

Restricción, modificando
de sectores

15/2001
el informe

4-6-01.
nº 9.562.

**PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL
DEL PLAN PARCIAL PLAYA FLAMENCA, K-
1 SECTOR "TIEMPO LIBRE" PARA LA
SUBSANACION DE LAS INTERFERENCIAS
POR SUPERPOSICION DE LOS SECTORES
K-1 Y R-2 DEL P.G.M.O.U. DE ORIHUELA**

DILIGENCIA: Para hacer constar
que éste documento fué aprobado
definitivamente por acuerdo
Plenario de fecha 04 SEP 2001
EL SECRETARIO GRAL.



[Handwritten signature]

1 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1 *Justificación de la rectificación.*



El objeto de la presente Propuesta consiste en la realización de un cambio aislado en las determinaciones del planeamiento parcial vigente, tendente a la subsanación de las interferencias existentes por superposición de dos sectores de planeamiento parcial, K-1 y R-2 del t.m. de Orihuela, acomodando la delimitación del primero de ellos a la realidad física existente y a los evidentes signos exteriores, que determinan la existencia de errores materiales de hecho motivados, sin duda, por la escasa precisión de los elementos gráficos y planimétricos con los que se configuraron estos planeamientos.

Así, partiendo de la base de que cabe y se reconoce legalmente la modificación del planeamiento, la cuestión capital sobre la que se asienta toda modificación, es determinar si se dan los presupuestos o criterios precisos para que aquella potestad modificativa pueda ser utilizada. En este sentido, en el cuerpo de esta Memoria quedarán acreditados la concurrencia de todos ellos, de tal manera que la modificación no obedece a criterios arbitrarios o caprichosos, sino más bien a su obligatoria adecuación de la realidad física y jurídica.

Siendo que toda modificación del Planeamiento requiere una valoración independiente de las causas determinantes de la decisión, un procedimiento propio, es preciso que aquella sea motivada por causas al menos proporcionales a su naturaleza, quedando demostrado que con la propuesta de modificación no

se pretende más que dejar plasmado una necesidad demandada por los Planes y demostrar que se trata de una solución que mejora la existente, que ha incurrido en un error material, que no afecta en modo alguno a elementos primordiales de cualquiera de los planeamientos afectados.

En la presente propuesta de subsanación convergen varias circunstancias que la hacen viable, a saber:

- Se trata de una modificación que afecta a un área geográficamente determinada, en la que consideramos concurren circunstancias excepcionales desde el punto de vista administrativo y urbanístico, ya que la trascendencia e incidencia de esta modificación no entorpece en manera alguna las previsiones del Planeamiento General de la ciudad, ni la ordenación prevista en los ámbitos afectados.

2 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA.

Dentro del ámbito de la modificación, se plantea la eliminación de las interferencias existentes entre ambos sectores, de forma que parte de las parcelas ZV.3 y ZV. 4, pertenecientes al Plan Parcial K-1 y, la parcela M-8, perteneciente al Plan Parcial R-2, queden perfectamente delimitadas gráficamente y acotadas en su cabida real, todo ello, en consonancia con las circunstancias preexistentes y concomitantes al desarrollo de ambos planeamientos, sin que ello implique el más mínimo ataque ni merma de los estándares dotacionales de ninguno de los planeamientos afectados, cuya superficie ni sufre la más mínima variación. De esta forma, se produce la subsanación de la interferencia que, por error, produjo una invasión gráfica de



aproximadamente 7.000 metros cuadrados del sector K-1 sobre el colindante R-2, "Los Pinos", que lógicamente no ha tenido su traducción física, al pertenecer a propiedades distintas y perfectamente deslindadas desde hace muchos años.

2.1.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES TRAS LA MODIFICACIÓN.

El presente expediente, como se ha justificado, no es de modificación del planeamiento, sino de ajuste a la realidad física.

A continuación se acompañan cuadros justificativos del citado cumplimiento para el sector K-1, ÚNICO afectado por la adecuación:

SUPERFICIE ZONAS VERDES PLAN PARCIAL K-1 ACTUAL

TOTAL.....77.554 m2

SUPERFICIE ZONAS VERDES PLAN PARCIAL K-1 MODIFICADO

TOTAL.....77.554 m2

De esta forma queda acreditado que no se produce como consecuencia de la propuesta de subsanación minoración de zonas verdes de uso y dominio público, sino que, como consecuencia de la adecuación gráfica a la realidad no se alteran las medidas superficiales del sector.



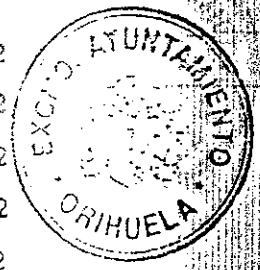
CUADRO INFORMATIVO DE PARAMETROS URBANISTICOS.

PARCELA	USO	SUPERFICIE		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE MAXIMA	SUPERFICIE EDIFICADA	SUPERFICIE EDIFICABLE	Nº VIVIENDAS		Nº VIVIENDAS EDIFICADAS	Nº VIVIENDAS EDIFICABLES
		PARCELA	MAXIMA					MAXIMAS	EDIFICADAS		
A	RESIDENCIAL	16.175	14.004	0,85	14.004	0	14.001	140	0	0	140
B	RESIDENCIAL	8.400	6.072	0,71	6.072	0	6.072	70	0	0	70
C	RESIDENCIAL	13.220	12.559	0,95	12.559	0	12.559	125	0	0	125
D	RESIDENCIAL	28.110	11.806	0,42	11.806	11.806	0	184	184	184	0
E	RESIDENCIAL	13.600	14.960	1,10	14.960	0	11.960	130	0	0	130
F	RESIDENCIAL	58.690	10.561	0,18	10.561	10.561	0	190	190	190	0
G	RESIDENCIAL	39.672	5.157	0,13	5.157	5.157	0	108	108	108	0
H	RESIDENCIAL	39.672	5.157	0,13	5.157	5.157	0	81	81	81	0
I	RESIDENCIAL	21.000	31.711	1,51	31.711	3.105	28.616	295	295	58	217
J	RESIDENCIAL	21.000	31.711	1,51	31.711	0	31.711	295	295	0	295
K	RESIDENCIAL	7.200	7.992	1,11	7.992	0	7.992	80	80	0	80
L	RESIDENCIAL	28.565	25.137	0,88	25.137	1.705	23.432	160	160	31	190
M	RESIDENCIAL	15.688	16.472	1,05	16.472	5.910	10.562	103	103	103	0
N	RESIDENCIAL	10.074	5.037	0,50	5.037	0	5.037	52	52	0	52
TOTAL US		321.360	199.800	0,62	199.800	43.434	155.865	1.993	1.993	765	1.218
	COMERCIAL	5.980	5.980	1	5.980	2.117	3.863				
	SOCIAL	7.200	9.000	1,25	9.000		9.000				
	SOCIAL	2.400	3.000	1,25	3.000		3.000				
	DEPORTIVO	6.571	263	0,04	263	263					
	DEPORTIVO	6.376	375	0,06	375						
	ESCOLAR	20.000	16.000	0,8	16.000		16.000				
	ESCOLAR	1.000	3.200	0,32	3.200		3.200				



5.2.- CUADRO RESUMEN SUPERFICIE TOTAL ORDENADA:

- Superficie total ordenada	544.518 m2
- Superficie Residencial A	16.475 m2
- Superficie Residencial B	8.400 m2
- Superficie Residencial E	13.220 m2
- Superficie Residencial G	28.110 m2
- Superficie Residencial H	13.500 m2
- Superficie Residencial E	58.690 m2
- Superficie Residencial I	39.672 m2
- Superficie Residencial J	39.672 m2
- Superficie Residencial J1	21.000 m2
- Superficie Residencial K	21.000 m2
- Superficie Residencial K1	7.200 m2
- Superficie Residencial J2	28.565 m2
- Superficie Residencial L	15.688 m2
- Superficie Residencial M	19.074 m2
- Superficie Residencial N	
- Superficie Zonas verdes	77.554 m2
- Superficie centros Docentes	24.000 m2
- Superficie Parque Deportivo	15.950 m2
- Superficie equip. comercial	5.980 m2
- Superficie equip. social	9.600 m2
- Superficie red viaria	90.368 m2
- Coef. edific. sobre manzana neta Res. A:	0,85 m2/m2
- Coef. edific. sobre manzana neta Res. B:	0,83 m2/m2
- Coef. edific. sobre manzana neta Res. E:	0,95 m2/m2
- Coef. edific. sobre manzana neta Res. G:	0,42 m2/m2
- Coef. edific. sobre manzana neta Res. H:	1,10 m2/m2
- Coef. edific. sobre manzana neta Res. I:	0,18 m2/m2
- Coef. edific. sobre manzana neta Res. J:	0,13 m2/m2
- Coef. edific. sobre manzana neta Res. J1:	0,13 m2/m2
- Coef. edific. sobre manzana neta Res. K:	1,51 m2/m2
- Coef. edific. sobre manzana neta Res. K1:	1,51 m2/m2
- Coef. edific. sobre manzana neta Res. J2:	1,11 m2/m2
- Coef. edific. sobre manzana neta Res. L:	0,83 m2/m2
- Coef. edific. sobre manzana neta Res. M:	1,03 m2/m2
- Coef. edific. sobre manzana neta Res. N:	0,50 m2/m2



3 TRAMITACIÓN.

A la hora de determinar la tramitación a seguir por el presente expediente, se ha de estar a su contenido real, y a su propia finalidad.

De la documentación gráfica integrante del expediente se justifica plenamente, que no se produce un cambio sustancial de la ordenación existente en ambos sectores. En efecto, no se aumenta la superficie de parcela privada ni el aprovechamiento susceptible de apropiación privada, puesto que como ya hemos explicado se contrae a una redelimitación para eliminar las interferencias entre los dos sectores afectados, por lo que tampoco se modifican, en su conjunto, las superficies de uso y dominio público.

Por tanto, parece claro que la tramitación de un expediente de modificación del Plan General, con toda la tramitación, excede el ámbito y la finalidad de la corrección de un error de hecho en la planimetría del Plan General, ya que no modificamos ni concretamos ninguna de las previsiones que el artículo 17 le encomienda, ya que sólo procedemos a reajustar las interferencias existentes entre ambos sectores, que se ubicó incorrectamente en la documentación gráfica del propio Plan, pero sin alterarlo en absoluto, ni tampoco las magnitudes a las que la ordenación da lugar, ya que las correcciones a que se contrae la presente propuesta no las disminuye.

Así, resulta más adecuado, puesto que no se alteran sustancialmente las previsiones del Plan, que la tramitación sea con aprobación definitiva municipal, a través del procedimiento que para ello prevé la L.R.A.U.



Se habrán de seguir, entendemos, los trámites señalados en el Capítulo Segundo, Título II de la L.R.A.U., denominado "Procedimiento con aprobación definitiva municipal" para su aprobación, artículos 46 y 47 de esta Ley. Siendo de destacar, en principio, la innecesariedad de Cédula de Urbanización para la tramitación, al tratarse de municipio de más de 5.000 habitantes y el ajuste previsto no modifica ni el ámbito de la U.E. ni altera las condiciones de conexión e integración; antes al contrario, ya que de lo que se trata es, precisamente de asegurar tales condiciones.

Por tanto, una vez formulada la presente propuesta de subsanación procede la exposición pública de la misma por plazo de 20 días, anunciándolo en Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario de difusión provincial, tras la cual procederá la aprobación definitiva municipal.

Se trata de la única tramitación acorde con la escasa relevancia del documento, y que mantiene al nivel de la propia Corporación la corrección efectuada que, al no modificar la ordenación vigentes sino sólo adecuaría parte de su ámbito, resulta de plena competencia del propio municipio.

Orihuela, 28 de mayo de 2001



4 DOCUMENTACION GRAFICA.

4.1 Plano informativo.

PLANO Nº1

—SUPERPOSICIÓN SECTORES K1 Y R2 DEL P.G.M.O.U., ESCALA
1/1.000

4.2 Plano de ordenación vigente en el P. G. O. U. de Orihuela

PLANO Nº2

— CLASIFICACIÓN DE SUELO Y ESTRUCTURA DEL TERRITORIO.,
ESCALA 1/5.000, PLANO 1³

PLANO Nº3

— ADAPTACIÓN Y REVISIÓN DEL P.G.M.O.U., ESCALA 1/5.000,
PLANO 1³².

PLANO Nº4

— ZONIFICACIÓN., ESCALA 1/2.000, PROYECTO DE
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PLAYA FLAMENCA -
KI-, SECTOR TIEMPO LIBRE. PLANO 2.1.

PLANO Nº5

—ZONIFICACIÓN SECTOR R-2, ESCALA 1/1.000



4.3 Plano de ordenación tras la rectificación.

PLANO Nº6

— CLASIFICACIÓN DE SUELO Y ESTRUCTURA DEL TERRITORIO...,
ESCALA 1/5.000, PLANO 1³

PLANO Nº7

— ADAPTACIÓN Y REVISIÓN DEL P.G.M.O.U., ESCALA 1/5.000,
PLANO 1³².

PLANO Nº8

— ZONIFICACIÓN., ESCALA 1/2.000, PROYECTO DE
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PLAYA FLAMENCA -
KI-, SECTOR TIEMPO LIBRE. PLANO 2.1.



4 DOCUMENTACION GRAFICA.

4.1 Plano informativo.

PLANO Nº1

—SUPERPOSICIÓN SECTORES K1 Y R2 DEL P.G.M.O.U., ESCALA
1/1.000

4.2 Plano de ordenación vigente en el P. G. O. U. de Orihuela

PLANO Nº2

— CLASIFICACIÓN DE SUELO Y ESTRUCTURA DEL TERRITORIO.,
ESCALA 1/5.000, PLANO 1³

PLANO Nº3

— ADAPTACIÓN Y REVISIÓN DEL P.G.M.O.U., ESCALA 1/5.000,
PLANO 1³².

PLANO Nº4

— ZONIFICACIÓN., ESCALA 1/2.000, PROYECTO DE
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PLAYA FLAMENCA -
KI-, SECTOR TIEMPO LIBRE. PLANO 2.1.

PLANO Nº5

—ZONIFICACIÓN SECTOR R-2, ESCALA 1/1.000



4.3 Plano de ordenación tras la rectificación.

PLANO Nº6

— CLASIFICACIÓN DE SUELO Y ESTRUCTURA DEL TERRITORIO.,
ESCALA 1/5.000, PLANO 1³

PLANO Nº7

— ADAPTACIÓN Y REVISIÓN DEL P.G.M.O.U., ESCALA 1/5.000,
PLANO 1³².

PLANO Nº8

— ZONIFICACIÓN., ESCALA 1/2.000, PROYECTO DE
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PLAYA FLAMENCA-
KI-, SECTOR TIEMPO LIBRE. PLANO 2.1.

