que nacen de las propias Normas Subsidiarias Municipales y de la legislación urbanística vigente.

Área de Reparto:

Cada sector constituye una **única área de reparto**, tal como señala el artículo 62 de la LRAU.

Aprovechamiento Tipo:

El Aprovechamiento Tipo, al tratarse de un Plan General adaptado a las leyes estatales del suelo de 1990 y 1992, será el que fija el cuadro de aprovechamientos establecido y recogido en el expediente de Homologación a la LRAU para el sector, un aprovechamiento tipo de 0.35 unidades de aprovechamiento equivalentes.

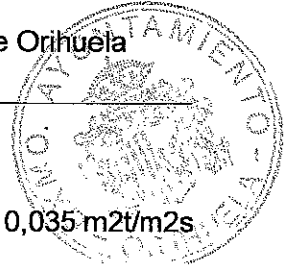
Aprovechamiento Subjetivo:

El aprovechamiento subjetivo es, según establece la LRAU, el susceptible de apropiación, que es el 90% del aprovechamiento tipo, en virtud del Real Decreto de Medidas liberalizadoras en materia de suelo es decir:

Aprovechamiento Subjetivo	$0,9 \times 0,35 \text{ u.d.a./m}^2$	$= 0,315 \text{ .d.a./m}^2$
Aprovechamiento Objetivo	Edificabilidad máxima Permitida	$= 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

Víctor Rodríguez Pertusa, Arquitecto / Martínez-Campillo & Ros, Urbanistas

Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihuela
Sector "Ampliación Las Filipinas"



Excedente de Aprovechamiento $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} - 0,315 \text{ u.d.a./m}^2 = 0,035 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

Para el Sector, el excedente de
aprovechamiento sería: $162.342 \text{ m}^2\text{s} \times 0,035 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 5.682 \text{ m}^2\text{s}$

Unidades de Ejecución:

En cumplimiento del artículo 83 del Reglamento de Planeamiento, el Programa de Actuación Integrada debe programar la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, garantizando la total ejecución de los servicios correspondientes.

Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihuela
Sector "Ampliación Las Filipinas"



4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La propuesta se articula, como se muestra en los planos de ordenación, del siguiente modo:

Zona de edificación residencial (ZR): Supone la mayor parte de la superficie edificable, con 89.579 metros cuadrados de suelo.

Zona de edificación residencial con tolerancia terciaria (ZR-T): Ocupa la franja noroccidental del sector, junto al vial de Red Primaria límite del Sector, lo que permitirá optimizar su actividad. Ocupa una superficie de 11.620 metros cuadrados de suelo.

Zona de Viario y Aparcamientos en Viario (RV+AV): Supone una superficie de 36.635 m² (superior al 21,5%), Las calles previstas, con sección de 10,5 y 12 metros generan un viario amplio y jerarquizado, suficiente para la tipología edificatoria. Todas las calles prevén aparcamientos en viario, lo que supone un número de plazas adicional.

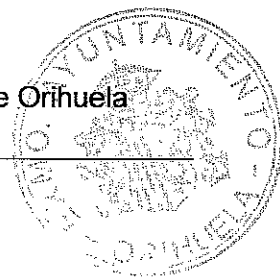
Zona Verde (ZV): Supone más de la mínima necesaria, con 19.534 m². Su ubicación permite estructural el sector, de manera que pueda ser utilizada fácilmente por los habitantes de la zona.

Zona de Equipamiento Público (EQ): Ocupa una superficie de 4.090 m²

Red Primaria de Dotaciones (RPD): Queda formada por una superficie de 7.865 m², suficientes para cubrir la reserva determinada por la LRAU y el R.P.

Red Secundaria de Infraestructuras (RSI): Incluye una zona de reserva para el depósito de agua ya existente y una posible estación depuradora, para la que se reserva una superficie de 927 m² (684 m² + 243 m²)

Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihuela
Sector "Ampliación Las Filipinas"



5. CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES DE LA RED SECUNDARIA

De acuerdo al índice de edificabilidad elegido, obtenemos, por aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento, los siguientes coeficientes de reserva de suelo en tanto por ciento:

CUADROS RESUMEN

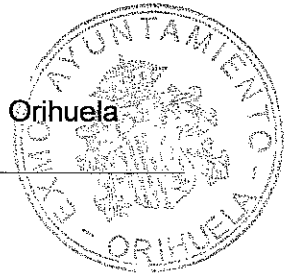
Reserva de Suelo Dotacional	Anexo R.P.
IEB (m2t/m2s)	0,35
IER (m2t/m2s)	0,35
SD (%)	34
SD-RV-AV (%)	12,5
ZV (%)	10
EQ (%)	2,5
RV+AV (%)	21,5

Lo que arroja unas superficies para cada uso siguientes:

Superficie Ámbito Ordenación (m2s)	170.250
Superficie Computable Sector (m2s)	162.342

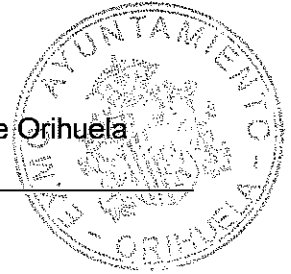
	Necesarios	Previstos
Z Verde (m2s)	16.234	19.534
Equipamiento (m2s)	4.059	4.090
Viaro y Aparcam. (m2s)	34.904	36.635
Total Dotacional (m2s)	55.196	60.259
Red Primaria de Dotaciones	7.858	7.865
Red Secundaria de Infraestructuras		927
Residencial/Comercial (m2s)		11.620
Residencial (m2s)		89.579
Nº máximo de viviendas		449

Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihuela
Sector "Ampliación Las Filipinas"



Zonificación		Nº Viviendas	Superficie (m2)
Zona Verde	ZV-1		7.229
	ZV-2		7.722
	ZV-3		4.583
Residencial	ZR-1	7	4.000
	ZR-2	23	8.000
	ZR-3	51	12.521
	ZR-4	61	11.478
	ZR-5	33	10.431
	ZR-6	45	9.023
	ZR-7	37	6.634
	ZR-8	40	7.924
	ZR-9	83	16.559
	ZR-10	15	3.009
Residencial/Comercial	ZRT-1	34	6.015
	ZRT-2	20	5.605
Red Primaria Dotaciones	RPD		7.865
Equipamiento	EQ		4.090
Red Secundaria Infraestr.	RSI		927
Viario y aparcamiento	RV-AV		36.635
	Sup. Sector		170.250
	Nº máx. viviendas		449

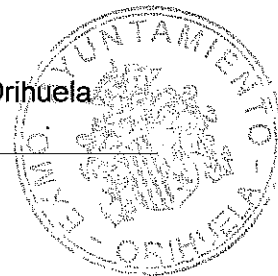
Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihuela
Sector "Ampliación Las Filipinas"



6. PLAZOS DE EJECUCIÓN

Serán determinados por los Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas que se realicen.

Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihuela
Sector "Ampliación Las Filipinas"



NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 1º. Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas se aplicarán al área incluida dentro de la delimitación del sector señalado en los planos de ordenación del Plan General de Orihuela, denominado Sector Ampliación Las Filipinas.

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 6/1994 de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1992 en lo no afectada por la entrada en vigor de aquella y el Plan General Municipal, cuyas determinaciones se han seguido para la redacción de estas ordenanzas.

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.

Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihuela
Sector "Ampliación Las Filipinas"



TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 4º. Zonificación.

En cumplimiento de los artículos 17.1.c y 21.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, el sector se divide en las siguientes zonas:

ZONA CON DESTINO PRIVADO:

(Incluido la cesión del excedente de aprovechamiento)

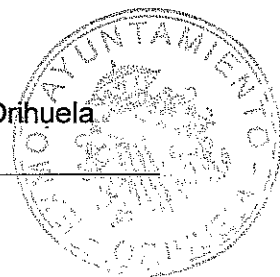
ZR. ZONA RESIDENCIAL. Viviendas aisladas y adosadas. Supone la mayor parte de la edificación privativa del sector. Su normativa de uso y edificación específica se describe en el Título III, Artículo 9.

Zona de ordenación urbanística	Edificación aislada
Tipología edificatoria	Viviendas aisladas Viviendas adosadas
Uso global	Residencial Unitario
Claves	RuBE RuBA

ZR-T. ZONA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL Y TERCIARIA. Permite, junto al uso residencial, y en las manzanas señaladas, la implantación de edificación terciaria para pequeña y mediana superficie comercial. Su normativa de uso y edificación específica se describe en el Título III, Artículo 10.

Zona de ordenación urbanística	Edificación aislada
Tipología edificatoria	Viviendas aisladas/ Bloque exento Viviendas adosadas
Uso global	Residencial Unitario Terciario
Claves	RuBE RuBA TBE TBA

Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihuela
Sector "Ampliación Las Filipinas"



ZONA CON DESTINO PÚBLICO:

ZV. ZONA VERDE

Supone más de la mínima necesaria. Su ubicación es justificable desde el razonable objetivo descrito anteriormente de creación de una zona central de dotaciones y ocio en el punto donde mejor pueda resultar su uso. Sus condiciones de uso y edificación específica se describe en el Título III, Artículo 11.

EQ. EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

Zona destinada a actividades dotacionales, asistenciales y deportivas, ubicada junto a la zona urbana en el límite noreste del sector.

RV+AV. VIARIO Y APARCAMIENTO EN VÍA PÚBLICA

Las calles previstas, con sección de 10,5 metros, 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.

RPD. RED PRIMARIA DE DOTACIONES

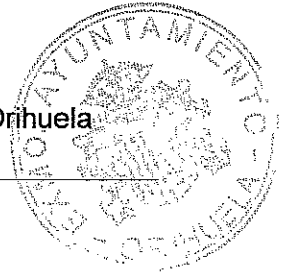
Supone una reserva de 5m²/hab tal y como es exigido por la LRAU para mantener la proporción de zona verde del PGOU.

RSI. RED SECUNDARIA DE INFRAESTRUCTURAS.

Queda clasificada como tal una parcela destinada a depósito regulador de agua potable y a la reserva de suelo para una depuradora.

Artículo 5º. Parcelaciones.

Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihuela
Sector "Ampliación Las Filipinas"



La modificación de las fincas adjudicadas por el Proyecto de Reparcelación requerirá la concesión de licencia de parcelación de acuerdo al artículo 1.8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

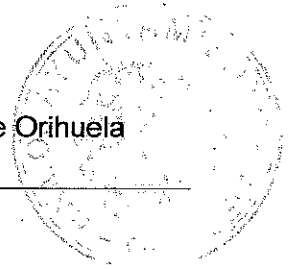
Artículo 6º. Proyectos de Urbanización.

Se formularán los proyectos de urbanización necesarios para desarrollar el Plan Parcial en cuanto a las obras de implantación de infraestructuras tales como viario, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, etc. El ámbito de los proyectos de urbanización será el que determinen los Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas tal y como señala el artículo 29 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 7º. Estudios de Detalle.

Podrán formularse Estudios de Detalle dentro de los supuestos establecidos por el artículo 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihuela
Sector "Ampliación Las Filipinas"



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 Sector es el Residencial, de acuerdo a lo establecido en el Anexo de Homologación al Plan General Municipal, admitiéndose como uso complementario el Terciario y siendo incompatible el Industrial.

Artículo 9º. Normas particulares de la zona residencial ZR. **ZONA RESIDENCIAL.**

Ámbito: La zona de viviendas aisladas y adosadas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esa identificación en los planos de calificación del suelo del plan. Supone una superficie total de 89.579 m²s.

Configuración de la zona: La zona de viviendas aisladas y adosadas se configura por la integración del **sistema de ordenación por edificación aislada, tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.**

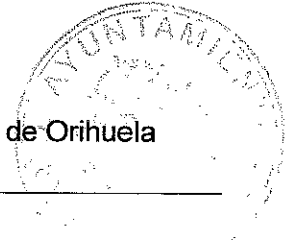
Usos pormenorizados:

- a) Uso dominante: Uso Residencial: en su modalidad unitario
- b) Usos compatibles: Los accesorios al principal tales como espacios ajardinados y deportivos, piscinas, y despachos profesionales. Así mismo, se permite la construcción de cercas y vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las Normas municipales, previa licencia.
- c) Usos Incompatibles: Los no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

Accesos y viario privados:

Los accesos a las edificaciones desde las vías públicas a través de viales privados en el interior de las parcelas, deberán cumplir las condiciones exigidas por la normativa

Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihuela
Sector "Ampliación Las Filipinas"



contra incendios para el acceso de los medios de lucha contra el fuego, así como las de acceso para minusválidos.

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.

Dimensiones mínimas de parcela:

La parcela mínima edificable es de 500 m² para vivienda unifamiliar aislada. Para viviendas adosadas, 1.000 m².

Edificabilidad:

La edificabilidad o índice de techo de cada manzana viene definido en el cuadro de edificabilidades. Éste es de 0,5616 m²/m²s

La edificabilidad o superficie construida, a estos efectos, se medirá según lo dispuesto en el art. 47 del Plan General.

Retranqueos de la edificación:

Las edificaciones, aún las dispuestas bajo rasante, deberán guardar un retranqueo de cinco metros (5m) a la alineación oficial de vías y espacios públicos y a linderos de otras propiedades. Están sujetos a retranqueo todos los elementos computables a efectos de edificabilidad. Cuando se trate de edificios dentro de una misma parcela, la separación mínima entre ellos será igual a un tercio de la suma de las alturas respectivas.

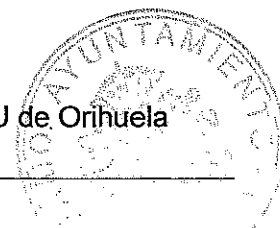
Ocupación del solar:

La ocupación máxima o cobertura del solar no excederá del 50%.

Altura máxima de las construcciones:

Víctor Rodríguez Pertusa, Arquitecto / Martínez-Campillo & Ros, Urbanistas

Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihuela
Sector "Ampliación Las Filipinas"



La altura máxima de las edificaciones no podrá exceder de dos plantas (7 metros) sobre la rasante oficial.

Por encima de esta altura se permitirán únicamente la vertientes de la cubierta de la edificación de acuerdo a las normas generales establecidas por el Plan General. Se admitirán sótanos y semisótanos en las condiciones reguladas por el Plan General.

Cerramiento de parcela:

La altura máxima de la parte opaca del cerramiento de parcela no podrá exceder de 1,20 m. A partir de ahí podrá cerrarse con valla metálica y/o jardinería.

Plazas de aparcamiento:

Se estará a lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 10º. Normas particulares de la zona ZR-T. ZONA RESIDENCIAL Y TERCIARIA.

Ámbito: La zona ZR-T, destinada a la edificación terciaria, comprende una superficie de 11.620 m²s. Está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esa identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

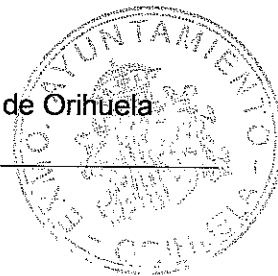
Configuración de la zona: La zona terciaria se configura por la integración del **sistema de ordenación por edificación aislada, tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial y terciario.**

Usos pormenorizados:

a) Uso dominante: Uso Residencial en su modalidad unitario(viviendas aisladas y adosadas) y uso Terciario en general. La implantación de grandes superficies comerciales de venta al detalle estará sujeta a la autorización previa de la Consellería de Industria y Comercio según lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 8/86, desarrollada por Decreto 256/94 de 20 de diciembre del Gobierno Valenciano.

Víctor Rodríguez Pertusa, Arquitecto / Martínez-Campillo & Ros, Urbanistas

Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihuela
Sector "Ampliación Las Filipinas"



b) Usos compatibles: Usos complementarios y dependientes del principal, tales como oficinas, aparcamientos de vehículos, almacenaje, locales técnicos necesarios para la actividad, restaurantes, bares y cafeterías, espacios ajardinados, etc. Así mismo, se permiten la construcción de cercas y vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las Normas Municipales, previa licencia.

c) Usos Incompatibles: Uso Industrial.

Accesos y viario privados:

Los accesos a las edificaciones desde las vías 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 acceso para minusválidos.

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.

Dimensiones mínimas de parcela:

La parcela mínima edificable es de 500 m² para vivienda unifamiliar aislada. Para viviendas adosadas, 1.000 m². Para uso terciario, 1.000 m².

Edificabilidad:

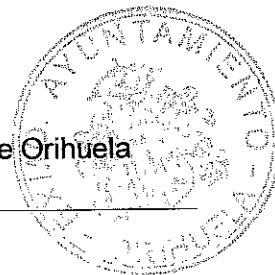
La edificabilidad o índice de techo de cada manzana viene definido en el cuadro de edificabilidades. Esta es de 0,5616 m²/m²s.

La edificabilidad o superficie construida, a estos efectos, se medirá según lo dispuesto en el art. 47 del Plan General.

Retranqueos de la edificación:

Víctor Rodríguez Pertusa, Arquitecto / Martínez-Campillo & Ros, Urbanistas

Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihuela
Sector "Ampliación Las Filipinas"



Las edificaciones, aún las dispuestas bajo rasante, deberán guardar un retranqueo de cinco metros (5m) a la alineación oficial de vías y espacios públicos y a linderos de otras propiedades. Están sujetos a retranqueo todos los elementos computables a efectos de edificabilidad. Cuando se trate de edificios dentro de una misma parcela, la separación mínima entre ellos será igual a un tercio de la suma de las alturas respectivas.

Ocupación del solar:

La ocupación máxima o cobertura del solar no excederá del 50% en cualquiera de los usos.

Altura máxima de las construcciones:

La altura máxima de las edificaciones no podrá exceder de dos plantas o siete metros (7m) para el uso residencial o dos plantas o diez metros (10m) para el uso comercial sobre la rasante oficial.

Por encima de esta altura se permitirán únicamente la vertientes de la cubierta de la edificación de acuerdo a las normas generales establecidas por el Plan General. Se admitirán sótanos y semisótanos en las condiciones reguladas por el Plan General.

Cerramiento de parcela:

La altura máxima de la parte opaca del cerramiento de parcela no podrá exceder de 1,20 m. A partir de ahí podrá cerrarse con valla metálica y/o jardinería.

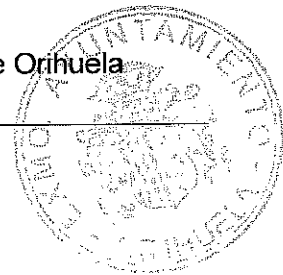
Plazas de aparcamiento:

Se estará a lo dispuesto para cada uso en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

BIENES: 1 PZA/UDA + 1 D70/10 UDAS

Víctor Rodríguez Pertusa, Arquitecto / Martínez-Campillo & Ros, Urbanistas

Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihuéla
Sector "Ampliación Las Filipinas"



Artículo 10. BIS. CUADRO RESUMEN DE LAS PARCELAS Y NÚMERO DE VIVIENDAS Y LÍMITES MÁXIMO Y MÍNIMO.

Zonificación	Nº Viviendas	Superficie (m2)
Zona Verde	ZV-1	7.229
	ZV-2	7.722
	ZV-3	4.583
Residencial	ZR-1	7
	ZR-2	23
	ZR-3	51
	ZR-4	61
	ZR-5	33
	ZR-6	45
	ZR-7	37
	ZR-8	40
	ZR-9	83
	ZR-10	15
Residencial/Comercial	ZRT-1	34
	ZRT-2	20
Red Primaria Dotaciones	RPD	7.865
Equipamiento	EQ	4.090
Red Secundaria Infraestr.	RSI	927
Viario y aparcamiento	RV-AV	36.635
	Sup. Sector	170.250
	Nº máx. viviendas	449

Se considera como uso compatible el terciario hasta un máximo de un tercio de la superficie residencial, debiéndose considerar como mínimo de un dos por ciento de la total edificabilidad prevista en el Sector.

Victor Rodríguez Pertusa, Arquitecto / Martínez-Campillo & Ros, Urbanistas

Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihuela
Sector "Ampliación Las Filipinas"



TÍTULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PÚBLICO.

Artículo 11º. Normas particulares de la zona ZV. ZONA VERDE.

Está constituida por el sistema de espacios libres de dominio y uso público. Esta es superior al diez por ciento, suponiendo una superficie de 24.578 m². Este espacio debe ser ajardinado, que permita su utilización pública, y cuyo tratamiento cumpla la normativa de accesibilidad a personas con movilidad disminuida.

Usos pormenorizados:

- a) Uso dominante: Zona verde
- b) Usos compatibles: Usos complementarios y dependientes del principal. Se admitirá la instalación de quioscos, casetas para herramientas, e instalaciones complementarias al uso público, siempre que no lo limiten. Así mismo, se permite la construcción de cercas y vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las Normas Municipales, previa licencia.
- c) Usos incompatibles: Los no mencionados anteriormente.

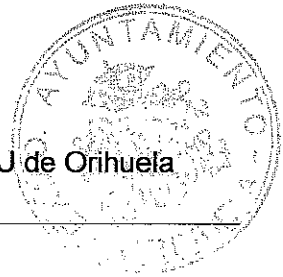
Edificabilidad:

Las instalaciones arriba mencionadas se considerarán aprovechamientos marginales, excluidos por tanto, del cómputo de edificabilidad y ocupación y exentos de retranqueos obligatorios respecto a lindes de parcela y alineaciones.

Artículo 12º. Normas particulares de la zona EQ. ZONA DE EQUIPAMIENTO.

Está constituida por una parcela de equipamiento público indeterminado. Este podrá ser de uso dotacional en general, de dominio y uso público. Supone una superficie de 4.090 m². Este espacio debe permitir su utilización pública, y cuyo tratamiento cumpla la normativa de accesibilidad a personas con movilidad disminuida.

Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihueña
Sector "Ampliación Las Filipinas"



Usos pormenorizados:

- a) Uso dominante: Equipamiento público. Se admitirán las instalaciones educativas, deportivas, asistenciales, etc...
- b) Usos compatibles: Usos complementarios y dependientes del principal. Se admitirá la instalación de quioscos, casetas para herramientas, e instalaciones complementarias al uso público, siempre que no lo limiten. Así mismo, se permite la construcción de cercas y vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las Normas Municipales, previa licencia.
- c) Usos incompatibles: Los no mencionados anteriormente.

Edificabilidad:

La edificabilidad asignada vendrá determinada por las propias necesidades de la instalación.

Retranqueos de la edificación:

Las edificaciones, aún las dispuestas bajo rasante, deberán guardar un retranqueo de tres metros (5m) a la alineación oficial de vías y espacios públicos y a linderos de otras propiedades. Están sujetos a retranqueo todos los elementos computables a efectos de edificabilidad.

Ocupación del solar:

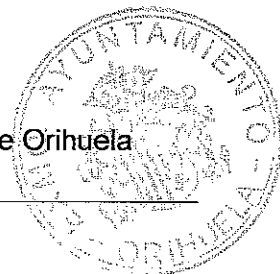
La ocupación máxima o cobertura del solar no excederá del 50%.

Artículo 13º. Normas particulares de la zona RPD. **RED PRIMARIA DE DOTACIONES.**

Está constituida por el sistema de espacios libres de dominio y uso público e incluida en la Red Primaria. Esta es de 7.865 m². Este espacio debe ser ajardinado, que permita su utilización pública, y cuyo tratamiento cumpla la normativa de accesibilidad a personas con movilidad disminuida.

Víctor Rodríguez Pertusa, Arquitecto / Martínez-Campillo & Ros, Urbanistas

Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihuela
Sector "Ampliación Las Filipinas"



Usos pormenorizados:

- a) Uso dominante: Zona Verde
- b) Usos compatibles: Usos complementarios y dependientes del principal. Se admitirá la instalación de quioscos, casetas para herramientas, e instalaciones complementarias al uso público, siempre que no lo limiten. Así mismo, se permite la construcción de cercas y vallados con arreglo a las prescripciones legales y de las Normas Municipales, previa licencia.
- c) Usos incompatibles: Los no mencionados anteriormente.

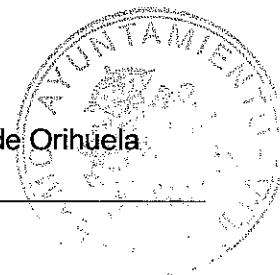
Edificabilidad:

Las instalaciones arriba mencionadas se considerarán aprovechamientos marginales, excluidos por tanto, del cómputo de edificabilidad y ocupación y exentos de retranqueos obligatorios respecto a lindes de parcela y alineaciones.

Artículo 14º. Normas particulares de la zona **RSI. RED SECUNDARIA DE INFRAESTRUCTURAS.**

Esta zona se destina a albergar instalaciones de la red de agua potable y saneamiento. Sus usos y determinaciones vendrán establecidos por las ordenanzas municipales.

Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihuela
Sector "Ampliación Las Filipinas"



TÍTULO V. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS
INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS.

Artículo 15º. 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 16º. Vías de circulación rodada, anejos y aceras.

Los viales previstos en el Plan Parcial, descritos en los correspondientes planos de ordenación, deberán ejecutarse según lo dispuesto en los necesarios proyectos de urbanización. Deberá señalarse el porcentaje de plazas destinadas a minusválidos (2%) agrupadas de tres en tres, y de modo que su espacio mayor, se gane a la acera.

Artículo 17º. 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 18º. Suministro de Energía Eléctrica.

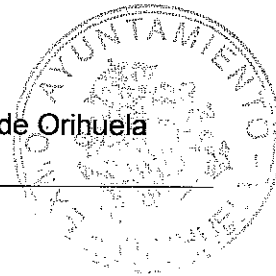
Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente al suministro de energía eléctrica, serán las dispuestas por la normativa municipal, autonómica o estatal aplicable.

Artículo 19º. 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.

Víctor Rodríguez Pertusa, Arquitecto / Martínez-Campillo & Ros, Urbanistas

Modificación Puntual del Plan Parcial Modificativo del PGMOU de Orihuela
Sector "Ampliación Las Filipinas"



PLANOS DE ORDENACIÓN

De acuerdo al artículo 66 del R.P. se adjunta el siguiente Índice de Planos:

- 2.0. Calificación del Suelo 1: 2.000 VIGENTE
- 2.1. Calificación del Suelo 1: 2.000 MODIFICADO
- 2.2. Red Dotacional pública 1: 2.000
- 2.3. Actuaciones Integradas previstas 1: 2.000
- 2.4. Viario y aparcamiento 1: 1.000
- 2.5. Sección Viales