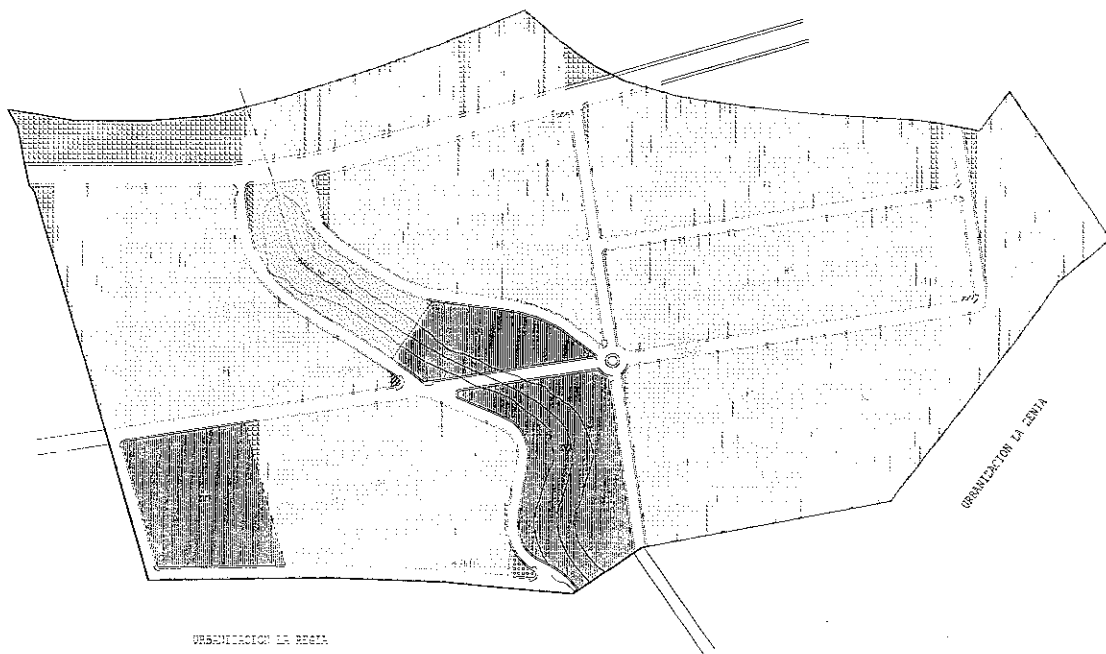




APROBADO
POR ACUERDO
DE LA COMISION DE PLANEACION Y DECRETOS.
EL 10 DE AGOSTO DE 1998.



MODIFICACION Y REFUNDICION DEL PLAN PARCIAL SECTOR B-2 - VILLAPIEDRA

SITUACION : SECTOR B-2, VILLAPIEDRA - ORIHUELA
PROMUEVE : CONTRATAS MARCOS S.L. Y SAMAGUIL S.A.
ARQUITECTO : ISMAEL PASTOR MOYA

FECHA 07 - 98

TEXTO REFUNDIDO



PLAN PARCIAL

INDICE

MEMORIA

IM. 1. - ANTECEDENTES.

M. 2. - JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR B-2 "VILLAPIEDRA"

M. 3.- GENERALIDADES

- M. 3.1.- CONDICIONES LEGALES
- M. 3.2. - SITUACION
- M. 3.3. - DESCRIPCION TOPOGRAFICA
- M. 3.4. - CARACTERISTICAS GEOLOGICAS
- M. 3.5. - CLIMA
- M. 3.6. - USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES
- M. 3.7. - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- M. 3.8. - PLANEAMIENTO CON INCIDENCIA EN EL SECTOR.

M. 4. - VIABILIDAD DE LA IMPLANTACION DE SERVICIOS

- M. 4.1. - SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.
- M. 4.2. - ENERGIA ELECTRICA
- M 4.3. - EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES

M.5. - ELABORACION DEL PLAN PARCIAL

M.6. - REDACCION DEL PLAN.

M.7. - EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO

M. 8. - CRITERIOS DE ORDENACION

- M. 8.1. - CRITERIOS GENERALES
- M. 8. 2. - ZONA DE EDIFICACION PRINCIPAL
- M. 8.3. - ZONAS VERDES PUBLICAS
- M. 8.4. - VIALES Y ACCESOS
- M. 8.5. - RED DE ITINERARIOS PEATONALES
- M. 8.6. - APARCAMIENTOS
- M. 8.7. - CENTROS CULTURALES Y DOCENTES
- M. 8.8. - SERVICIOS



M. 9. - CRITERIOS, SOLICITUD Y APROBACION POR LA DIRECCION TERRITORIAL DE EDUCACION DE LA EXONERACION DE SUELO DOTACIONAL DOCENTE.

M. 10. - GESTION URBANISTICA.

M. 11. - TRAMITACION.

ANEJOS

ANEJO 1

SINTESIS DE LA ORDENACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR B-2 VILLAPIEDRA Y CUMPLIMIENTO DEL ART. 22 DE LA LRAU

ANEJO 2

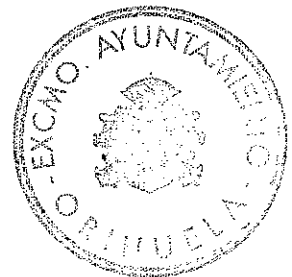
DATOS URBANISTICOS DEL SECTOR B-2 VILLAPIEDRA EN EL PLAN GENERAL DE ORIHUELA.

ANEJO 3

PROPIETARIOS SEGUN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN EL SECTOR B-2 VILLAPIEDRA EN EL PLAN GENERAL DE ORIHUELA.

ANEJO 4

APROBACIÓN DEL "CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA CONSTRUCCION DE UN CENTRO DE EDUCACION INFANTIL PRIMARIA EN LA COSTA" EN EL PUNTO Nº 15 DE LA SESIÓN PLENARIA DEL EXCMO AYTO. DE ORIHUELA DE FECHA 20 DE MAYO DE 1998.



PLANOS

I - INFORMACION

I.1 - SITUACION SEGUN P.G.O.U., CLASIFICACION
DEL SUELO Y ESTRUCTURA DEL TERRITORIO

I.2 - TOPOGRAFICO, ESTADO ACTUAL

I.3 - PROPIEDADES INICIALES

I.4 - DELIMITACION DEL SECTOR SOBRE EL
CATASTRAL SEGUN CENTRO DE GESTION Y
COOPERACION TRIBUTARIA GERENCIA TERRITORIAL

I.5 - RED ESTRUCTURAL DE ABASTECIMIENTO DE
AGUA POTABLE

I.6 - RED ESTRUCTURAL SANEAMIENTO

0 - ORDENACION

0.1 - ZONIFICACION

0.2 - PARCELARIO Y USOS PORMENORIZADOS

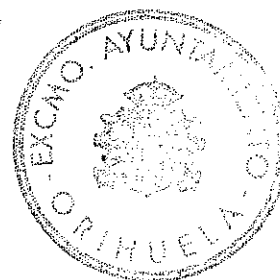
0.3 - RED VIARIA

0.4 - PERFILES VIALES SG Y A1

0.5 - PERFILES VIALES A2, A3-A4, B1A, B1B

0.6 - PERFILES VIALES B3-B2, B4, B5

0.7 - CONEXION CON P.PARCIALES COLINDANTES



M. 1. - ANTECEDENTES.

El presente Sector B2, aparece recogido en la revisión-adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela que fue aprobada definitivamente por acuerdo de la C.T.U. de 25 de julio de 1990 (determinaciones relativas a los suelos urbanos y no urbanizables), y por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 30 de Noviembre de 1990 (determinaciones relativas a los suelos urbanizables programados y no programados). Esta última aprobación de las determinaciones relativas a los suelos urbanizables programados y no programados fue anulada por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana por sentencia nº 78/94 de 26 de Enero de 1994, por lo que se vuelve a exponer al público, junto con las dos modificaciones puntuales definitivamente aprobadas con posterioridad a este, que afectan a las determinaciones del suelo urbanizable y cuyos objetos son los siguientes:

- Modificación puntual nº 2 del PGOU, relativa a la clarificación de los sistemas generales viarios y precisión de la superficie de los sectores (aprobación definitiva, el 10 de septiembre de 1992).

- Modificación puntual nº 5 del PGOU, relativa a la posibilidad de iniciar la tramitación de los planes parciales del segundo cuatrienio antes de que finalice el primero (aprobación definitiva, el 17 de septiembre de 1993).

Tras la remisión de nueva propuesta de los plazos a cumplir en el desarrollo de los sectores que integran el suelo urbanizable programado del primer cuatrienio, se aprueba definitivamente el PGOU de Orihuela por la C.T.U. en fecha 22 de junio de 1994 (determinaciones relativas a los suelos urbanizables programados y no programados), que incluye dentro del suelo urbanizable programado en el segundo cuatrienio, el **Sector B-2 "VILLAPIEDRA"**, situado al oeste de la CN-332 (Alicante-Cartagena); linda al Norte con el PAU_3, al Sur, con el enclave de suelo urbano "Urbanización La Regia" (ya desarrollado); y el sector A-2 La Regia (Oeste), que se encuentra sin desarrollar, al Este con el sector E-1 La Zenia, y al Oeste con suelo no urbanizable.

El sector se encuentra atravesado por el vial de Plan General y a su vez por una depresión del terreno, de pequeña magnitud, que discurre de Oeste a Este, que el plan General considera como un barranco.



El Plan Parcial que nos ocupa se redacta a tenor del **PROGRAMA DE DESARROLLO DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCION DEL SECTOR B-2**, que se presenta en el Excmo. Ayuntamiento de Orihuela por la **Agrupación de Interés Urbanístico del Sector B-2 "Villapiedra" Orihuela**

No obstante, el objetivo principal de la **Modificación y Refundición** que nos ocupa se encuentra el dar cumplimiento, en aquello que se refiere a la ordenación y reparcelación, al **"CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA CONSTRUCCION DE UN CENTRO DE EDUCACION INFANTIL PRIMARIA EN LA COSTA"** aprobado en el punto N° 15 de la Sesión Plenaria del Excmo. Ayto. de Orihuela de fecha 20 de Mayo de 1998.

M. 2. - JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR B-2 "VILLAPIEDRA"

La justificación y conveniencia de la formulación del Plan Parcial del Sector B-2 "Villapiedra" resulta evidente, debido al grado de desarrollo de los sectores colindantes como la urbanización "La Regia", totalmente colmatado, y el grado de colmatación prácticamente total de los sectores y Planes Parciales situados entre la CN-332 y el mar; como el Plan Parcial "Cabo Roig" que es el más próximo, producido por el crecimiento del turismo de residentes, fundamentalmente el extranjero que se ha convertido en la modalidad turística mayoritaria (fenómeno este, que está teniendo una importancia básica y determinante para la economía del municipio y de toda la comarca), en pura lógica urbanística para mantener la continuidad del crecimiento y desarrollo urbano de la zona dando así mismo cumplimiento al objetivo claramente expresado en el PGOU, artículo 4.2.3, párrafo 2º y 3º.

Estos objetivos consisten en:

"- Configurar las actuaciones urbanísticas como hechos interdependientes, superando el actual aislamiento de las urbanizaciones existentes.

- Estructurar la zona mediante los sistemas generales necesarios (infraestructuras, equipamientos) que la transformen en una área turística con servicios suficientes y proporcionados a su entidad, evitando dependencias de Municipios vecinos."



Desde esta óptica, todas las realizaciones tendientes a un desarrollo ordenado de segundas residencia , es plausible y tiene interés económico y urbanístico.

En nuestro caso concreto, se trata de dar uso a unos antiguos espacios agrícolas que han quedado yermos, ya que esta actividad se ha desplazado hacia otras zonas con más posibilidades de riego, próximas al trasvase Tajo-Segura.

Por otra parte el Programa de actuación del PGOU de Orihuela, y su Modificación Puntual nº 2 establecen que el sector B-2 se desarrolle en el segundo cuatrienio, que es la etapa que se está desarrollando en este momento, lo que hace obvia la procedencia de la formulación del presente Plan Parcial.

Por todos estos conceptos y siguiendo las pautas establecidas por la vigente Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalidad Valenciana, cabe subsumir el Programa de Actuación del Plan General, dentro de lo previsto en el artº 17.4 de la misma, de tal modo que al estar incluido el sector dentro del orden básico de prioridades para la ejecución del mismo resulta adecuado proceder a su urbanización, para lo que la regulación de la ejecución de las determinaciones del planeamiento de rango superior, es decir, los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, lleva aparejada la necesidad de aprobación de una ordenación pormenorizada cuando esta no estuviese directamente determinada por el Plan General (artº 29.1 de la LRAU), como es el caso que nos ocupa.

Por esto la procedencia de la formulación del Plan Parcial es obvia y puede calificarse de necesaria por las razones anteriormente descritas.

Todo ello lleva a la A.I.U. del sector B-2 "Villapiedra" Orihuela compuesta por los propietarios de la mayor parte de la superficie del sector a pretender adoptar la función de "Urbanizador" en los términos establecidos en la LRAU, y caso de ser seleccionada como tal agente público responsable de ejecutar la Actuación mediante gestión indirecta, proceder a la urbanización del sector.

Por esto, con la propuesta de Programa y de acuerdo con el art.º 52 de la LRAU, la A.I.U. promueve la redacción del Plan Parcial del sector B-2.



M. 3.- GENERALIDADES

M. 3.1.- CONDICIONES LEGALES

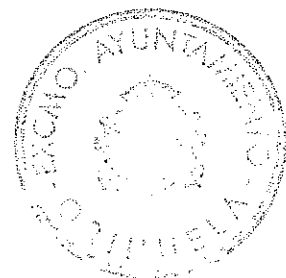
El suelo objeto del Plan está situado en la zona costera del Término Municipal de Orihuela, contiguo a la Urbanización "La Regia" y próximo a la CN-332, cercano al Término Municipal de Torrevieja, y calificado como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO en el Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela.

El plan tienen previsto el desarrollo de este Sector de Planeamiento, de 30,7 Has según P.G.O.U. y 30,5108 Has. según reciente medición aportada por los propietarios, en el segundo cuatrienio.

La superficie del polígono permite el desarrollo de varias unidades turísticas, para un conjunto de unas 1.525 viviendas, lo que viene a constituir una unidad entre 1.000 y 2.000 viviendas a los efectos de determinar los índices de equipamiento, en lo que se refiere al equipamiento docente, según establece la Disposición Transitoria Octava -Vigencia transitoria de la normativa anterior hasta que se desarrollen reglamentariamente determinados preceptos de esta Ley.

El sector delimitado corresponde a un área, que en estos últimos años, está inmersa en un proceso de urbanización general de la parte norte de la CN-332, dado que el auge de la construcción y el desarrollo turístico de esta parte del litoral alicantino, han colmatado prácticamente los planes parciales existentes en desarrollo situados al sur de la CN-332.

El presente plan se redacta teniendo en cuenta la normativa vigente, en especial, lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela, del Reglamento de Planeamiento en lo que se refiere a estándares y reservas de equipamiento docente, Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo 1.990 y la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalidad Valenciana.



TEXTO REFUNDIDO

Las características urbanísticas aplicables a este sector son las indicadas en los artículos 103 y siguientes de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de Orihuela, así como las correspondientes del Planeamiento y Urbanización.

M. 3.2. - SITUACION

La totalidad de Los terrenos objeto del Plan Parcial están situados en el Término Municipal de Orihuela, en el extremo OESTE de la franja litoral, junto al km. 48 de la CN-332, a unos 35 metros sobre el nivel del Mar.

En la actualidad, la zona objeto del plan son propiedad de la mercantil Cabo Roig S.A., D^a Elena María Sanchez Díaz y D. Francisco Medina Miralles (ver plano I-3 Propiedades Iniciales).

Uno de los propietarios (cabo Roig S.A.), junto con el Urbanizador (Samaguil S.A. y Contratas Marcos S.L.) constituyen la A.I.U. denominada Sector B-2 "Villapiedra".

M. 3.3. - DESCRIPCION TOPOGRAFICA

La zona se encuentra situada junto al Plan Parcial E-1 "La Zenia" y el enclave de suelo urbano denominado "Urbanización La Regia" en una plataforma suavemente inclinada hacia el mar, atravesada de Oeste a Este por una depresión de pequeña magnitud considerada barranco por el P.G.O.U.

La máxima pendiente se produce en la dirección Norte-Sur, con un máximo del orden del 2,5%.

La altura de la plataforma sobre el nivel del mar esta comprendida entre los 27 y los 40 metros.

Toda la información topográfica queda reflejada en el plano I-2 Topográfico estado actual.



M. 3.4. - CARACTERISTICAS GEOLOGICAS

La totalidad de la zona objeto del Plan Parcial, está enclavada en la CUENCA NEOGENO-CUATERNARIA DEL MAR MENOR, sobre unos depósitos de dunas (QD) correspondientes al Cuaternario moderno.

Las características generales de la zona pueden encontrarse en la hoja nº 935 del Mapa Geológico de España (1:50.000) no siendo de destacar en esta información, ningún accidente digno de mención por su posible repercusión en el desarrollo urbano.

A menor escala, en la traza del Plan nos encontramos con terrenos arenosos con concreciones calcáreas en forma de finas capas, muy meteorizadas en la superficie por los efectos de la acción del hombre al roturar estos terrenos.

Existe gran parte de la zona una capa de tierra vegetal, de espesor variable entre 0 y 1,5 metros de material limo-arenoso con contenido de arcillas.

No hay problemas específicos de fallas, y el terreno está compuesto por materiales permeables o semipermeables, por lo que se considera aceptable un drenaje por percolación natural, encontrándose el nivel freático profundo.

Desde el punto de vista geotécnico, la capacidad portante del terreno, excluyendo la capa vegetal, es buena permitiendo cargas superiores al kilogramo por centímetro cuadrado (entre 2 y 4 Kg/cm²), con asientos previsibles de magnitud media para cargas medias que probablemente sean de tipo diferido.

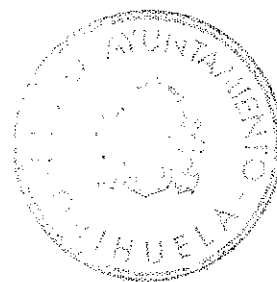
Tiene especial importancia, el grado sísmico MSK que en la zona es medio (comprendido entre el VI y el VIII) y que según la reciente Norma Sismoresistente (NCSE-94), Orihuela ciudad presenta una aceleración sísmica básica a_g de 0,15 y un coeficiente de contribución K de 1,0 (sería prudente tener en cuenta que el sector se encuentra enclavado en la costa y que por tanto estos coeficientes deberían ser más parecidos a los de los municipios más cercanos geográficamente como El Pilar de la Horadada $a_g = 0.11$ K = 1,0; Torrevieja $a_g = 0.12$ K = 1,0 y S. Miguel de Salinas $a_g = 0.14$ K = 1,0).



TEXTO REFUNDIDO

Al superar la a_g el valor de 0,12 debe cumplir con las reglas de diseño, contenidas en el capítulo 4 que necesariamente deberá tenerse en cuenta en los proyectos de edificación. Y que en cierto modo, ha condicionado Las Ordenanzas y volúmenes.

Se adjunta mapa sísmico de España



Cargas Sismicas

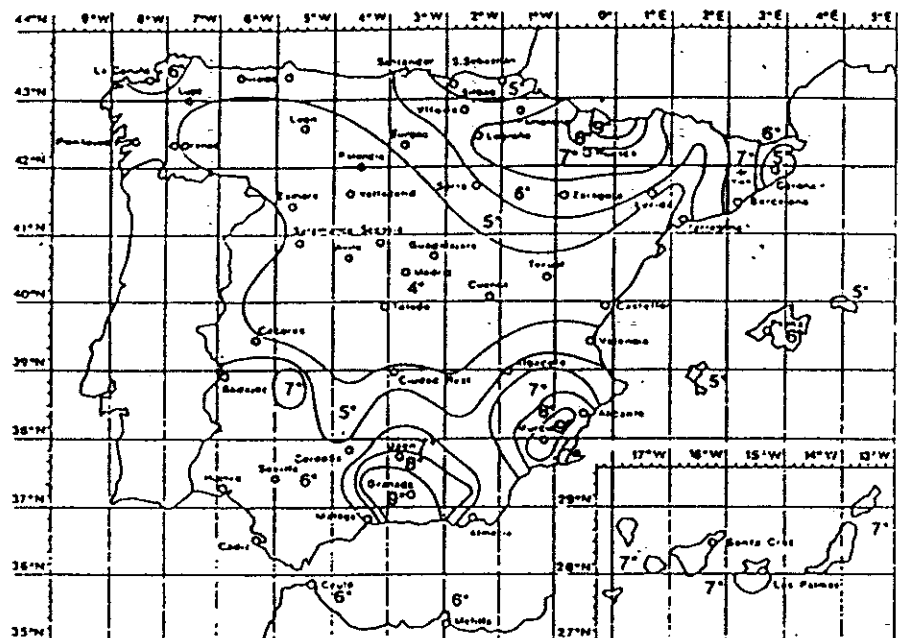
Earthquake forces for structures. Calculation

1. Ambito de aplicación

Estructuras reticulares de nudos rígidos, planta con doble eje de simetría o equiparable, pilares y vigas continuos de extremo a extremo de pórtico, alturas de pisos y cargas aproximadamente iguales.

2. Grado sísmico

Se determina por las coordenadas geográficas del emplazamiento, en el mapa adjunto:



Se tomará el grado sísmico inmediatamente superior para edificios conteniendo materias tóxicas, inflamables, radiactivas o servicios indispensables tras un terremoto: sanidad, bomberos, policía, emisoras, teléfonos y telegrafos.

3. Cargas sísmicas

No se considerarán para grados sísmicos 4° y 5°.

Su cálculo se realiza a partir de las cargas que reciben de la planta a que pertenecen los nudos de la estructura, o de la carga directa en el caso de ménsulas:

$$Q = \text{concargas} + a \cdot \text{sobrecargas}$$

Coefficiente a

Edificación	a
Almacenes	1.0
Hospitales, cárceles, iglesias, edificios comerciales, de reunión, espectáculos y docentes	0.8
Oficinas, tiendas, garajes	0.6
Viviendas, hoteles (excepto locales de reunión), cubiertas	0.5



M. 3.5. - CLIMA

Las características climáticas de la zona no imponen ningún tipo específico de edificación.

Otra consideración merecen las condiciones pluviométricas, que aun siendo escasas, tienen que ser consideradas en las obras de urbanización.

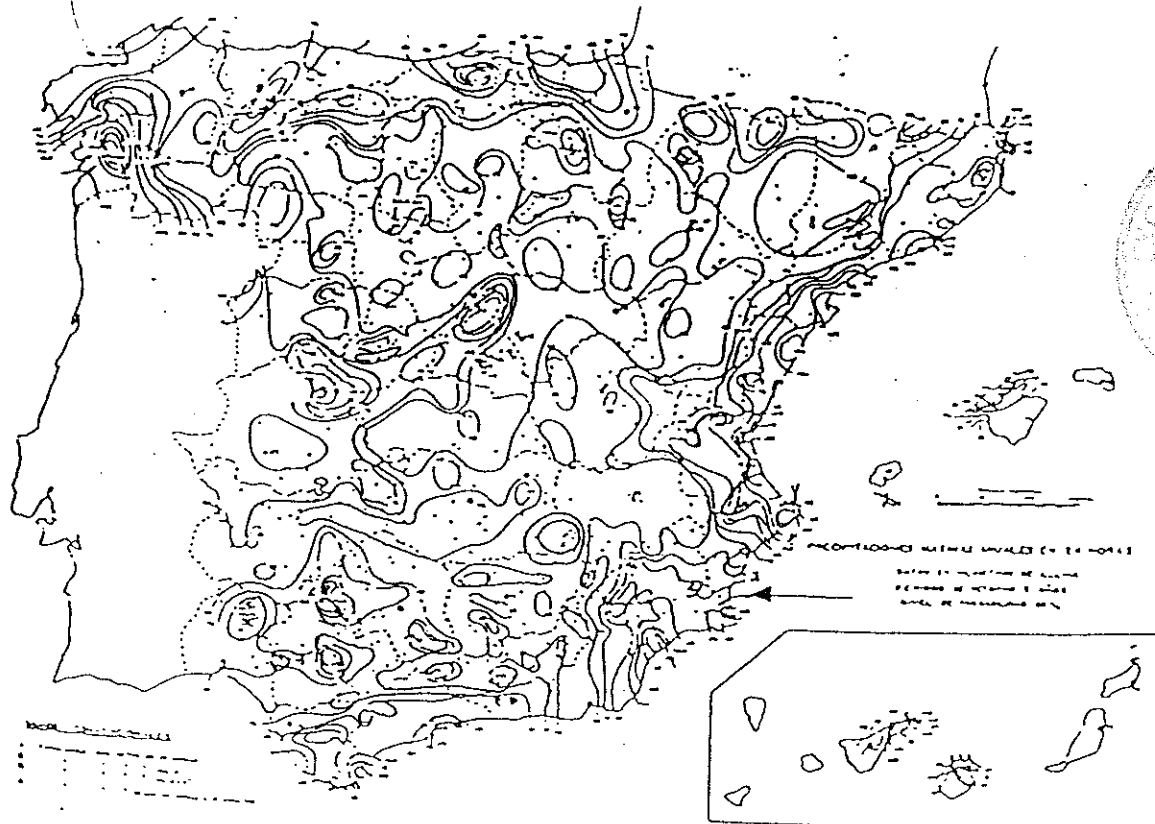
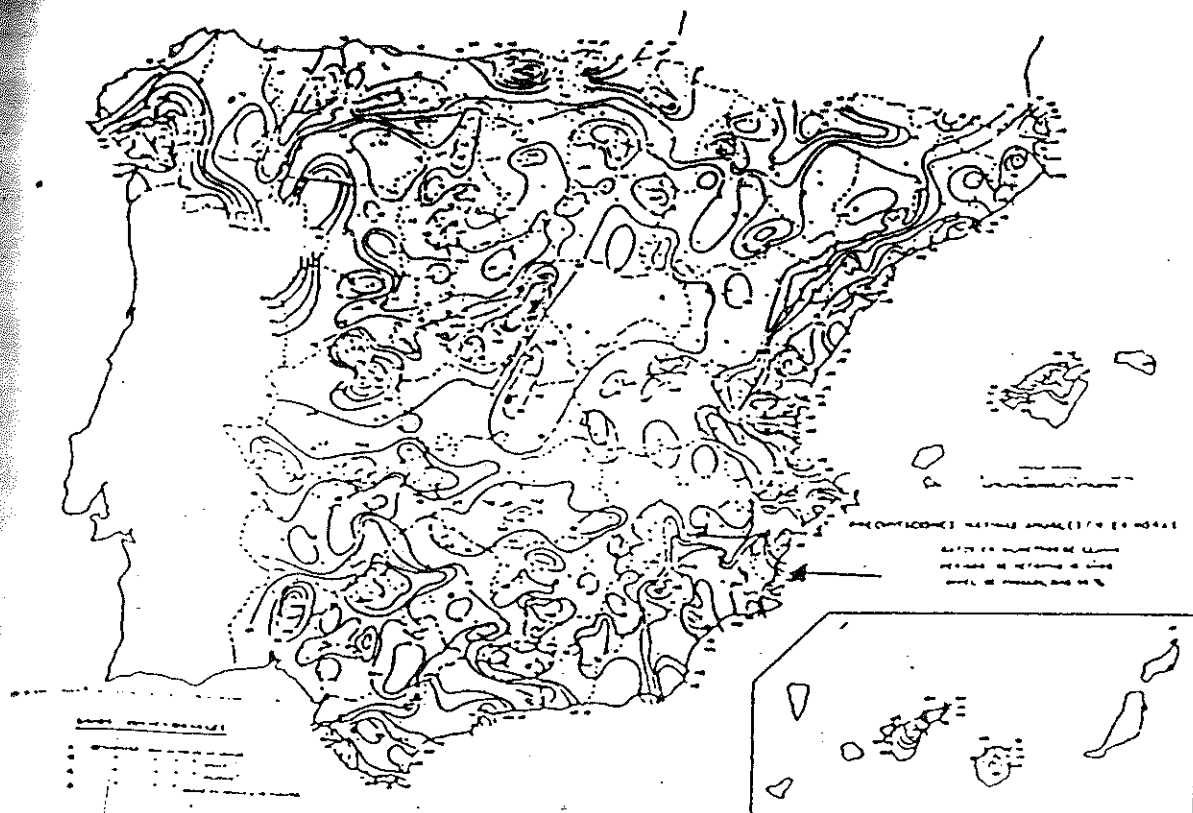
La altura sobre el nivel del mar (unos 35 metros), y la pendiente máxima del terreno (2,5%) dan una idea de la buena disposición del terreno para desaguar. El drenaje superficial habida cuenta de las escasas lluvias, puede ser confiable a los caminos que discurren por la zona, sin embargo dado que los viales no tienen posibilidad de evacuar libremente, estos evacuarán por medio de imbornales, a la vaguada existente, que tiene su vertido en el mar.

A continuación se reproducen mapas de precipitaciones máximas anuales en 24 horas, que se consideran fiables, de interés para el cálculo de desagüe, y que especifican para la zona:

100 mm. de lluvia para un período de retorno de 10 años.

80 mm. de lluvia para un período de retorno de 5 años.





«Precipitaciones máximas en España» Servicio de Conservación de Suelos del Ministerio de Agricultura
(Francisco Elías Cerrillo —Ingeniero Agrónomo—)

M. 3.6. - USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Aunque tradicionalmente en la zona predominaban los cultivos de secano e invernaderos, estos han sido abandonados en las dos últimas décadas quedando estos baldíos, en espera de ser urbanizados debido a la importante presión urbanizadora, que se produce cíclicamente en las costas de Orihuela y Torrevieja.

No toda la superficie del sector era susceptible de ser aprovechada con usos agrícolas, ya que algunas zonas no tenían utilidad agrícola alguna, por carecer de una mínima capa de tierra vegetal.

No existen edificaciones en el ámbito del Sector, excepto una casa situada en el centro de este.

Discurre al Sur del Sector, la CN-332 sensiblemente paralela a la costa y que en tanto en cuanto no se ejecuten los viales de Sistemas Generales, que discurren paralelos a dicha CN-332, uno de los cuales atraviesa el sector B-2 casi en el límite del mismo por el Norte; y que es la columna vertebral de todas las urbanizaciones costeras del termino municipal de Orihuela.

En cuanto al saneamiento, que en el sector es inexistente, se encuentra en fase de adjudicación por parte de la Generalitat Valenciana, las obras del Plan de Saneamiento Integral de la Costa de Orihuela, cuyas redes discurrirán por el vial de Sistema General antes descrito.

De igual forma el abastecimiento de agua potable existente, discurrirá por el mencionado vial de Plan General (canalización de 300 mm), ya que se encuentra aprobado y en fase de ejecución el proyecto de ampliación de dichas redes, que dejan al sector perfectamente abastecido.

También existen cruzando el sector y que se grafían en los planos, dos líneas eléctricas de media tensión, que permitirían abastecer al sector complementando y adecuando dichas instalaciones. Sin embargo tras gestiones realizadas cerca de la Compañía suministradora, nos dicen que el abastecimiento se realizará por el mencionado vial de Plan General



M. 3.7. - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

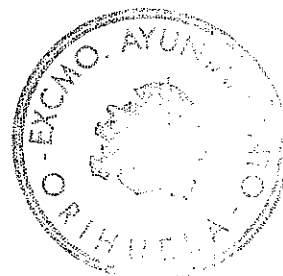
La totalidad del suelo pertenece a tres titulares, uno de ellos mayoritario. Cabo Roig S.A., D. Francisco Medina Miralles y D^a Elena María Sanchez Díaz . Este Plan Parcial se redacta por iniciativa de la Agrupación de Interés Urbanístico denominada Sector B-2 "Villapiedra".

Propietarios Registrales: Se especifican en el plano de propiedades como propiedades 1, 2 y 3 y corresponde á la Sociedad Cabo Roig S.A., y con domicilio en Plaza de Beato Andrés Imbernon, N^o 2, Entresuelo, Murcia, la propiedad n^o 1 con una superficie de 262.321,49 m² (85,98 %), a D. Francisco Medina Miralles, con domicilio en C/ Isla Tabarca. Urb. "La Regia" (03300) Orihuela, la propiedad n^o 2, con una superficie de 8.558,23 m² (2,80 %) y a D^a Elena Maria Sánchez Díaz con domicilio en C/ Conde Peñalver N^o 63 (28006) Madrid, la propiedad n^o 3, con una superficie de 34.229,05 m² (11,22 %)

Las superficies anteriores, provienen del levantamiento topográfico realizado por la sociedad Cabo Roig S.A.

Propietarios según el catastro: Se especifican en el plano de propiedades como propiedades 1, 2 y 3 y corresponde á la Sociedad Cabo Roig S.A., y con domicilio en Plaza del Beato Andrés Imbernon N^o 2, Entresuelo, Murcia, la propiedad n^o 1 con una superficie de 262.321,49 m² (85,98 %), a D. Francisco Medina Miralles, con domicilio en C/ Isla Tabarca, Urb. "La Regia" (03300) Orihuela, la propiedad n^o 2, con una superficie de 8.558,23 m² (2,80 %) y a D^a Elena Maria Sanchez Díaz con domicilio en C/ Conde Peñalver, N^o 63 (28006), la propiedad n^o 3, con una superficie de 34.229,05 m² (11,22 %)

En el Anejo n^o 3 a esta Memoria, se describen los datos más significativos de las propiedades que constituyen este Sector.



El resumen de los mismos es el siguiente:

NUMERO FINCA	PROPIETARIO	SUPERFICIE REGISTRO	SUPERFICIE SEGUN MEDICION, COMPUTABLE EN EL SECTOR
1 y 2	Cabo Roig S.A.	379.909 M ²	262.321,49 m ² y 8558,23 m ² que se segregan de esta finca y pertenecen a D. Francisco Medina Miralles.
3	D ^a . Elena María Sanchez Díaz	812.903 M ²	34.229,05 m ²
TOTAL SUPERFICIE INCLUIDA EN EL SECTOR C-2			305.108,77 M ²

M. 3.8. - PLANEAMIENTO CON INCIDENCIA EN EL SECTOR.

Como hemos expresado anteriormente, los terrenos incluidos en el sector B-2, se encuentran en condiciones de entrar a formar parte del proceso urbanizador, entre otras razones, por el grado de desarrollo de los sectores colindantes como la urbanización "La Regia", el Plan Parcial Cabo Roig, totalmente colmatados, y el sector E-1 "La Zenia", con se encuentra ya en desarrollo, y el grado de colmatación prácticamente total de los sectores y Planes Parciales situados entre la CN-332 y el mar producido por el crecimiento del turismo de residentes, fundamentalmente el extranjero. En este proceso, han influido, al margen de otras consideraciones de tipo económico y social, los siguientes procesos de planeamiento:

a) Planeamiento General.

La revisión-adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela que fue aprobada definitivamente por acuerdo de la C.T.U. de 25 de julio de 1990 (determinaciones relativas a los suelos urbanos y no urbanizables), y por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 30 de Noviembre de 1990 (determinaciones relativas a los suelos urbanizables programados y no programados) recoge en sus determinaciones la clasificación de los terrenos objeto de este Plan Parcial con la denominación de Sector B-2.



Esta última aprobación de las determinaciones relativas a los suelos urbanizables programados y no programados fue anulada por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana por sentencia nº 78/94 de 26 de Enero de 1994, por lo que se vuelve a exponer al público, junto con las dos modificaciones puntuales definitivamente aprobadas con posterioridad a este, que afectan a las determinaciones del suelo urbanizable.

Esta revisión del Plan General, consolida la línea de crecimiento y ordenación de la zona de las costas de Orihuela, que comenzó de forma caótica e incluso no reglada, dejando claro el interés tanto de la administración local como de la autonómica en potenciar y ordenar el crecimientos de la zona costera del Municipio de Orihuela.

Tras la remisión de nueva propuesta de los plazos a cumplir en el desarrollo de los sectores que integran el suelo urbanizable programado del primer cuatrienio, se aprueba definitivamente el PGOU de Orihuela por la C.T.U. en fecha 22 de junio de 1994 (determinaciones relativas a los suelos urbanizables programados y no programados), que incluye dentro del suelo urbanizable programado en el segundo cuatrienio, el **Sector B-2 Villapiedra**, situado al Noroeste de la CN-332 (Alicante-Cartagena), al norte del enclave de suelo urbano "Urbanización La Regia" (ya desarrollado) y el sector La Zenia que se encuentra en fase de desarrollo; del PAU_3 y una zona de no urbanizable.

Los parámetros más relevantes establecidos por el Plan General son:

- Resumen de aprovechamientos (punto 8.4 de la Memoria del Plan General).

(1)Sector	B-2
(2)Título.....	Villapiedra
(3).Sup. Bruta (Ha.).....	30,70
(4).Coef. De edificabilidad (m ² /m ²)	0.50
(5).Edificabilidad Total del Sector (m ² /1.000)	15.350
(6).Uso	R (Residencial)
(7).Coeficiente de Uso	1
(8).Coeficiente de Sector	0.4
(9). =(7) x (8) . Coef. de homogeneización	0.4
(10)=(9) x (5).	
Aprovechamiento del Sector	61.400 U.A.
(11)=(10) : (3).	
Aprovechamiento medio Sector. .	0.20 U.A/m²



Aprovechamiento medio
Segundo Cuatrienio.

0.1900 U.A/m²

Estos datos, incluida la superficie del Sector no son correctos, y son objeto de modificación puntual, tal como expresamos en el apartado siguiente.

Todo ello queda recogido en el Anejo nº2 Normativa Urbanística del Sector B-2 en el Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela.

-Normas para el suelo urbanizable programado.

Los parámetros más relevantes que se resaltan a continuación, están contenidos en el capítulo V. Normas para el Suelo Urbanizable Programado del Plan General de Ordenación Urbana, y se recogen en el Anejo nº2 Normativa Urbanística del Sector B-2.

Aspectos importantes y que conviene resaltar, puesto que fueron objeto de modificación puntual descrita en el apartado siguiente son:

-Artículo 106 apartado 2 de las N.U. del P.G.: "2. No podrá iniciarse la tramitación de ningún sector del programa del 2º cuatrienio en tanto no esté cumplimentado el del 1º cuatrienio en las condiciones previstas y se haya revisado, en su caso el programa de actuación del Plan General.

-Según expresa el artículo 108 de la N.U. del P. General, el aprovechamiento medio del segundo cuatrienio es 0.1900.

-El artículo 111 Delimitación de Sectores, apartado 1 de las N.U. del Plan General, permite la modificación de la delimitación, así como la precisión de la medición pudiendo variarse hasta en un +/- 10 %, sin necesidad de que lugar a modificación del Plan General.

Por otra parte, en cuanto al uso, el Plan General, en su artículo 110 apartado b de las N.U., junto al predominante (residencial), permite expresamente aprovechamientos destinados a hoteles y alojamientos turísticos, y no considera expresamente incompatible el uso industrial, permitiendo los "garajes y talleres de reparación que se ubicarán en los lugares señalados en los Planes Parciales, en edificios distintos a los de vivienda y con potencias que no excedan de las señaladas en estas Normas para las industrias de Categoría Primera:", Permitiéndose de esta manera los usos terciarios y dotacionales.

En cuanto a la tipología, el Plan General en el artículo 110, apartado a de las N.U., permite la vivienda unifamiliar aislada o adosada y la edificación abierta.



De importancia es también la densidad máxima fijada por el Plan General en 50 viviendas por Ha en su artículo 110, apartado f.

b) Planeamiento de desarrollo.

No se ha producido directamente sobre el Sector ningún planeamiento de desarrollo, excepto este Plan Parcial embargo si se han producido modificaciones puntuales del Planeamiento General, que inciden directamente sobre él como son:

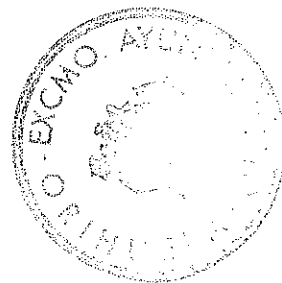
- Modificación puntual nº 2 del PGOU, relativa a la clarificación de los sistemas generales viarios y precisión de la superficie de los sectores (aprobación definitiva, el 10 de septiembre de 1992), y que afecta al Sector en tanto en cuanto modifica límites y superficies de los sectores incluido el que nos ocupa, modificando por tanto la superficie, y el aprovechamiento medio del segundo cuatrienio.

- Modificación puntual nº 5 del PGOU, relativa a la posibilidad de iniciar la tramitación de los planes parciales del segundo cuatrienio antes de que finalice el primero (aprobación definitiva, el 17 de septiembre de 1993).

- Modificación del Plan General (Delimitación de los Sectores O-1 y O-2 Las Filipinas), que vuelve a modificar las superficies incluidas en el segundo cuatrienio y por tanto el aprovechamiento medio del mismo.

Estas modificaciones fijan los parámetros de aprovechamiento del sector en los que se detallan a continuación:

Estas modificaciones también afectan al artículo 111 Delimitación de Sectores, apartado 1 de las N.U. del Plan General, que permite la modificación de la delimitación, así como la precisión de la medición pudiendo variarse hasta en un +/- 5 %, sin necesidad de que lugar a modificación del Plan General.



TEXTO REFUNDIDO

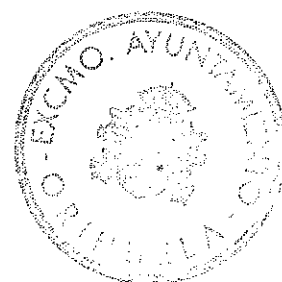
- Resumen de aprovechamientos (punto 8.4 de la Memoria del Plan General).

(1).Sector	B-2
(2).Título.....	Villapiedra
(3).Sup. Bruta (Ha.).....	30,70
(4).Coef. De edificabilidad (m ² /m ²)	0.50
(5).Edificabilidad Total del Sector (m ² /1.000)	15,350
(6).Uso	R (Residencial)
(7).Coeficiente de Uso	1
(8).Coeficiente de Sector	0,4
(9). =(7) x (8) . Coef. de homogeneización.....	0,4
(10)=(9) x (5).	
Aprovechamiento del Sector	61.400 U.A.
(11)=(10): (3).	
Aprovechamiento medio Sector. .	0,20 U.A/m²
Aprovechamiento medio	
Segundo Cuatrienio.	0.1886 U.A/m²

c) Otros planes y afecciones públicas.

No existe afección de Costas por encontrarnos a distancias muy superiores, a las establecidas en la Ley de Costas.

Tampoco se observa la existencia de restos de interés arqueológico o cultural dentro de los límites del Sector.



M. 4. - VIABILIDAD DE LA IMPLANTACION DE SERVICIOS

M. 4.1. - SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.

El agua necesaria para una población de unos 5.338 habitantes, a razón de 250 litros/día, que incluye jardinería, piscinas, etc. arroja un volumen diario de:

$$\frac{250}{1.000} \times 5.338 = 1.334 \text{ m}^3/\text{día}$$

Estas necesidades, se cubren con un caudal constante de:

$$\frac{1.334 \times 1.000}{3.600 \times 24} = 15,45 \text{ l/seg.}$$

Realizadas las oportunas gestiones con la empresa suministradora Aguagest (se aporta certificación de dicha empresa), se acometerá a la red principal que por el sistema General que atraviesa el Sector por el Norte, teniendo asegurado el caudal y la presión necesaria).

M. 4.2. - ENERGIA ELECTRICA

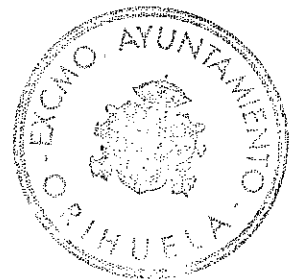
La zona esta cruzada por 1 línea de media tensión que abastece a los transformadores existentes.

Para una densidad de 50 viviendas/Ha. tendríamos una capacidad tope de viviendas de:

$$50 \times 30,52 = 1.525 \text{ viviendas}$$

La **potencia tope** a instalar, será de:

$$\begin{array}{r} 1.525 \times 5 \dots\dots\dots 7.605 \\ \text{Servicios y alumbrado} \dots\dots 300 \\ \hline 7.905 \text{ Kw.} \end{array}$$

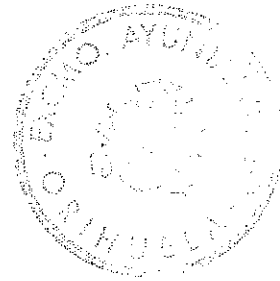


$$\text{Potencia de uso } 7.905 \times 0,6 = 4.743 \text{ Kw.}$$

Esta potencia podrá ser atendida sin dificultad ampliando simplemente las líneas y transformadores existentes.

M 4.3. - EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES

La evacuación se realizará en parte por gravedad (desde las cotas superiores al vial de Sistema General que atraviesa el sector por el norte) hasta la cota inferior, desde la que se impulsa en su totalidad hasta el Sistema General que atravesará el sector por el norte. Este saneamiento se encuentra en fase de adjudicación por parte de la Generalitat Valenciana, incluido en las obras del Plan de Saneamiento Integral de la Costa de Orihuela, cuyas redes discurrirán por los viales de Sistema General anteriormente descritos.





TEXTO REFUNDIDO

D. Francisco Sáez Sironi, mayor de edad, con N.I.F. 28.997.090R en calidad de Jefe del Servicio Municipal del Abastecimiento de Agua Potable y Alcantarillado de Orihuela (Alicante).

CERTIFICA

Que el abastecimiento al Plan Parcial Sector B-2 "Villa Piedra", del Término Municipal de Orihuela, será desde la tubería de diámetro 300 mm. que transcurrirá por el vial del Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela, que atraviesa el Sector que nos ocupa, esta estará capacitada suficientemente para abastecer las dotaciones de agua que demanden las unidades de ejecución que permite la superficie del Plan Parcial.

Que la red de aguas residuales conectará con los colectores generales diseñados por la Generalidad Valenciana, que discurren por el vial del Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela, que atraviesa el Sector.

Las redes de distribución, depósitos y demás instalaciones diseñadas en el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial, deberán cumplir con la normativa y criterios al efecto establecida por los Servicios Técnicos Municipales de Orihuela.

Y para que así conste, a petición de CONSTRUCCIONES RUCORSA S.A., con C.I.F. A-03475555 y MARCOS Y BAÑULS S.L. con C.I.F. B-53161394, expido la presente en Orihuela veintidós de Agosto de 1997.

EL JEFE DEL SERVICIO

Fdo: D. Francisco Sáez Sironi

PROMOTOR TÉCNICA Y FINANCIERA
DE ABASTECIMIENTOS DE AGUA S.A.
AQUAGEST



M.5. - ELABORACION DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial que nos ocupa se redacta a tenor del **PROGRAMA DE DESARROLLO DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCION DEL SECTOR B-2**, que se presenta en el Excmo. Ayuntamiento de Orihuela al amparo del artículo 45.1 de la LRAU por la **Agrupación de Interés Urbanístico del Sector B-2 "Villapiedra" Orihuela**

Y la **Modificación y Refundición del mismo**, que nos ocupa se se redacta para dar cumplimiento, en aquello que se refiere a la ordenación y reparcelación, al **"CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA CONSTRUCCION DE UN CENTRO DE EDUCACION INFANTIL PRIMARIA EN LA COSTA"** aprobado en el punto Nº 15 de la Sesión Plenaria del Excmo Ayto. de Orihuela de fecha 20 de Mayo de 1998.

Los datos más significativos de la Agrupación que pretende le sea adjudicado el Programa como URBANIZADOR, en los términos establecidos en la LRAU, son:

Denominación :

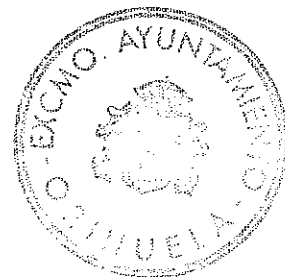
Agrupación de Interés Urbanístico del Sector B-2 "Villapiedra" Orihuela.

Domicilio Social:

Avda. Teodomiro nº 32, entresuelo A

M.6. - REDACCION DEL PLAN PARCIAL.

La redacción del presente PLAN PARCIAL SECTOR B-2 Villapiedra de acuerdo con la LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA de la Generalidad Valenciana, la encarga la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector B-2 "Villapiedra" Orihuela al arquitecto ISMAEL PASTOR MOYA, colegiado nº 3.208 en el Colegio Territorial de Alicante, asesorado por el abogado D. Rafael Martinez-Campillo García, la redacción del presente.



M.7. - EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO

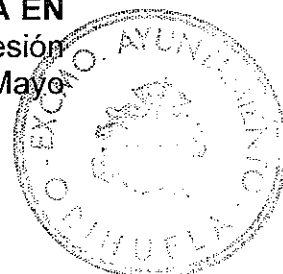
Dentro de los parámetros genéricos establecidos en el Ordenamiento de ámbito Municipal, el tipo de ordenación de los espacios turísticos, esta condicionado por varios factores, como son los geográfico, topográficos y además por las preferencias claramente establecidas por los agentes económicos (las preferencias de la demanda). Todo ello sin olvidar que debemos redactar el presente Plan Parcial de acuerdo con la LRAU, en todas sus determinaciones, incluyendo la adaptación de los estándares de cesión y equipamientos.

Dada la existencia de la rambla, se puede plantear la duda sobre el tratamiento a aplicar a dicha rambla, y si este elemento de separación debe obligarnos a diferenciar las dos márgenes de la misma, o por el contrario ha de ser el elemento integrador de las dos partes en las que queda dividido el sector, que es atravesado de Oeste a Este por la mencionada rambla.

Dado que el sector tiene un uso residencial, utilizamos el espacio situado en la depresión existente en el Sector, como elemento integrador, ubicando en ella los espacios libres públicos (Áreas de Juego y Zonas Verdes).

El viario, de alguna manera, viene impuesto por la topografía del terreno, y por la conexión con los espacios ordenados adyacentes. Es por esto que se estructura la trama apoyándonos en dos ejes ortogonales. Uno de ellos enlaza con el vial límite del suelo urbano de la Urbanización "La Regia", que cruza la vaguada, conectando el tráfico rodado de las dos márgenes de la misma. El eje ortogonal se traza por la margen izquierda y enlaza el Vial de Plan General con el acceso al sector por el sur desde la CN-332. El resto de los viales se estructuran ortogonales a los ejes anteriormente descritos, excepto los dos viales que discurren por los márgenes de la vaguada, que se adaptan a la forma de esta.

En cuanto a la dotación docente, no se prevé, dado que se ha solicitado de la Consellería de Educación y Cultura, la exoneración, tal como se recoge en el **"CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA CONSTRUCCION DE UN CENTRO DE EDUCACION INFANTIL PRIMARIA EN LA COSTA"** aprobado en el punto N° 15 de la Sesión Plenaria del Excmo Ayto. de Orihuela de fecha 20 de Mayo de 1998.



La tipología de edificación correspondiente a la trama urbana propuesta, responde a las permitidas por las ordenanzas del plan, preferentemente de escasa altura, en viviendas unifamiliares aisladas y agrupadas sin que ello impida la edificación en bloque abierto con la normativa de plan (máximo 4 plantas).

La distancia a la costa, de unos 600 metros aconseja este tipo de edificación, totalmente integrada en el paisaje.

M. 8. - CRITERIOS DE ORDENACION

M. 8.1. - CRITERIOS GENERALES

Como se ha dicho anteriormente la concepción del Plan viene definida en parte por condicionantes del Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela, que responden a su vez a la demanda turística particularizada en la zona.

El **Sector** de planeamiento viene definido por el Plan General.

Las características generales de aprovechamiento, tipología, etc. obedecen así mismo a las determinaciones del Plan General y a las de la LRAU de la Generalidad Valenciana.

La **trama urbana** se ha establecido adaptándose lo más fielmente posible al terreno, de modo que las deformaciones del mismo sean mínimas y ordenándola en la medida de lo posible cuando la topografía así nos lo permite.

El conjunto vial apoya en caminos existentes potenciándolos con mayores anchuras, lo que garantiza la integración en el conjunto costero.

En cualquier caso, se trata de establecer unos núcleos residenciales interconectados con viales de dimensiones apropiadas y conectar a su vez la totalidad del Sector con el resto de la zona costera al oeste de la CN-332 por medio de los viales de mayor amplitud, establecidos previamente en el Plan General.

Las rasantes y la propia distribución espacial se han concebido para la eliminación por superficie de las aguas pluviales.



Los **equipamientos** constituyen un elemento decisivo y dominante en la ordenación, ya que se ha considerado como objetivo fundamental del Plan, la creación de un espacio central, polivalente, que sirviese como nexo de unión de todo el Sector y a su vez fuese apropiable por proximidad por todos sus habitantes.

El número de espacios libres previstos es de tres, dos de ellos dedicados a Zona Verde y uno a Area de Juego y Recreo.

La **tipología de edificación** responde a las preferencias de la demanda turística, y consistente en viviendas unifamiliares adosadas, en filas o grupos, separadas por zonas verdes privadas y los correspondientes accesos; Se respeta asimismo la posibilidad de crear bloques con un máximo de 4 plantas que, en definitiva, permitirían una mayor concentración volumétrica y una menor ocupación.

En resumen los objetivos a conseguir son:

1. Ordenar de forma legible, con una jerarquización del viario, una integración de la rambla, y una disposición de las reservas acorde con el uso fundamental del sector.

2. Conseguir la conexión intersectorial por medios de los viales establecidos para tal fin por el Plan General, sin que este tránsito, produzca interferencias en el interior de las zonas residenciales.

3. Reservar los estándares fijados en el artículo 22 de la LRAU, de acuerdo con el criterio fijado en el "CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA CONSTRUCCION DE UN CENTRO DE EDUCACION INFANTIL PRIMARIA EN LA COSTA", para liberar la mayor cantidad de espacios libres en las zonas residenciales.

4. Permitir un reparto equitativo de las cargas y beneficios originados por el planeamiento.

5. Respetar la vocación urbanística que se expresa en la zona y consecuentemente en el Sector.



Los **equipamientos** constituyen un elemento decisivo y dominante en la ordenación, ya que se ha considerado como objetivo fundamental del Plan, la creación de un espacio central, polivalente, que sirviese como nexo de unión de todo el Sector y a su vez fuese apropiable por proximidad por todos sus habitantes.

El número de espacios libres previstos es de tres, dos de ellos dedicados a Zona Verde y uno a Area de Juego y Recreo.

La **tipología de edificación** responde a las preferencias de la demanda turística, y consistente en viviendas unifamiliares adosadas, en filas o grupos, separadas por zonas verdes privadas y los correspondientes accesos; Se respeta asimismo la posibilidad de crear bloques con un máximo de 4 plantas que, en definitiva, permitirían una mayor concentración volumétrica y una menor ocupación.

En resumen los objetivos a conseguir son:

1. Ordenar de forma legible, con una jerarquización del viario, una integración de la rambla, y una disposición de las reservas acorde con el uso fundamental del sector.

2. Conseguir la conexión intersectorial por medios de los viales establecidos para tal fin por el Plan General, sin que este tránsito, produzca interferencias en el interior de las zonas residenciales.

3. Reservar los estándares fijados en el artículo 22 de la LRAU, de acuerdo con el criterio fijado en el "CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA CONSTRUCCION DE UN CENTRO DE EDUCACION INFANTIL PRIMARIA EN LA COSTA", para liberar la mayor cantidad de espacios libres en las zonas residenciales.

4. Permitir un reparto equitativo de las cargas y beneficios originados por el planeamiento.

5. Respetar la vocación urbanística que se expresa en la zona y consecuentemente en el Sector.



Para la consecución de estos objetivos, adoptamos los siguientes criterios:

1. Se adopta un viario estructurado, a partir del Sistemas Generales definidos por el Plan General desde el que se ramifica un viario del principal del Sector, que discurre de oeste a este, a partir del cual, se ramifica un viario llamemos secundario, que se establece de la forma más regular posible en aquellos puntos en los que la topografía así lo permite, y adaptándose al terreno y por otro lado al trazado de la rambla en los puntos en los que la topografía lo requiere. De esta forma conseguimos integrar la rambla en la ordenación, y al mismo tiempo hacerla apropiable por las parcelas que tienen frente a ella, de forma que se convierte en el nexo estructural de todo el Sector, que queda "cosido" por la franja verde conformada por la rambla.

2. Se reservan los estándares fijados en el artículo 22 de la LRAU, en lo que respecta a los espacios verdes (áreas de juegos y jardines), de acuerdo con el criterio fijado en el "CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA CONSTRUCCION DE UN CENTRO DE EDUCACION INFANTIL PRIMARIA EN LA COSTA", en el que se consideran dotaciones un porcentaje de los Sistemas Estructurantes del PGOUO, pero se procura liberar la mayor cantidad de espacios libres en las zonas residenciales.

3. Para permitir un reparto equitativo de las cargas y beneficios originados por el planeamiento se fija un coeficiente corrector único según el uso y la tipología, a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, igual a la unidad para todos los usos lucrativos previstos en el sector, tal como señala el artículo 65.2 de la LRAU, puesto que al partir de la base de que los rendimientos económicos de los usos diferentes van a dar resultados económicos similares en cada zona, no parece aconsejable crear coeficientes de ponderación entre ellos, con la subjetividad que raramente puede evitarse al fijarlos (aunque no sería necesario, dado que el uso lucrativo es único).

M. 8. 2. - ZONA DE EDIFICACION PRINCIPAL

La zona destinada a este fin, que es el residencial como uso fundamental, supone aproximadamente 220.292 m²., equivalentes al 72,20 % del total ordenado.



TEXTO REFUNDIDO

Esta superficie es la resultante de deducir de la superficie total del Sector, los espacios destinados a zonas verdes públicas, viales y equipamiento comunitario (docente).

Se ha optado par la creación de una tipología única de edificación, que permita conformar, de acuerdo con la realidad existente, un conjunto integrado.

La banda de densidades de viviendas, por parcela neta oscila entre los 100/400 m²./viv. en "grupos aislados y adosados" ó "grupos de bloques" de baja altura.

El número tope de viviendas convencionales es de 1525 ud. lo que agota la máxima densidad permitida en el plan (50 viv/Ha.).

Este dato, es indicativo, y supone una superficie media por vivienda de:

$$\frac{220.292}{1.525} = 144,54 \text{ m}^2$$

Los equipamientos del plan se han estimado en base al número de viviendas convencionales de 1.525 Ud.

La distribución del espacio según tipologías es como sigue:

	Superficie m ²	%
Zona R(grupos aislados, adosados y bloques)	220.292	100,00 %
TOTAL	220.292	100,00 %



TEXTO REFUNDIDO

El número de viviendas en la Zona R es de:

PARCELA	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	M ² .P.NETA/VIV
R1	27.154	188	144,44
R2	54.664	378	144,61
R3	25.985	179	145,17
R4	26.479	183	144,69
R5	26.489	183	144,80
R6	36.188	250	144,75
R7	23.332	164	142,27
TOTAL	220.292	1.525	144,45

Total general:

	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	M ² .P.NETA/VIV
Zona R	220.292 m ²	1.525 ud.	144,45 m ² /viv.
TOTAL	220.292 m²	1.525 ud.	144,45 m²/viv.

Densidad total:

$$\frac{1.525}{30,5108} = 49,98 \text{ viv/Ha.} < 50$$

La edificabilidad máxima de la zona, según el P.G.O.U. esta limitada a 0,5 m²/m². , pero la del Plan Parcial la limitamos a 0,449846 m²/m² es decir:

La edificabilidad máxima permitida según el P.G.O.U. sería:

$$305.108 \times 0,5 = 152.554 \text{ m}^2$$

Y la edificabilidad total del Plan Parcial es de:

$$305.108 \times 0,449846 = 137.252 \text{ m}^2$$

Todos ellos se destinan a edificación principal.

$$\text{Media edificación principal} = \frac{137.252}{220.292} = 0,6230 \text{ m}^2/\text{m}^2$$



TEXTO REFUNDIDO

La edificación principal, con una media de 0,7277 m²/m². (netos) se distribuye en una única Zona (R) como sigue:

Grupos aislados, adosados y de bloque (Zona R)	0,6230 m ² /m ²	137.252m ²
TOTAL	0,6230 M²/M²	137.252 M²

En la zona R, la superficie media por vivienda prevista, es de 100 m², tope que no será probablemente rebasado, debido a las actuales preferencias de la demanda.

M. 8.3. - ZONAS VERDES PUBLICAS

La idea determinante del Plan, ha sido la de establecer una serie de núcleos homogéneamente distribuidos, que sean lugar de esparcimiento y recreo, y permitan la formación de masas arbóreas que armonicen el paisaje.

Con este fin, se han ubicado 4 zonas verdes todas ellas de superficie superior a 1.000 m². y con la posibilidad de ser inscrito, un círculo de diámetro 30 metros.

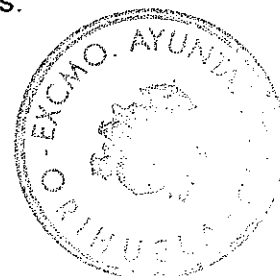
El conjunto de las cuatro zonas, tienen una superficie de 41.621 m². de superficie, que equivale al 13,97 % del total del plan.

El índice de equipamiento (Zona Verde) es de 27,29 m². por vivienda, superior al mínimo exigido.

La conexión de las zonas verdes con el viario queda totalmente asegurada por su ubicación.

A modo indicativo, se ha previsto que la ordenación de estas zonas, prevea la formación de aparcamientos para visitantes y usuarios.

Se ha destinado una parte de la zona verde central ubicada al oeste del sector con una superficie de 9.150 m², para áreas de juego y recreo, y las tres restantes con una superficie de 33.471 m² para zonas verdes y jardines.



M. 8.4. - VIALES Y ACCESOS

La red vicaria que se prevé se compone de dos viales principales de 12 m., de ancho, y un entramado de viales secundarios de 10,70 m. de anchura, además del vial de Plan General con un ancho de 20 m..

Las nuevas edificaciones se ajustarán al mismo retranqueo de viales, previsto en 5 m., a contar desde la alineación prevista en el Plan.

Toda la trama vicaria se realiza apoyándose en los viales existentes en la Urbanización "La Regia" y su conexión con el vial de Plan General. Para esto se diseñan dos ejes ortogonales que generan la trama del Plan Parcial.

TRAZADO EN PLANTA.

Las calles son sinuosas o rectas en función de su adaptación topográfica.

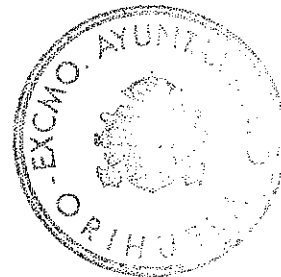
TRAZADO EN ALZADO.

Dado Las características topográficas, el trazado en alzado viene condicionado por la necesidad de desaguar en superficie las aguas pluviales.

Esto se realiza de forma natural dada la existencia de una vaguada que cruza de Oeste a Este el sector.

Las pendientes mínimas son superiores al 0,5% no siendo de prever ninguna pendiente forzada.

En general se ha tendido a un trazado muy próximo al terreno original, con el fin de desfigurar este lo menos posible.



SECCIONES TIPO.

Se establecen tres secciones fundamentales:

Vial General

20 metros - atraviesa el Plan Parcial por el Oeste -Aceras de 2,50 de ancho mínimo.

Viales Principales

de 12,00 m² de ancho total con dos aceras de 1,40 m. y calzada de 7 m. de ancho y banda de aparcamientos de 2,20 m. Bombeo a ambos lados del 2%

Viario Secundario

de 10,70 m. de ancho total, con dos aceras de 1,25 m. calzada de 6 m., y banda de aparcamientos de 2,20 m. Bombeo a ambos lado del 2%

FIRME.

El firme se ha calculado de acuerdo con la Instrucción de Carreteras, para tráfico ligero en las vías interiores y para tráfico medio en las generales.

En cualquier caso, el firme tendrá rodadura de aglomerado asfáltico en caliente, de 5 cm. de espesor mínimo y una base granular de al menos 15 cm. de espesor y riego profundo.

Las aceras irán soladas con baldosas tipo Ayuntamiento o similar, sobre cimiento de hormigón.

M. 8.5. - RED DE ITINERARIOS PEATONALES

La circulación peatonal se establece paralelamente a las vías de circulación rodada, sobre aceras de 1,25 m. de ancho mínimo (2,50 m. en calles principales).

El conjunto de aceras y viales, permiten el acceso a todas la áreas verdes y conexión con el ordenamiento exterior.



TEXTO REFUNDIDO

La red peatonal será diseñada de modo que queden suprimidas las barreras arquitectónicas, tanto en la red pública como en la privada interior a las parcelas.

M. 8.6. - APARCAMIENTOS

Se prevén 507 plazas de aparcamiento ubicadas en la red viaria, esto supone aproximadamente el 33,25 % del total de aparcamientos previstos en el plan que corresponde a una plaza de aparcamiento por vivienda o lo que es lo mismo 1.525 plazas de aparcamientos, por lo que 1.018 plazas, deberán garantizarse en el interior de las parcelas

M. 8.7. - SERVICIOS

Se delimitan y sitúan una serie de parcelas destinadas a servicios necesarios para el desarrollo del Sector, como son :

	SUP.PREVISTA
1. Estación de Bombeo	300,00 m ²
2. CT-1 (C. De Transformación)	59,51 m ²
3. CT-2 (C. De Transformación)	32,40 m ²
4. CT-3 (C. De Transformación)	32,43 m ²

TOTAL	424,34 M²
--------------	-----------------------------

Lo que supone un porcentaje sobre el total ordenado de :

SERVICIOS	424,34 M ²	0,14% T. Ordenado
-----------	-----------------------	-------------------



M. 9. - CRITERIOS, SOLICITUD Y APROBACION POR LA DIRECCION TERRITORIAL DE EDUCACION DE LA EXONERACION DE SUELO DOTACIONAL DOCENTE.

Dada la proliferación de Planes Parciales en la zona costera del Municipio de Orihuela y estimando el Excmo. Ayuntamiento de Orihuela la innecesariedad de otro suelo dotacional docente enclavado en este sector, puesto que ya existen reservas dedicadas a este uso en cantidad más que suficiente y en sectores contiguos al que nos atañe, solicitó de la Dirección Territorial de Educación la exoneración del cumplimiento de la dotación de suelo escolar, sustituyéndola por la aplicación directa de lo dispuesto en el artículo 22.1.B de la LRAU, al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Octava de la LRAU.

Dicha solicitud ha sido aceptada, por lo a dicho suelo se le asigna un uso residencial, **sin aumentar ni edificabilidad ni nº de viviendas**, y disminuyendo la edificabilidad neta del suelo residencial, aumentando los espacios libres de uso público y privado, sin perjuicio de lo establecido en el "CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA CONSTRUCCION DE UN CENTRO DE EDUCACION INFANTIL PRIMARIA EN LA COSTA".



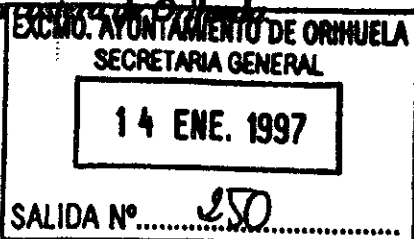
TEXTO REFUNDIDO

Excmo. Ayuntamiento de Orihuela

Area: EDUCACIÓN; Ref. E.R.

Marqués de Aneva, 1
03300 ORIHUELA
Tels. (96) 530 07 43 - 745 - 746

ASUNTO: Solicitando la autorización para la exoneración de la dotación de suelo escolar en determinados Sectores de Suelo Urbanizable de la zona costera de Orihuela



Ilmo. Sr. Dtor. Territorial de Educación:

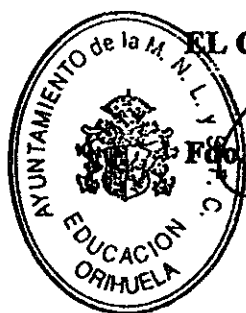
Tengo a bien solicitar el pertinente Informe favorable de esa Conselleria, previos los trámites que se estimen necesarios, en relación a la oportuna exoneración del cumplimiento de reserva de dotación pública de suelo escolar en el Sector de Suelo Urbanizable correspondiente a la zona costera del municipio, identificado como C-2 del PGMOU. Para ello, será conveniente tener en cuenta los "considerandos" que se detallan seguidamente:

a) Que la pretensión es adaptar el Plan Parcial referenciado a la Ley 6/94 R.A.U. de la Generalitat Valenciana. Y comoquiera que la propia norma, en su Disposición Transitoria 8ª, posibilita la supresión de dotación de suelo para uso escolar, en el caso de que se cumplan los estándares mínimos exigidos en el artº. 22.1.B de la propia Ley.

b) Que según el Informe Técnico que se adjunta, elaborado en función de los datos obrantes en el Ngdo. de Educación de este Ayuntamiento; se considera la suficiencia de la dotación existente de suelo disponible para usos educativos y/o culturales en la zona costera de Orihuela.

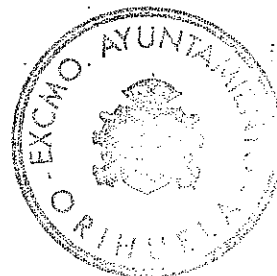
Sin otro particular, reciba Ud. mi consideración, quedando a su disposición para cualquier aclaración complementaria.

Orihuela, 9 de Enero de 1.997



EL CONCEJAL-DELEGADO DE URBANISMO,

Fdo.- **Jesús Ferrández Peñalver.**



A/A ILMO. SR. DTOR. TERRITORIAL DE EDUCACIÓN.
Conselleria de Educación. C/ Carratalá, 47.

03007-ALICANTE

Excmo. Ayuntamiento de Orihuela

Ref. E.R.

Area: EDUCACIÓN (DispSuEs.doc)

Marqués de Aneva, 1
03300 ORIHUELA
Tels. (96) 530 07 43 - 745 - 746

ASUNTO: Emisión de Informe acerca de la disponibilidad de dotación suficiente de suelo con destino a uso educativo, en la zona costera del municipio de Orihuela.

INFORME

El Funcionario que suscribe, como Responsable del Negociado de Educación de este Ayuntamiento, tiene a bien formular las consideraciones que seguidamente se detallan, en relación a la disponibilidad de dotación suficiente de suelo para uso educativo en la zona costera del municipio de Orihuela. Así pues:

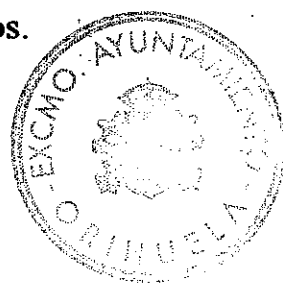
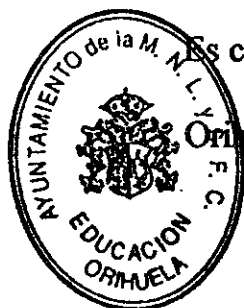
1º) Que según se desprende de la explotación de los datos demográficos disponibles, el segmento de población escolar de la zona costera de Orihuela, incluyendo los tramos educativos correspondientes a la actual Educación Infantil (LOGSE), se puede cuantificar en términos absolutos en un total de 285 jóvenes.

2º) Que se dispone de un total de 299.618 m². en terrenos para uso educativo, repartidos en diversas parcelas pertenecientes a la zona costera referida.

En consecuencia se puede concluir que, atendiendo al dato demográfico comentado, y éste en su relación con la superficie disponible para uso escolar; existe dotación suficiente de suelo en reserva para construcciones de centros escolares y/o socioculturales, llegado el caso de su necesaria habilitación.

Es cuanto tiene a bien informar a los efectos oportunos.

Orihuela, 20 de Enero de 1997



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA.
Ngdo. de Educación. (Ref. E.R.)

PARCELAS DE USO ESCOLAR EN LA ZONA COSTERA.

- Proyecto Compensación Villamartín, Sector N-1, (No está escriturado).

2 parcelas guardería:	1428' - (G.1)
	1542' - (G.2)
1 parcela E.G.B.:	14850' - (B.2)

- Proyecto Compensación Playa Flamenca, Sector K-1, Tiempo Libre. (Hoy Florida). (No está escriturado).

Parcela para centros docentes y culturales	4.000 m ² (F.E.)
	20.000 m ² (F.P.)

- Nuevas aplicaciones, sectores Norte y Sur. Campoamor.

Sector Sur:	2.300 m ² .
Sector Norte:	9.200 m ² .

- Urbanización Horizonte (Citrus), Sector I-1, Polígono 1.

Parcela E.G.B.:	10.000 m ² .
Parcela Guardería:	1.756 m ² .

- Proyecto Compensación Polígono III, Playa Flamenca, Sector C-1.

Parcela D1, Equipo Docente:	40.000 m ² .
-----------------------------	-------------------------

- "Las Lomas de Campoamor", Sector Q-1.

E.G.B.	27.000 M ² .
B.U.P.	12.000 M ² .
Guardería	5.350 m ² .

- "La Chismosa", Sector G-1.

Docente, Area A (Guardería)	2.560 m ² .
Docente, Area B (E.G.B.)	12.800 m ² .



TEXTO REFUNDIDO

- P.P. "Las Piedras", Sector J-1, Playa Flamenca.

D1.- Preescolar-Guardería	11.000 m ² .
D2.- Centro de E.G.B.	53.000 m ² .
D3.- Centro de B.U.P.	24.000 m ² .

- Urbanización Villamartín, "El Canal"

D1.- Preescolar-Guardería	2.000 m ² .
D2.- Centro E.G.B.	10.000 m ² .

- P.P. "Las Filipinas", Sector O-1.

Zona Escolar	34.832 m ² .
--------------	-------------------------

TOTAL 299.618 M².



Es cuanto tiene a bien informar.

Pro. Eduardo G. Rodríguez Carmoná.



TEXTO REFUNDIDO

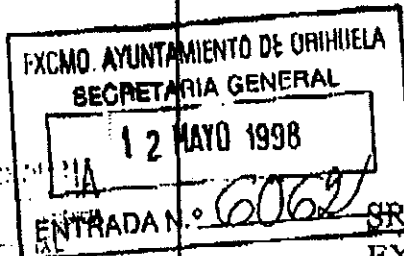
Carratalá, 47 - 03007 ALACANT
Teléfono: (96) 590 10 00
Telefax: (96) 590 10 75

URB^o / Planear
Educación

Direcció Territorial

GENERALITAT VALENCIANA
DE CULTURA, EDUCACIÓ I CIÈNCIA

UNIDAD TECNICA
Alicante, 8 de mayo de 1998



SR. ALCALDE-PRESIDENTE
EXCMO. AYUNTAMIENTO
ORIHUELA 03300

DA.A 11.5.98

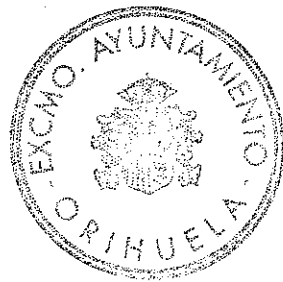
6811

Adjunto remito, para su conocimiento y efectos oportunos, escrito de la Dirección General de Centros Docentes, sobre exoneración de suelo docente.

EL DIRECTOR TERRITORIAL.



do.: José Marín Guerrero.



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE CULTURA, EDUCACIÓ I CIÈNCIA

Direcció Territorial

TEXTO REFUNDIDO

Carratalá, 47 - 03007 ALACANT
Teléfono: (96) 890 10 00
Telefax: (96) 890 10 75

TELEFAX

DATA: FECHA: 06.05.98 DATE:	Nº REGISTRE: Nº REGISTRO: 1.132 RECORD:	Nº FULLES (*): Nº HOJAS (*): TOTAL PAGES (*):
-----------------------------------	---	---

A / A / TO:

Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela

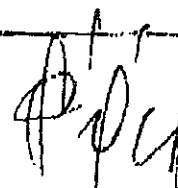
DE / DE / FROM:

Ilmo. Sr. Director Territorial de Educación

ASSUMPT / ASUNTO / SUBJECT:

Adjunto le remito Resolución de 29 de abril de 1998, de la Dirección General de Centros Docentes, sobre exoneración de reserva de suelo docente en varias urbanizaciones de ese municipio.

SIGNAT:
FIRMADO:
SIGNED:



(*) Inclou la fulla de cobriment / (*) Incluyendo hoja de cobertura / (*) Sheet cover included



GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA DE CULTURA, EDUCACIÓ I CIÈNCIA

TEXTO REFUNDIDO

REGISTRE GENERAL
EIXIDES
DATA: 30/4/98
NÚM.: 14.920

SR. DIRECTOR
DIRECCIÓN TERRITORIAL
DE EDUCACIÓN
C/ Carratalà, 47
03007 - ALACANT

Asunto: Propuestas del Ayuntamiento de Orihuela sobre exoneración de reserva de suelo docente.

Del conjunto de los informes considerados (Plan Parcial "Villa Rosa" - La Campana I, Plan Parcial B-2 "Villapiedra" - Unidad de Ejecución nº 1, Plan Parcial Sector F-2 "Entre Lagosol y Chismosa") desprendemos que es posible exonerar las parcelas objeto de solicitud porque existen otras parcelas alternativas que cubrirían mejor las necesidades educativas.

Autorizamos por tanto se produzca la exoneración siempre que quede claramente garantizada la existencia de suelo escolar que por superficie (unitaria y global) y ubicación cubra las necesidades educativas de las nuevas construcciones para las que se prevea otorgamiento de licencia.

Valencia, 29 de abril de 1998

LA DIRECTORA GENERAL DE CENTROS DOCENTES


CONCEPCIÓN GÓMEZ-OCAÑA

M. 10. - GESTION URBANISTICA.

El ejercicio de las potestades de gestión urbanística, sin perjuicio de las obligaciones que surjan de la adjudicación del correspondiente Programa de la Actuación Integrada que se prevé, está enmarcado entre las siguientes determinaciones que emanan de la legislación urbanística y del propio Plan General de Orihuela.

1. Area de reparto.

Tal como señala el artículo 62 de la LRAU el Sector constituirá una única área de reparto, si no está ésta definida en el Plan General. Como en nuestro caso está definida en el Plan General, el Area de Reparto está constituida por todo el suelo urbanizable que el Plan General asignaba al segundo cuatrienio. Dentro de la misma se incluye el suelo de los viales previstos por el Plan General al oeste de la ordenación.

2. Aprovechamiento Tipo.

Así mismo, como dispone la Disposición Transitoria Quinta de la LRAU, el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable, puesto que se trata de un Plan no adaptado ni a la misma ni a las Leyes del Suelo estatales de 1990 y 1992, será el medio del cuatrienio en que se programó en su día, o lo que es lo mismo 0,1886 Unidades de Aprovechamiento, equivalentes en el Sector que consideramos a $0,4715 \text{ m}^2/\text{m}^2$ una vez deshecha la operación de homogeneización de edificabilidades.

3. Aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación.

El Sector B-2 "Villapiedra" fue programado por el Plan General con un aprovechamiento medio superior al medio del cuatrienio (0,20 Unidades de Aprovechamiento frente a las 0,1886 u.d.a. del cuatrienio), de forma que utilizando los términos del artículo 60 de la LRAU, el "aprovechamiento subjetivo" (cantidad de metros cuadrados edificables, que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho), que habría de coincidir con el 90 % del aprovechamiento medio del Sector.



TEXTO REFUNDIDO

Como se ha dicho arriba, por imperativo de la citada Disposición Transitoria Quinta de la LRAU, el aprovechamiento medio del Sector es el medio del cuatrienio y es lógicamente inferior al 90 % del "aprovechamiento objetivo" del Sector.

Por ello, (utilizando siempre los términos del artículo 60 de la LRAU), habrá de calcularse el "excedente de aprovechamiento" por aplicación literal de dicha Norma.

Así pues, tenemos:

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO

90 % del aprovechamiento tipo
(artículo 60.2 de la LRAU)

0,90 x 0,1886 unidades de aprovechamiento (equivalente en el Sector C-2 a	0,16974 u.d.a./m ² 0,42435 m ² /m ²)
--	---

APROVECHAMIENTO OBJETIVO

Edificabilidad privada permitida (equivalente en el Sector C-2 a	0,20 u.d.a./m ² 0,50 m ² /m ²)
---	---

EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

("diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento objetivo de un terreno el aprovechamiento subjetivo que corresponde a la propiedad del mismo")

0,20000 u.d.a. - 0,16974 u.d.a. (equivalente en el Sector B-2 a	0,03026 u.d.a./m ² 0,07565 m ² /m ²)
--	---

Y para el total del sector el "excedente de aprovechamiento" (calculado sobre el máximo aprovechamiento objetivo que permite el P.G.O.U) sería de:

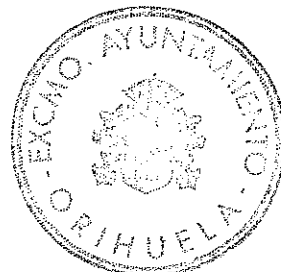
$305.108 \text{ m}^2 \times 0,07565 \text{ m}^2/\text{m}^2$	23.081 m².
---	------------------------------

4. Unidades de ejecución.

Para la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial del Sector B-2 "Villa Piedra", se delimita una unidad de ejecución única, con la misma delimitación del Sector, determinada en el plano nº O-1 "Zonificación".

5. Plazo de ejecución.

Será el determinado por la respectiva programación de la Actuación Integrada.



M. 11. - TRAMITACION.

En el caso que nos ocupa y puesto que se inició el procedimiento a instancia de un particular, se está a lo dispuesto en los artículos 44 a 48 de la LRAU, y por tanto la tramitación se está realizando simultáneamente con un Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada (con la documentación expresada en el artículo 32 de la misma Ley).

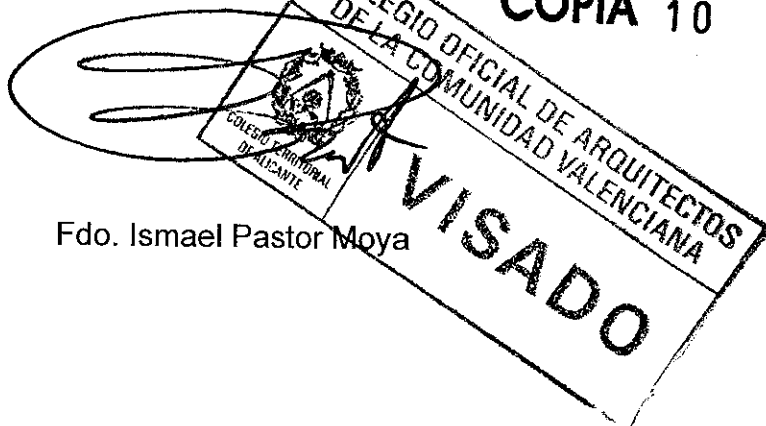
Al no proponerse ninguna modificación del Plan General, el procedimiento terminará con aprobación definitiva municipal.

Sin embargo, la presente Modificación y Refundición, se tramitará de acuerdo con lo establecido en el mencionado "CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA CONSTRUCCION DE UN CENTRO DE EDUCACION INFANTIL PRIMARIA EN LA COSTA": ***"Así mismo, el Ayuntamiento de Orihuela se obliga a tramitar de oficio y a aprobar definitivamente a la mayor brevedad y simultáneamente a la construcción del Centro Educativo, y siempre antes de formalizar la escritura de permuta, todos los expedientes administrativos precisos para que las parcelas docentes exoneradas, puedan ser inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de los urbanizadores."***

Orihuela, Julio de 1998

EL ARQUITECTO

COPIA 10



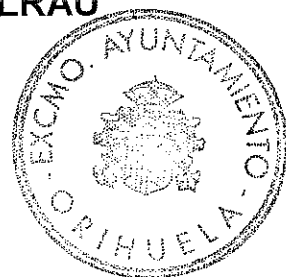
Fdo. Ismael Pastor Moya



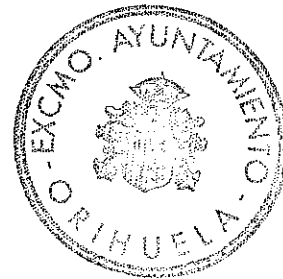
TEXTO REFUNDIDO

ANEJO 1

**SINTESIS DE LA ORDENACION DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR B-2 VILLAPIEDRA Y
CUMPLIMIENTO DEL ART. 22 DE LA LRAU**



USO	ZONA	PARCELA		SUPERFICIE (M2)	% TOTAL	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M2)	NÚMERO DE VIVIENDAS	POBLACION PREVISTA
EDIFICACION PRINCIPAL (LUCRATIVO PRIVADO)	ARESIDENCIAL	R1	I-1	27.154,38		0,617975	16.781	188	636
	ARESIDENCIAL	R2	I-2	52.528,43		0,617975	32.523	364	1.272
	ARESIDENCIAL	R2	IV-1	2.035,47		0,617975	1.481	15	52
	ARESIDENCIAL	R3	I-3	25.985,16		0,617975	16.058	179	628
	ARESIDENCIAL	R4	II-1	11.322,03		0,617975	6.997	78	274
	ARESIDENCIAL	R4	I-4	2.213,27		0,617975	1.371	15	54
	ARESIDENCIAL	R4	I-6	12.935,97		0,617975	7.996	89	313
	ARESIDENCIAL	R5	I-5	26.489,13		0,617975	16.370	183	640
	ARESIDENCIAL	R6	II-2	36.188,80		0,617975	22.364	250	875
	ARESIDENCIAL	R7	II-3	15.190,69		0,617975	9.387	105	367
	ARESIDENCIAL	R7	III-1	8.140,97		0,617975	5.924	59	207
TOTAL EDIFICACION PRINCIPAL				220.292,30	72,20%	0,617975	137.252	1.525	5.338
CESION GRATUITA VIALES				41.771,08					
TOTAL VIALES									
CESION GRATUITA	Zonas Verdes Parques y Jardines (1)			6.897,46					
	Zonas Verdes Parques y Jardines (2)			14.463,58					
	Zonas Verdes Parques y Jardines (3)			12.110,00					
CESION GRATUITA Areas de Juego				8.150,00					
TOTAL ZONAS VERDES									
RESERVA SERVICIOS	ESTACION DE BOMBEO			300,00	13,97%	0,000000	0	0	0
	CT-1			59,51					
	CT-2			32,40					
RESERVA SERVICIOS CT-3				32,43					
TOTAL SERVICIOS									
TOTAL GENERAL				305.108,77	100,00%	0,448344	137.252	1.525	5.338



CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES PARA DOTACIONES PÚBLICAS SEGÚN ART. 22 DE LA LRAU EN EL SECTOR B-2		
Edificabilidad residencial / 100	1.372,52 m ²	
Sup. Mínima destinada a dotaciones públicas	1.372,52 x 35=	48.038,20 m ²
DOTACIONES PUBLICAS		
Zonas verdes	42.621,04 m ²	
Depuradora, Depósito regulador, Estación de bombeo	300,00 m ²	
50% Sistemas generales (50% s/ 10.235)	5.117,50 m ²	
TOTAL	48.038,54 m ² ≥ 48.038,20 m ²	

El cálculo de las dotaciones, se realiza en función de la edificabilidad residencial de acuerdo con las Ponencias de las Jornadas celebradas por la Generalitat Valenciana en Febrero de 1995, en su libro "Comentarios a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística", que dice en el apartado III.4:

III.4 Los estándares dotacionales en suelo urbanizable

III.4.1 Régimen general de estándares

La LRAU establece, en su art.22, los estándares mínimos que debe cumplir el planeamiento en suelo urbanizable. Como ya ha sido expuesto en el apartado anterior, el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada directamente incluida en el Plan General puede no cumplir estrictamente los estándares establecidos para el suelo urbanizable que debe ser ordenado mediante Planes Parciales.

A falta de un desarrollo reglamentario, que puede matizar ciertas posibilidades, regular otras e incrementar ciertas dotaciones, nos encontramos, en general, con un marco más flexible que el que ofrecía la legislación estatal. Especialmente, si lo comparamos con la rigidez y el cuasi-automatismo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978.

En síntesis, la regulación de estándares que establece la nueva Ley es la siguiente:

- La edificabilidad de uso residencial no podrá superar los 10.000 m²/ha, es decir, 1 m²/ m² aplicado a la total superficie del Plan Parcial, excluidas las dotaciones públicas de la red primaria o estructural. Esto última es lo que claramente se deduce de la lectura del art. 62.1.B) de la Ley, que establece la función de estos suelos como equilibradores de aprovechamientos-tipo por ser su aprovechamiento igual a cero. No queda limitada la edificabilidad no residencial, que previsiblemente será objeto de regulación a través del reglamento futuro.



b) *En sectores susceptibles de uso residencial, la reserva de suelo con destino dotacional público (excluido el viario) debe superar los 35 m² por cada 100 m² de techo potencialmente edificable. Este estándar se aplica exclusivamente sobre la edificabilidad residencial, ya que sólo así tiene sentido la disposición Transitoria Octava de la Ley, que más adelante se comentará. Esto quiere decir que para un sector con edificabilidad residencial y terciaria, el estándar sólo se aplicará a la primera y no a la totalidad de la edificabilidad prevista.*

c) *De los anteriores citados 35 m² dotacionales por cada 100 residenciales, al menos 15m2 deberán destinarse a zonas verdes públicas (sin que pueda ser menor la cantidad resultante del 10% de la superficie del sector), por lo que restan 20m2 por cada 100 residenciales que pueden tener alguno o algunos de los destinos dotacionales previstos en el art. 58.4, que establece las siguientes categorías:*

- Zonas Verdes.
- Deportivo/recreativo.
- Educativo/cultural.
- Asistencial.
- Servicio Administrativo.
- Servicio urbano/infraestructuras.
- Red viaria.
- Aparcamiento.
- Áreas peatonales.

Este mismo artículo exige que para el suelo dotacional publico se especifique el uso previsto, de entre los ya citados, al que se adscribe cada reserva, pero establece en ese mismo apartado la posibilidad de implantar cualquier uso dotacional público, al margen de lo especificado por el Plan, siempre que se informe favorablemente por el ayuntamiento afectado o medie acuerdo entre las administraciones públicas implicadas (la municipal siempre, y la teórica destinataria del suelo dotacional en su caso).

No obstante, salvo modificación expresa de Plan General, no puede alterarse el uso previsto de las siguientes reservas dotacionales: zonas verdes, red viaria, zonas peatonales e infraestructuras de transporte y redes de servicios.

d) *Por cada vivienda, apartamento, chalet, estudio o unidad de edificación que se pueda establecer reglamentariamente, debe preverse más de una plaza de aparcamiento fuera de la superficie estrictamente viaria. Debe entenderse, en relación a esta última precisión, que los aparcamientos en cordón o batería habituales a lo largo de las calles no computan a estos efectos, ya que deben entenderse como red viaria. Normalmente, estas reservas de aparcamientos serán establecidas a través de las Ordenanzas del propio Plan Parcial como requisito a cumplir por la edificación prevista en ellos, es mdecir, serán plazas de aparcamiento ubicadas en parcelas privadas, tal como usualmente ocurre actualmente en planes modernos.*



Las reservas dotacionales de la red estructural que estuviesen integradas físicamente en un sector del suelo urbanizable no computarán a efectos del cumplimiento de los estándares antes especificados, pero se establece la posibilidad de que computen cuando estas reservas dotacionales ofrezcan "condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población del sector, en cuyo caso se computarán, en los casos y en la proporción que reglamentariamente se establezca". Esta regla permite evitar la duplicidad que puede darse cuando se prevé una reserva dotacional, por ejemplo de zona verde, en el interior de un sector en el que, por aplicación de las reglas generales de estándares, tendrían que incorporarse adicionalmente un mínimo de 15 m² por cada 100 residenciales.

Normalmente el futuro reglamento debería regular este cómputo en un 100% para los casos de zonas verdes completamente integradas en un sector, y con porcentajes menores para los equipamientos de servicios públicos y de servicios urbanos o análogos ya que, obviamente, no representan equipamientos de "uso y disfrute cotidiano". Conviene que el reglamento no sea cicatero a la hora de computar estas reservas, ya que se corre el riesgo de que en la redacción de los planes termine por hacer una reducida previsión de dotaciones de carácter estructural, para evitar la duplicidad de reservas que podría producirse.

Un caso singular lo presentarán los bulevares y rotondas de la red viaria de carácter estructural, con un innegable papel de espacios verdes de uso posible por la población, pero cuyo papel esencial es el de minorar el impacto del tráfico. Una solución posible es su cómputo parcial en un 50%, reconociendo así la doble función urbana que ejercen.



ANEJO 2

**DATOS URBANISTICOS DEL SECTOR B-2
VILLAPIEDRA EN EL PLAN GENERAL DE
ORIHUELA.**



CUADRO DE APROVECHAMIENTO MEDIO POR SECTORES: SEGUNDO CUATRIENIO

PLAN PARCIAL, SECTOR B2, VILLAPIEDRA, T.M. ORIHUELA

PROMOTOR: A.I.U. SECTOR B-2 VILLAPIEDRA
ISMAEL PASTOR MOYA, ARQUITECTO

TEXTO REFUNDIDO

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A-2	LA REGIA (oeste)	8,35	0,5	4,175	R	1	0,4	0,4	16.700	0,2
B-2	VILLAPIEDRA	30,7	0,5	15,35	R	1	0,4	0,4	61.400	0,2
C-2	PLAYA FLAMENCA (SUR)	31,5	0,5	15,75	R	1	0,4	0,4	63.000	0,2
E-2	EL BARRANCO	52	0,5	26	R	1	0,4	0,4	104.000	0,2
F-2	ENTRE LAGO SOL Y CHISMOSA	20,75	0,5	10,375	R	1	0,4	0,4	41.500	0,2
I-2	JUNTO C.N.-332	14,07	0,5	7,035	R	1	0,4	0,4	28.140	0,2
L-2	LAGO-SOL	19,75	0,5	9,875	R	1	0,4	0,4	39.500	0,2
N-2	VILLA MARTIN (norte)	13,25	0,5	6,625	R	1	0,4	0,4	26.500	0,2
R-2	LOS PINOS	24,75	0,5	12,375	R	1	0,4	0,4	49.500	0,2
T-2	FILIPINAS (oeste)	31,78	0,5	15,89	R	1	0,4	0,4	63.560	0,2
G-2	MONTEPINAR (norte)	34,7	0,5	17,35	R	1	0,3	0,3	52.050	0,15
H-2	AZAHAR-1	24,1	0,5	12,05	R	1	0,3	0,3	36.150	0,15
J-2	TORREMENDO	12	0,5	6	R	1	0,3	0,3	18.000	0,15
X-2	AMPLIACION EL SECANO	8,2	0,5	4,1	R	1	0,3	0,3	12.300	0,15
		348,77							658.040	



658.040

0,1886

A.M.=

3.487.700



TEXTO REFUNDIDO

109

Entorno

equipo de planeamiento urbano

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

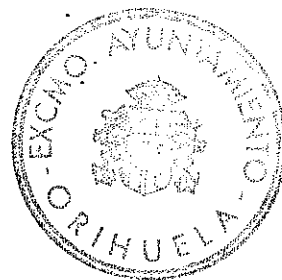
03001 - alicante

Documento refundido aprobado definitivamente por la C.T.U. en sesión de 25-7-90 en lo que respecta a suelo urbano y no urbanizable y por acuerdo del Excmo. Conseller de Obras Públicas y Urbanismo de 30-11-90 en lo que respecta al suelo urbanizable

EL SECRETARIO GENERAL



CAPITULO V. NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.



TEXTO REFUNDIDO

Documento refundido aprobado definitivamente por la C.T.U. en sesión de 25-7-80 en lo que respecta a suelo urbano y no urbanizable y por acuerdo del Excmo. Conseller de Obras Públicas y Urbanismo de 30-11-80 en lo que respecta al suelo urbanizable

EL SECRETARIO GENERAL.

170

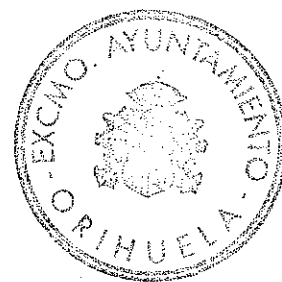


c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante



ARTICULO 95. CONCEPTO DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Se clasifica como Suelo Urbanizable Programado a -- aquellos terrenos susceptibles de ser urbanizados, cuyo desarrollo se incluye en el Programa del Plan General.



TEXTO REFUNDIDO

Documento refundido aprobado definitivamente por la C.T.U. en sesión de 25-7-90 en lo que respecta a suelo urbano y no urbanizable y por acuerdo del Excmo. Conseller de Obres Públiques y Urbanisme de 30-11-90 en lo que respecta al suelo urbanizable

EL SECRETARIO GENERAL



ARTICULO 96. REVISION DEL PROGRAMA.

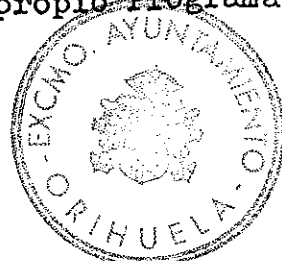
1. El Ayuntamiento revisará cada cuatro años el programa del Plan General, y en su caso, ampliará en otros cuatro el límite temporal que abarquen sus previsiones.

2. Como consecuencia del examen y valoración municipal del cumplimiento de las previsiones contenidas en el Programa, así como de la ponderación de la situación urbanística existente, previsiones de desarrollo, demandas y otros factores similares, podrá el Ayuntamiento en la revisión del Programa:

a) Clasificar como Suelo Urbano los sectores clasificados en el Plan General como Suelo Urbanizable Programado que hayan alcanzado el suficiente grado de urbanización en desarrollo de las previsiones de su respectivo Plan Parcial, señalando en su caso las obligaciones pendientes.

b) Clasificar como Suelo Urbanizable Programado áreas o parte de las mismas, con los requisitos mínimos de un sector, clasificados en el Plan General como Suelo Urbanizable No Programado, siempre que se den las condiciones establecidas en el artº 117 de las presente Normas.

c) Clasificar como Suelo Urbanizable No Programado sectores clasificados en el Plan General como Suelo Urbanizable Programado en los que se hubieran incumplido por los promotores los plazos de ejecución previstos en el Plan de Etapas del respectivo Plan Parcial o en el propio Programa del Plan General.



Entorno

equipo de planeamiento urbano

Documento refundido aprobado definitivamente por la C.T.U. en sesión de 25-7-90 en lo que respecta a suelo urbano y no urbanizable y por acuerdo del Excmo. Conseller de Obras Públicas y Urbanismo de 30-11-90 en lo que respecta al suelo urbanizable

EL SECRETARIO GENERAL,



d) Modificar el sistema de actuación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 155 y 156 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Si, como consecuencia de la revisión del Programa, fuera preciso alterar la extensión del Suelo Urbanizable Programado, se procederá a modificar o en su caso revisar, según la entidad de la alteración, y de conformidad con lo establecido al respecto en el artículo 9.3 de las presentes Normas Urbanísticas, las determinaciones del Plan General en los términos establecidos para la formación de los Planes.

4. La inclusión en el Programa del desarrollo de los sectores en el Primer o Segundo Cuatrienio indica plazos máximos de ejecución, de manera que dentro del Cuatrienio respectivo deberá estar urbanizado al menos el 50% del suelo del sector en cuestión.





Documento refundido aprobado definitivamente por la C.T.U. en sesión de 25-7-90 en lo que respecta a suelo urbano y no urbanizable y por acuerdo del Excmo. Consejero de Obras Públicas y Urbanismo de 30-11-90 en lo que respecta al suelo urbanizable

EL SECRETARIO GENERAL

173



ARTICULO 97. DIVISION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

1. A los efectos de la aplicación del régimen urbanístico, el Suelo Urbanizable Programado se divide en sectores en ejecución, que cuentan con Plan Parcial definitivamente aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, y sectores que requieren la redacción del correspondiente Plan Parcial.

2. En función del uso, situación y tipología, el Suelo Urbanizable Programado se divide en:

a) Sectores de la Zona Costera, entendiendo por tal zona los terrenos comprendidos, por una parte, entre la Carretera Nacional 332 y el mar, y, por otra, el ámbito delimitado por la citada Carretera Nacional, la Carretera de San Miguel de Salinas y Término Municipal de El Pilar/de la Horadada y los límites del Término Municipal con San Miguel de Salinas y Torrevieja.

b) Sectores de urbanizaciones interiores, el resto de Suelo Urbanizable Programado.



TEXTO REFUNDIDO

183



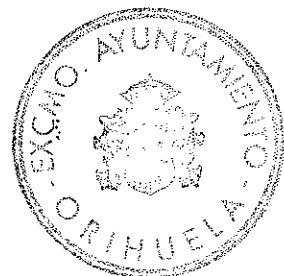
c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

Documento refundido aprobado definitivamente por la C.T.U. en sesión de 25-7-90 en lo que respecta a suelo urbano y no urbanizable y por acuerdo del Excmo. Conseller de Obras Públicas y Urbanismo de 30-11-90 en lo que respecta al suelo urbanizable

EL SECRETARIO GENERAL,



B) SECTORES SIN PLAN PARCIAL.





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

Documento refundido aprobado definitivamente por la C.T.U. en sesión de 25-7-90 en lo que respecta a suelo urbano y no urbanizable y por acuerdo del Excmo. Conseller de Obras Públicas y Urbanismo de 30-11-90 en lo que respecta al suelo urbanizable

EL SECRETARIO GENERAL,



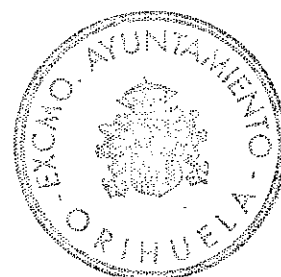
ARTICULO 103. LIMITACIONES GENERALES.

En tanto no se aprueben definitivamente los correspondientes Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Proyecto de Reparcelación o de Compensación, el Suelo Urbanizable Programado estará sujeto a las siguientes limitaciones:

a) No podrá ser urbanizado, salvo que las obras sean objeto de Planes Especiales de ejecución de sistemas Generales.

b) No podrá edificarse en él, salvo usos u obras justificadas de carácter provisional que no hubieran de dificultar la ejecución de los planes, con informe favorable previo de la Comisión Provincial de Urbanismo, y compromiso del propietario, inscrito en el Registro de la Propiedad, de demoler lo construido, sin derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento.

c) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas.

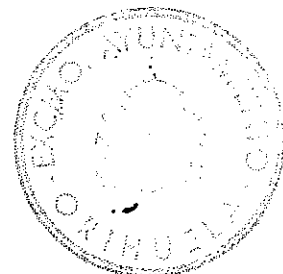




c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

Documento refundido aprobado definitivamente por la C.T.U. en sesión de 25-7-80 en lo que respecta a suelo urbano y no urbanizable y por acuerdo del Excmo. Conseller de Obres Públiques y Urbanismo de 30-11-90 en lo que respecta al suelo urbanizable

EL SECRETARIO GENERAL.



ARTICULO 104. DESARROLLO URBANISTICO.

1. Las previsiones del presente Plan General para el suelo clasificado como Urbanizable Programado se desarrollarán mediante los correspondientes Planes Parciales, los cuales contendrán las determinaciones establecidas en el Capítulo V del Título I del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. El sector es la unidad de planeamiento parcial. Los límites de cada sector de Suelo Urbanizable Programado/vienen grafiados en los correspondientes planos de clasificación de suelo de este Plan General.

3. A la documentación de los Planes Parciales que prevé el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se añadirá la documentación fehaciente que acredite la viabilidad de conseguir el abastecimiento de servicios urbanísticos con las dotaciones y caudales necesarios para la población a asentar en el sector. Asimismo en el propio Plan Parcial se describirán con claridad el sistema de evacuación de aguas residuales.

4. Los Planes Parciales de iniciativa particular, además de la documentación complementaria exigida en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, preverán expresamente la conservación de la urbanización por los usuarios de la misma, constituidos en Entidad Urbanística de Conservación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 24 y 68 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Documento refundido aprobado definitivamente por la C.T.U. en sesión de 25-7-90 en lo que respecta a suelo urbano y no urbanizable y por acuerdo del Excmo. Conseller de Obres Públiques y Urbanisme de 30-11-90 en lo que respecta al suelo urbanizable

EL SECRETARIO GENERAL.

186



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



ARTICULO 105. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

1. Las obras de infraestructura previstas en los Planes Parciales se desarrollarán mediante la redacción, - aprobación y ejecución de los correspondientes Proyectos - de Urbanización. La tramitación de los mismos podrá ser - simultanea a la de los Planes Parciales, pero ambos consti- - tuirán documentos distintos y separados, y requerirán sen- - dos acuerdos independientes de aprobación. El contenido - de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo dispues- - to en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanista.

2. La ejecución del planeamiento se acometerá -- por polígonos, pudiendo coincidir polígono con sector cuan- - do así lo apruebe expresamente el Ayuntamiento.

La delimitación de polígonos, que habrá de cum- - plir los requisitos establecidos en los artículos 117.2 de la Ley del Suelo y 36.2 del Reglamento de Gestión Urbanís- - tica, podrá venir fijada en la propia documentación del -- Plan Parcial.

Si la delimitación de polígonos no viniera esta- - blecida en el Plan Parcial, o si hubiera de modificarse, - seguiría el procedimiento establecido en el artículo 38 -- del Reglamento de Gestión Urbanística.

La delimitación de polígonos es requisito inexc- - sable para el comienzo de la ejecución del Plan Parcial; - su ausencia impedirá el desarrollo de este proceso y la ul

TEXTO REFUNDIDO

Documento refundido aprobado definitivamente por la C.T.U. en sesión del 25-7-90 en lo que respecta a suelo urbano y no urbanizable y por acuerdo del Excmo. Conseller de Obras Públicas y Urbanismo de 30-11-90 en lo que respecta al suelo urbanizable

187

EL SECRETARIO GENERAL,



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

terior obtención de licencia de edificación.



TEXTO REFUNDIDO

Documento refundido aprobado definitivamente por la C.T.U. en sesión de 25-7-60 en lo que respecta a suelo urbano y no urbanizable y por acuerdo del Excmo. Conseller de Obres Públiques y Urbanisme de 30-11-60 en lo que respecta al suelo urbanizable

182

EL SECRETARIO GENERAL,



ARTICULO 106. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO UR
BANIZABLE PROGRAMADO.

Una vez que haya redactado y aprobado el correspondiente Plan Parcial, y en el contexto de la ejecución/ del mismo, los propietarios de Suelo Urbanizable Programado, deberán:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del --- Ayuntamiento o, en su caso, del órgano urbanístico actuante, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas -- públicas de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios, previstos en el Plan Parcial, en la cuantía señalada en el Reglamento de Planeamiento.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el exceso de --- aprovechamiento, cuando el aprovechamiento medio del sector excediera del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Programado para el correspondiente cuatrienio.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente el 15% restante/ del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre -- la finca.
- d) Costear la urbanización.
- e) Conservar la urbanización, constituido en la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación, cuando se -- trate de un Plan Parcial de iniciativa particular.



TEXTO REFUNDIDO



Documento registrado definitivamente por la C.T.U. en sesión de 25-7-90 en lo que respecta a suelo urbano y no urbanizable y por acuerdo del Excmo. Conseller de Obres Públiques i Urbanisme de 30-11-90 en lo que respecta al suelo urbanizable

EL SECRETARIO GENERAL,



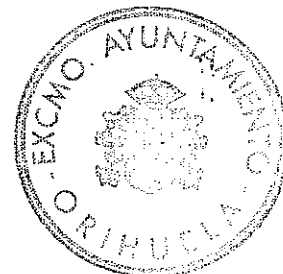
(expropiación a valor inicial por el Ayuntamiento y si este no lo ejecutara, por la Comunidad Autónoma, destinando los terrenos a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social).

Alternativamente se podrá ejecutar una revisión anticipada del Programa de Actuación procediendo a la desclasificación oportuna de los sectores que hayan incumplido los plazos anteriormente señalados.

En cuanto a los plazos para la ejecución de las obras de urbanización, deberán observarse los siguientes:

1. Las obras de urbanización deberán iniciarse antes de los "6" meses siguientes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y estar finalizadas antes de los seis años transcurridos desde la aprobación definitiva del Plan General.

2. No podrá iniciarse la tramitación de ningún sector del programa del 2º cuatrienio en tanto no esté cumplimentado el del 1º Cuatrienio en las condiciones previstas y se haya revisado, en su caso, el programa de actuación del Plan General.





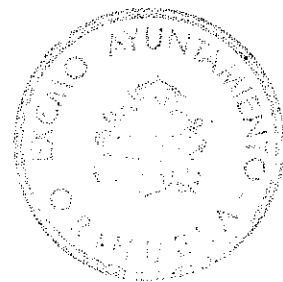
Documento refundido aprobado definitivamente por la C.T.U. en sesión de 25-7-60 en lo que respecta a suelo urbano y no urbanizable y por acuerdo del Excmo. Consejero de Obras Públicas y Urbanismo de 30-11-60 en lo que respecta al suelo urbanizable

EL SECRETARIO GENERAL



ARTICULO 108. APROVECHAMIENTO MEDIO.

Según se expresa en el Capítulo 7 de la Memoria del presente Plan General, donde se detallan la fórmula y magnitudes empleadas para su obtención, el aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Programado para el primer cuatrienio es de 0,1957 y el del segundo cuatrienio 0,1900.



TEXTO REFUNDIDO

Entorno

equipo de planeamiento urbano

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

Documento refundido aprobado definitivamente por la C.T.U. en sesión de 25-7-80 en lo que respecta a suelo urbano y no urbanizable y por acuerdo del Excmo. Conseller de Obres Públiques y Urbanisme de 20-11-80 en lo que respecta al suelo urbanizable

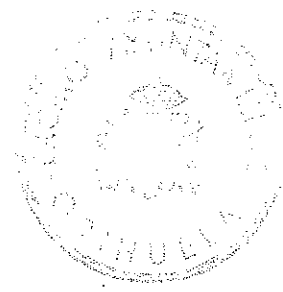
192

EL SECRETARIO GENERAL.



ARTICULO 109. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.

Para poderse obtener licencia de edificación en este tipo de suelo se necesitarán los requisitos establecidos en el artículo 101 de las presentes Normas Urbanísticas.

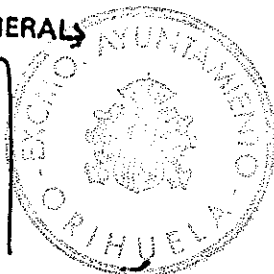


TEXTO REFUNDIDO

Documento refundido aprobado definitivamente por la C.T.U. en sesión de 25-7-90 en lo que respecta a suelo urbano y no urbanizable y por acuerdo del Excmo. Conseller de Obras Públicas y Urbanismo de 30-11-90 en lo que respecta al suelo urbanizable.

193

EL SECRETARIO GENERAL



ARTICULO 110. NORMAS DE VOLUMEN PARA LOS SECTORES RESIDENCIALES DE LA ZONA COSTERA.

Los Planes Parciales que desarrollen los sectores de Suelo Urbanizable Programado de la Zona Costera se atenderán a las siguientes condiciones de edificabilidad:

a) Tipología: Vivienda unifamiliar aislada o adosada, edificación abierta.

b) Usos: El uso predominantemente será el residencial, de vivienda. Podrán admitirse coexistiendo con el uso residencial, aprovechamientos destinados a hoteles y alojamientos turísticos acogidos al R.D. 2545/82.

El uso industrial se considera incompatible, excepto garajes y talleres de reparación que se ubicarán en los lugares señalados en los Planes Parciales, en edificios distintos a los de vivienda y con potencias que no excedan de las señaladas en estas Normas para las industrias de Categoría Primera.

c) Parcela mínima: Para vivienda unifamiliar aislada: 500 m².

Para vivienda unifamiliar adosada: conjuntos de al menos, 1.000 m².

Para edificación abierta: 1.000 m².

Los usos dotacionales públicos ocu-

TEXTO REFUNDIDO

Documento refundido aprobado definitivamente por la C.T.U. en sesión de 25-7-90 en lo que respecta a suelo urbano y no urbanizable y por acuerdo del Excmo. Conseller de Obres Públiques y Urbanismo de 30-11-90 en lo que respecta al suelo urbanizable

194

EL SECRETARIO GENERAL



parán al menos, las parcelas que se señalan como mínimas en el Anejo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, no pudiendo en ningún caso ser inferiores a 1.000 m².

d) Altura máxima: Para viviendas 4 plantas, incluida la baja, y 13,50 m.

Para otros usos 4 plantas, incluida la baja y 15 m.

e) Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0,50 m²/m², salvo los casos particulares cuya edificabilidad se establece en el cuadro del aprovechamiento medio, sobre parcela bruta, es decir sobre la superficie total del sector sin deducir las superficies de cesión. La medición de la edificabilidad se atenderá a lo dispuesto en el artículo 47 de las presente Normas.

Dentro de la edificabilidad total que resulta estará comprendida la de todos los usos admisibles en el sector, salvo la de los suelos de cesión al Ayuntamiento para usos dotacionales públicos, que no computarán edificabilidad del sector.

Si dentro de un sector se promovieran usos, además del residencial, hoteleros y de alojamientos turísticos acogidos al R.D. 2545/82, la edificabilidad de dicho sector podrá incrementarse en un 20% hasta llegar a 0'6 m²/m² de edificabilidad bruta, no pudiendo destinarse en tal caso, más de 0,4 m²/m² de edificabilidad a uso residencial, destinando el resto como mínimo a uso hotelero y de alojamientos turísticos.

TEXTO REFUNDIDO

Documento refundido aprobado definitivamente por la C.T.U. en sesión de 25-7-90 en lo que respecta a suelo urbano y no urbanizable y por acuerdo del Excmo. Conseller de Obres Públiques i Urbanisme de 30-11-90 en lo que respecta al suelo urbanizable

195

EL SECRETARIO GENERAL,



f) Densidad: El número total de viviendas resultantes no excederá de 50 viviendas por Hectárea bruta, excepto el sector R-1 que será como máximo de 21 viv/ha.

Los Planes parciales establecerán obligatoriamente el número de viviendas máximo que podrán albergar, así como los emplazamientos de las mismas.

Las reservas de suelos para equipamientos se calcularán en función del número máximo de viviendas establecido en el Plan Parcial. Cuando se trate de usos hoteleros, se dividirá la edificabilidad asignada a estos entre 100 m²., siendo el resultado el número de viviendas a los efectos de aplicación de los estándares para las cesiones de suelo.

g) Máxima ocupación de parcela: 50%. Si se trata de usos hoteleros con parcela superior a 10.000 m²., la ocupación podrá alcanzar el 75% de la parcela.

h) Retranqueos: 5'00 m. a fachada y a resto de linderos. 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.

i) Cerramiento de parcela: La parte de obra opaca no podrá exceder de 1'20 m.; a partir de esa altura el cerramiento podrá disponerse con valla metálica y arbolado o jardinería.



.../...



Documento refundido aprobado definitivamente por la C.T.U. en sesión de 25-7-90 en lo que respecta a suelo urbano y no urbanizable y por acuerdo del Excmo. Conseller de Obres Públiques y Urbanisme de 30-11-90 en lo que respecta al suelo urbanizable

EL SECRETARIO GENERAL.



j) Aparcamiento: Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por vivienda, o por cada 100 m² construidos si se destinan a otros usos.

k) Para el sector R-1 para minimizar el impacto que produce la instalación y urbanización del campo de golf, deberán adoptarse las siguientes medidas correctoras:

- Se revegetarán las áreas más degradadas, localizadas en particular en las cercanías del canal del trasvase.
- La balsa-lago localizada en las proximidades -- del acceso norte será revegetada con flora típica de las zonas húmedas, a fin de atraer a las aves propias de estos enclaves (fochas, gallineras de agua, ánades reales, etc.).
- Igualmente, se restaurarán y revegetarán todos los tramos afectados por obras en curso.





Documento refundido aprobado definitivamente por la C.T.U. en sesión de 25-7-90 en lo que respecta a suelo urbano y no urbanizable y por acuerdo del Excmo. Conseller de Obras Públicas y Urbanismo de 30-11-90 en lo que respecta al suelo urbanizable

EL SECRETARIO GENERAL

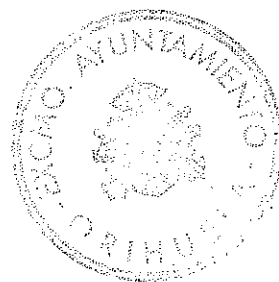


197

ARTICULO 111. DELIMITACION DE SECTORES.

1. Los límites de los sectores así como las superficies de los mismos que se indican en este Plan General -- son susceptibles de precisión como resultado de medición a escala más amplia, pudiendo variarse así hasta un $\pm 10\%$ -- sin necesidad de que ello dé lugar a modificación del Plan General.

2. Los sectores delimitados en el Plan General -- son los ámbitos máximos y mínimos para la redacción de planeamiento parcial.



TEXTO REFUNDIDO

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

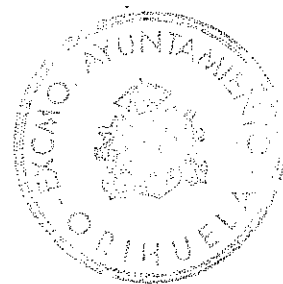
Fecha - 9 JUL. 92

EL SECRETARIO GRAL.



MODIFICACION FUNTUAL Nº 2 DEL P.G.M.C.U. DE ORIHUELA
RELATIVA A REAJUSTAR LIMITES DE CLASIFICACION DE SUE

(Documento rectificado cumplimentando acuerdo de la
C.T.U. de fecha 15 de Abril de 1.992)



ORIHUELA, JUNIO DE 1.992

TEXTO REFUNDIDO

3.- NORMAS URBANISTICAS MODIFICADAS

DILIGENCIA:

A los efectos del Artº 130 del Reglamento de Fiancamento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación provisional por el Plenario de

Fecha 9 JUL. 02

EL SECRETARIO GENERAL



ARTICULO 12. SISTEMAS.

1. Son los elementos determinantes de la estructura general, orgánica y estructurante del territorio. Se dividen en generales y locales, según el tamaño del área y el grado de servicio que representen respecto al Municipio. En los planos de ordenación correspondientes del presente P.G.M.O. se designa a estos sistemas con las siglas S.G.

2. Los sistemas se clasifican en:

- a) Sistema viario.
- b) Sistema ferroviario.
- c) Sistema de espacios libres.
- d) Sistema de equipamientos comunitarios.
- e) Sistema de servicios de infraestructura.
- f) Sistema hidráulico.

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

9 JUL. 1982

EL SECRETARIO C...



ARTICULO 13. SISTEMA VIARIO.

1. Comprende los espacios e instalaciones destinado al trazado de la red viaria, con objeto de permitir la accesibilidad y movilidad entre las diversas áreas.

2.- el P.G.M.O. establece el sistema general viario existente de todo el término municipal y el sistema local viario estructurante del Suelo Urbanizable y del Suelo Urbano. Los Planes Parciales y P.E.R.I. definirán el sistema local viario del Suelo Urbanizable Programado, y del Suelo Urbano.

3. Los terrenos colindantes con carreteras observarán las limitaciones y servidumbres establecidas en la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras.

4. A los efectos de las distancias de cerramientos edificaciones establecidos en el Reglamento de Carreteras se consideran como vías locales los restantes caminos públicos existentes en el Término Municipal.

5. Los terrenos delimitados bajo la denominación s. están sujetos a no poder ser edificados, y solamente podrán destinarse al uso viario previsto o ampliación del existente.

6. Estos terrenos serán de cesión obligatoria y gratuita en el caso que esten comprendidos en Unidades de Ejecución o se encuentre clasificado como Suelo Urbano o Urbanizable, pudiendo en estos casos generar aprovechamiento que podrá ser materializado fuera del suelo señalado como Sistema Viario (S.V.).

AL SEÑALADO: fuera del suelo
A los efectos del Art. 130 del Reglamento
de Urbanismo se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación provisional por el Ayuntamiento de

Fecha

9 JUL 1982

EL SECRETARIO



ARTICULO 111. DELIMITACION DE SECTORES.

1. Las superficies de los sectores que se indican en este Plan General son susceptibles de precisión como resultado de medición a escala más amplia, pudiendo variarse así hasta un $\pm 5\%$ sin necesidad de que ello dé lugar a modificación del Plan General.

2. Los sectores delimitados en el Plan General son los ámbitos máximos y mínimos para la redacción de planeamiento parcial.

DILIGENCIA:

A los efectos del Artº 100 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación provisional por acuerdo plenario de

Fecha - 9 JUL. 1952

EL SECRETARIO GRAL.



TEXTO REFUNDIDO

ANEJO 3

**PROPIETARIOS SEGUN EL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD EN EL SECTOR B-2 VILLAPIEDRA
EN EL PLAN GENERAL DE ORIHUELA.**



FINCA N° UNO Y DOS

Linderos según Registro:

NORTE: Sra. Díaz de Villavicencio.

SUR y OESTE: Fina "La Regia" de Dña. Elena Sánchez Díez.

ESTE: Tierra de D. Manuel Muñoz Alemán y de Herederos de D. Federico Torres

OESTE: Tierra de D. Antonio Tárraga o tierras que fueron de éste

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Orihuela, al tomo 945, libro 729, folio 117, finca registral 2.379N

Título: En virtud de compra a Dña. M^a Manuela Herrera Zapata y D. Vicente y Dña. M^a de los Ángeles Castell Herrera

Cargas y arrendamientos: Anotación preventiva de demanda.

De esta finca se segregan dos propiedades que se encuentran incluidas en el Sector B-2 Villapiedra:

Finca nº 1 : Cuyo titular es Cabo Roig S.A. con una superficie de 262.321,49 m² (Doscientos sesenta y dos mil trescientos veintiuno metros cuadrados y 49 centímetros cuadrados).

Finca nº 2 : Cuyo titular es Francisco Medina Miralles con una superficie de 8.558,23 m² (ocho mil quinientos cincuenta y ocho metros cuadrados y veintitres centímetros cuadrados).



FINCA N° TRES

Descripción Registral:

"Rústica: Tierra en término de Orihuela, Partido de los Dolces, de noventa y dos hectáreas, veintidós áreas y veintitrés centiáreas"

Linderos según Registro:

NORTE Y SUR: Ejidos

ESTE: D. Federico Garriga.

OESTE: D. Enrique Garriga.

La anterior finca se encuentra dividida en los dos trozos siguientes:

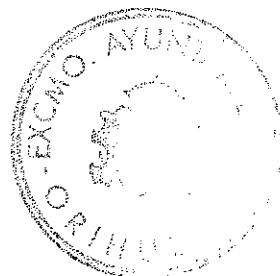
Primer trozo: de 712 tahúllas, cuatro octavas equivalentes a ochenta y cuatro hectáreas, cuarenta y cinco áreas y catorce centiáreas que comprende la Cañada del Cachorro, la Cañada del Castellano, el bancal de la poza y otra porción de tierra sin nombre plantada de garroferos, parte de tierra blanca y la mayoría inculta. Linda toda ella por levante D. Enrique Garriga, poniente con la Dehesa de Campoamor, Norte con Herederos de D. Bartolomé Torregrosa y medio día con la citada Dehesa de Campoamor y D. Manuel Castell

Segundo trozo: Que con sus vertientes mide sesenta y cinco tahúllas, cuatro octavas y dieciséis brazas, o sea siete hectáreas, setenta y siete áreas y nueve centiáreas, llamada Cañada de las Cuevas, plantada de olivos y algunos garroferos; linda: levante, ejidos de la casa de los Dolces; Poniente, Herederos de Dña. Julia Mercader; Norte, con dichos Herederos y tierras de esta hacienda y Mediodía, con Herederos de Dña. Julia Mercader.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Orihuela, al tomo 254, libro, folio 234, finca registral 20.338

Título: adquirida en virtud de donación de su madre Dña. Pilar Díaz Villavicencio

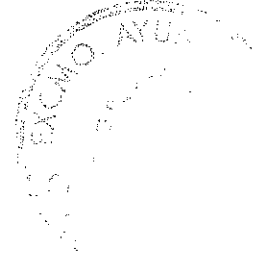
Cargas y arrendamientos: Libre de ellas.



TEXTO REFUNDIDO

De esta finca se segrega la propiedad que se encuentra incluida en el Sector B-2 Villapiedra:

Finca nº 3: Cuyo titular es D^a Elena María Sanchez Díaz, con una superficie de 34.229,05 m² (treinta y cuatro mil doscientos veintinueve metros cuadrados y veintitrés centímetros cuadrados).

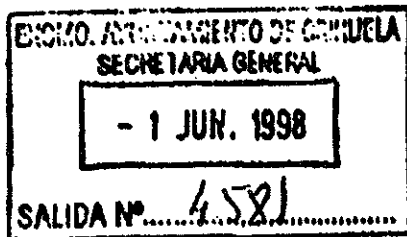




ANEJO 4

**APROBACIÓN DEL "CONVENIO URBANÍSTICO
PARA LA CONSTRUCCION DE UN CENTRO DE
EDUCACION INFANTIL PRIMARIA EN LA
COSTA" EN EL PUNTO Nº 15 DE LA SESIÓN
PLENARIA DEL EXCMO AYTO. DE ORIHUELA
DE FECHA 20 DE MAYO DE 1998.**

TEXTO REFUNDIDO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA
Secretaría. Gral.-

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

En sesión celebrada por el **EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO**, con carácter de **extraordinaria**, y en primera convocatoria, el día **20 de MAYO de mil novecientos noventa y ocho**, se adoptó entre otros, el siguiente **ACUERDO** que figura en el particular siguiente, que se transcribe en borrador de Acta pendiente de aprobación y a reserva de los términos que resulte de la aceptación de la misma:

15.- Planeamiento/Varios.- CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE EDUCACIÓN INFANTIL PRIMARIA EN LA COSTA.-

Vista la propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre este Ayuntamiento y D. Francisco Marcos Ferrer, en nombre y representación de las mercantiles Construcciones Rucorsa, S.A., Samaguil, S.A., Marcos y Bañuls, S.L., Contratas Marcos, S.L., Marcos y Servicios, S.A. y la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector C-2 Playa Flamenca, para la construcción de un Centro de Educación Infantil Primaria en la Costa Oriolana.

Visto el informe emitido con fecha 11 de Mayo pasado por los Servicios Técnicos Municipales.

Considerando lo establecido en la Disposición Adicional 6ª de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalidad Valenciana.

Visto el dictamen emitido por la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo.

El **EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO**, por la mayoría de los asistentes a la votación 16 de los 25 que componen la Corporación, **ACUERDA**:

PRIMERO: Aprobar inicialmente el Convenio Urbanístico a suscribir entre este Ayuntamiento y las Mercantiles Construcciones Rucorsa, S.A., Samaguil, S.A., Marcos y Bañuls, S.L., Contratas Marcos, S.L., Marcos y Servicios, S.A. y la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector C-2 Playa Flamenca, para la construcción de un Centro de Educación Infantil Primaria en la Costa Oriolana, condicionado a:

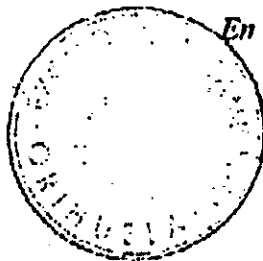


1. La efectiva exoneración de la exigencia de dotación escolar por parte de la Consejería competente, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Octava de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.
2. Que se presente documentación completa y refundida acomodada a los criterios derivados del convenio y lo puesto de manifiesto en os informes existentes en la tramitación del expediente.
3. Que se emitan en sentido favorable los informes sectoriales que puedan corresponder.

SEGUNDO: Someter a exposición pública por plazo de quince (15) días el referido Convenio, cumplido el cual, resueltas las alegaciones si la hubiere, será elevado al Ayuntamiento Pleno para la aprobación definitiva.

De lo que de orden del Sr. Alcalde-Presidente, comunico a Vd. para su conocimiento y efectos consiguientes.

De la presente, le ruego tenga a bien firmar el duplicado que se acompaña, para la debida constancia en el expediente de su razón.



En Orihuela, a 29 de Mayo de 1.998
EL SECRETARIO GENERAL.,

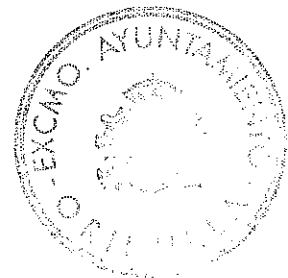
SR. FRANCISCO MARCOS FERRER
74.144.121

En nombre y representación de:

- CONSTRUCCIONES RUCORSA, S.A.
- SAMAGUI, S.A.
- MARCOS Y BAÑULS, S.L.
- MARCOS Y SERVICIOS, S.A.

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO, SECTOR C-2, PLAYA
FLAMENCA

Avda. Duque de Tamames, 39
ORIHUELA



TEXTO REFUNDIDO



ORDENANZAS

ORDENANZAS

INDICE

CAPITULO I.- GENERALIDADES

CAPITULO II.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPTITULO III.-NORMAS DE EDIFICACIÓN

Sección 1ª. -

Condiciones Generales.

Sección 2ª. -

Zona De Edificación Principal.

Art. 3-2-1. - Uso

Art. 3-2-2. - Condiciones de edificación.

Art. 3-2-3. - Edificación en grupos aislados y adosados. (A)

Sección 3ª. -

Normas Particulares Para La Zona De Equipamiento Comunitario.

Art. 3-3-1. - Condiciones de uso

Art. 3-3-2. - Aparcamientos en Zonas Comunitarias.

Art. 3-3-3. - Zona de Servicios

Sección 4ª. -

Normas Particulares Para La Zona Verde De Uso Público.



CAPITULO I. - GENERALIDADES

Artículo 1-1

El Plan Parcial B-2 Villapiedra, tiene carácter turístico y su desarrollo se concibe en varias agrupaciones o unidades de explotación independientes, alrededor de un centro comunitario que agrupa las dotaciones públicas.

La idea básica del plan, es el desarrollo de unidades turísticas para el desarrollo de viviendas de 2ª residencia, ocupadas generalmente por residentes extranjeros. Esta idea es determinante del diseño, y a ella se refieren todos los conceptos referentes a equipamientos y servicios.

Artículo 1-2

No podrán; por tanto darse principio a ninguna obra pública ni particular, bien sea de nueva planta, reparación o reforma en esa zona, sin obtener antes el permiso del Ayuntamiento en la forma que establecen estas Ordenanzas.

Artículo 1-3

Las licencias de obras se solicitarán conforme trámites que tengan establecidos o tengan a bien dictar el Ayuntamiento y las normas legisladas en el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales.

La Administración Local cuidará en todo momento, que se dé una justa interpretación de las normas y Ordenanzas del Plan y que se preste especial atención a las exigencias de orden estético, de protección del paisaje, y de seguridad ciudadana en el conjunto residencial.



Artículo 1-4

Las obras cuya licencia se haya concedido, deberán terminarse dentro del plazo establecido en la misma. No se permitirá que, una vez iniciadas las obras queden sin concluir o en forma que afeen al aspecto del conjunto o perturben su utilización.

Antes de ocho días siguientes a la terminación de la obra, el propietario deberá retirar los materiales sobrantes y reponer los pavimentos, la jardinería, las conducciones y demás elementos urbanísticos que hubiesen resultado afectados.

Artículo 1-5

Los propietarios están obligados a mantener sus edificios, sus jardines y las zonas de verde privado de uso común, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y estética. Para garantizarlo, la Entidad de Gestión o Conservación que se cree, podrá tomar las medidas que se crea oportunas.

Artículo 1-6

La terminología y conceptos utilizados en las presentes normas son los que se indican en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela.

Las diferencias que puedan surgir como consecuencia de la interpretación de la terminología empleada, se resolverán conforme a los criterios establecidos en el Plan General de ámbito Municipal y en su defecto en las de ámbito Provincial vigentes.



Artículo 1-7

Se considera elementos comunes e indivisibles de la urbanización, en el interior de las parcelas netas resultantes que tienen carácter privado las siguientes:

- Las vías de acceso interno a las parcelas.
- Las instalaciones de agua, luz, alumbrado público, etc. con todos sus elementos aparentes y ocultos.
- La zona de uso comunal con su arbolado y Las instalaciones deportivas que sobre ellas se construyan.

Los gastos de mantenimiento de los elementos comunes serán atendidos por los propietarios de parcelas con arreglo a la cuota de participación determinada por la asociación de propietarios de cada fase.

Artículo 1-8

El ámbito de aplicabilidad y la obligatoriedad de las presentes ordenanzas tendrán vigencia en todo momento en toda su extensión en tanto no sean derogadas o modificadas, total o parcialmente, con arreglo al Derecho y por medio de la oportuna modificación o revisión del Plan.

Artículo 1-9

Las adecuaciones a los cambios de la demanda turística que supongan cambios substanciales en la trama urbana del plan, modificaciones de viales que no supongan modificación de la superficie total de los mismos, zonificación o tipologías de edificación se tramitarán como Modificaciones Puntuales del Plan Parcial.

Se considera elemento fundamental de la ordenanza, su edificabilidad bruta, fijada en 0,50 metros cuadrados de edificación, por metro cuadrado en suelo ordenado.

La variación de este índice, deberá realizarse como Modificación del Plan Parcial.



CAPITULO II. - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 2-1

La totalidad del territorio ordenado queda dividido según el Plano de Zonificación del presente Plan, en los siguientes destinos:

- Zonas de Edificación Principal.
- Zonas verdes públicas.
- Viales y Accesos.

Constituyen terrenos de uso y dominio público, la Zona Verde Pública y los Viales.

Artículo 2-2

Las condiciones de uso del suelo de la Zona de Edificación Principal, serán las siguientes: viviendas aisladas, adosadas o agrupadas, viviendas en bloque, industria (exclusivamente talleres artesanos al servicio de la urbanización), comercial, oficinas, religioso, cultural, social, deportivo, hotelero y hostelero.

Queda expresamente prohibida cualquier otra utilización no especificada.

El plan se concibe para la edificación en fila de viviendas unifamiliares, o en bloques de 60 metros de dimensión máxima, rodeadas de espacios verdes privados, en áreas libres de circulación general de vehículos, que albergan los aparcamientos necesarios.



Artículo 2-3

El uso del Suelo Público será únicamente el derivado de las instalaciones de recreo y juego de los niños, los jardines, el destinado a uso docente y la construcción de elementos esenciales para las instalaciones básicas que se definan en el presente Plan y más concretamente en las presentes Ordenanzas, así como en los proyectos de urbanización que puedan realizarse al efecto.

Artículo 2-4

Los aparcamientos se preverán en el interior de las parcelas edificables en proporción no inferior a 0,61 por vivienda, o por cada 100 m² de edificación.

Artículo 2-5

El ancho de los viales afectos al Plan, es como sigue:

Vial afecto al Plan general 20 m.

De acuerdo con la necesidad de aparcamientos, podrán agregarse a la vía pública, espacios de otros usos, con el fin de mejorar la capacidad de aparcamientos.

Artículo 2-6

El trazado viario será el indicado en el plano correspondiente de este Plan.



Artículo 2-7

La construcción de las obras de urbanización, se realizará alterando lo menos posible las características paisajísticas del terreno, para lo cual, se realizarán obras mínimas de explanaciones y movimiento de tierras, pudiendo en todo caso, hacer obras de restitución y replantación.

El firme de las calzadas, será cuando menos a base de un aglomerado asfáltico en caliente de 5 cm. de espesor mínimo, sobre una base de zahorras.

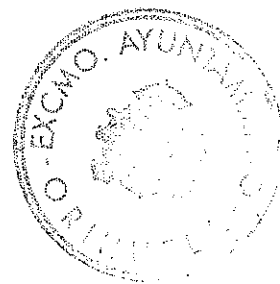
Las aceras se delimitarán con bordillos de hormigón, o piedra y tendrán un solado de baldosas, tipo Ayuntamiento, sobre una base de hormigón hidráulico en al menos, 10 cm. de espesor.

La distribución de la energía eléctrica será subterránea, aceptándose únicamente el tendido aéreo para las líneas principales, o de conexión con los centros de transformación.

El alumbrado público se realizará basado en báculos de pequeña altura, con formas propias de este tipo de urbanizaciones, con un nivel de iluminación de acuerdo con las determinaciones del vigente P.G.O.U.

La red de distribución de agua potable se efectuara con tuberías de presión de diámetro mínimo 80 milímetros permitiendo en todo caso, una dotación mínima de 250 litros por habitante y día (media de 2,5 hab x día).

El suministro del agua potable se efectuará desde la red general, mediante grupos hidroneumáticos en su caso, para asegurar una presión mínima en el punto más alto de la edificación, a 12 Atm.



CAPITULO III. - NORMAS DE EDIFICACION

Sección 1ª. - Condiciones Generales

Artículo 3-1-1

Las líneas de contacto entre las parcelas y las zonas de carácter público, se cuidarán de una manera especial. Los criterios fundamentales vendrán determinados en los correspondientes proyectos de urbanización y los detalles de diseño de cada proyecto arquitectónico particular deberán responder minuciosamente a ellos, debiéndose cuidar en todo caso la seguridad individual y del conjunto, como elemento determinante del diseño.

Artículo 3-1-2

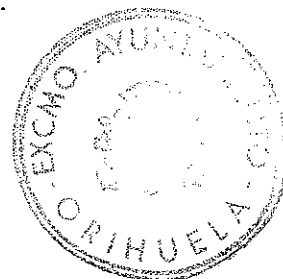
Se propiciará una arquitectura propia de las ciudades de vacaciones, en conjunto alineadas o agrupadas.

Las construcciones no han de responder a un aspecto predeterminado, utilizando materiales que permitan diseños desenfadados, propios de las ciudades de vacaciones, quedando la composición de dichos materiales a criterio del arquitecto autor de los proyectos.

En general, se concibe el conjunto como una urbanización abierta, si bien podrán plantearse dentro de las parcelas, conjuntos vallados para preservar los espacios verdes privados.

Las vallas de cerramiento de las parcelas serán de una altura máxima de 1,80 m. efectuándose sobre la alineación aprobada. Dicho cerramiento podrá ser ciego hasta una altura máxima de 1,00 m. debiendo ser el resto de seto vivo, celosías u otro material diáfano.

El cerramiento de edificación y jardinería se acometerán simultáneamente, a los efectos de dejar las parcelas limpias y ordenadas al terminar los trabajos.

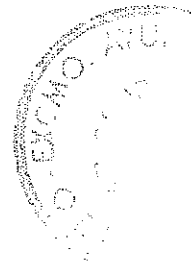


Artículo 3-1-3

Respecto de las condiciones higiénicas, se estará a lo dispuesto en la Normativa Legal sobre viviendas de uso Turístico y a la legislación específica de la Comunidad Valenciana.

Artículo 3-1-4

En general se prohíben todo tipo de áticos y sobreáticos, que contarán en todos los efectos como plantas normales de edificación. Ello no impide la libertad de composición pudiéndose efectuar cualquier tipo de retranqueos.



Sección 2ª Zona De Edificación Principal

Artículo 3-2-1. - Uso

En la zona de edificación principal, se permiten todos los tipos de edificación previstos en el plan general, que se agrupan en las siguientes tipologías:

Zona R - Grupos aislados, adosados y grupos de bloques

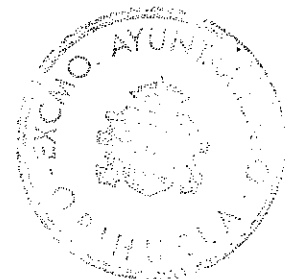
Se permiten los usos expresados en el Artículo 2.2 de las presentes Ordenanzas, sin sobrepasar los índices de edificabilidad y ocupación permitidas.

Artículo 3-2-2. - Condiciones De Edificación

El plan se concibe para la edificación de conjuntos turísticos de edificación homogénea sobre grandes parcelas de viviendas agrupadas (superficie mínima de parcela 1.000 m²).

El número total de viviendas por manzana, queda fijado en el siguiente cuadro:

PARCELA	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	M².P.NETA/VIV
R1	27.154	188	144,44
R2	54.664	378	144,61
R3	25.985	179	145,17
R4	26.479	183	144,69
R5	26.489	183	144,80
R6	36.188	250	144,75
R7	23.332	164	142,27
TOTAL	220.292	1.525	144,45



3

Total general:

	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	M ² .P.NETA/VIV
Para R	220.292	1.525	144,45
TOTAL	220.292	1.525	144,45

Densidad total:

$$\frac{1.525}{30,5108} = 49,98 \text{ viv/Ha.} < 50$$

Artículo 3-2-3. - Edificación en Grupos Aislados y Adosados

Zona (R)

Parcela mínima: 1.000 m²

Edificabilidad neta media: 0,7277 m²/m²

Nº máximo de plantas: 4 plantas. Incluida la baja

Altura máxima de la edificación: 13,50 mts. a cornisa

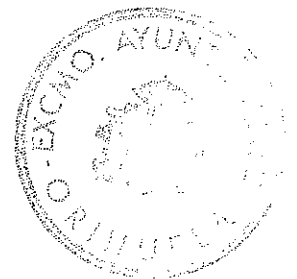
Superficie máxima de ocupación: 50%.

Tipo de edificación:

Grupos de viviendas unifamiliares, adosadas, agrupadas o dispersas, y bloques de viviendas con accesos peatonales independientes.

Retranqueos a viales: 5 m.

Retranqueos a linderos de la parcela: 5 m. Cuando se trate de edificios dentro de una misma parcela, la separación mínima será igual a un tercio de la suma de las alturas respectivas.



Sección 3ª. - Normas Particulares Para La Zona Equipamiento Comunitario.

Artículo 3-3-1. - Condiciones De Uso.

En cada zona de equipamiento, se permitirán los usos específicos a su denominación, de acuerdo con los artículos siguientes.

Artículo 3-3-2. - Aparcamientos En Zonas Comunitarias

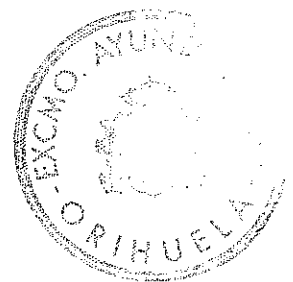
Las edificaciones u ordenaciones con fines de equipamiento comunitario dispondrán en el interior de las respectivas parcelas de aparcamientos para vehículos a razón de tres unidades por cada 1.000 metros cuadrados de zona ocupada.

Artículo 3-3-3. - Zona De Servicios

Se destinan únicamente a la construcción de elementos propios de la urbanización, tales como transformadores, estaciones de bombeo, estaciones depuradoras, etc.

No se permiten más que los elementos estructurales imprescindibles para el funcionamiento.

Las parcelas serán las expresamente indicadas en planos, y tendrán carácter público, excepto aquellas destinadas a instalaciones de suministro de energía eléctrica (centros de transformación, etc.).



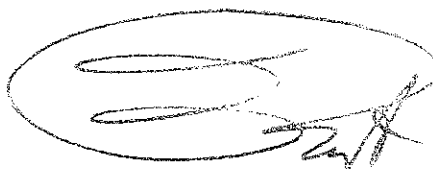
Sección 4º. - Normas Particulares Para La Zona Verde De Uso Publico

Artículo 3-4-1. - Condiciones De Uso.

Serán de uso permitidos en toda la zona verde la plantación de jardines y especies arbóreas, así como la instalación de parques públicos. Quedan expresamente prohibidas todo tipo de edificaciones a no ser las derivadas de las instalaciones propias de la urbanización, previstas en sus proyectos de urbanización o las instalaciones deportivas.

Orihuela, Julio de 1998
EL ARQUITECTO

COPIA 10



Fdo. Ismael Pastor Moya

