Documentación refundida.
17-3-04.

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA ENTRE AVENIDA ISLA DE CORFÚ Y P.A.U.-2 DEL AMBITO "NA-4" (PLAN PARCIAL II DE LA ZONA ESPECIAL "Y" DEL P.G.M.O. DE ALICANTE)

PROMOTOR:

Agrupación de Interés Urbanístico "Isla de Corfú"

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 16 SEP. 2003 y Decreto n.º 1058/..... de 25-3-2004 (CONDICIONADO A LA APROBACION DE LA REFUNDICION)
EL SECRETARIO GENERAL

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozàno, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

DOCUMENTO REFUNDIDO
Tras aprobación provisional por Pleno, 16/9/2003, del Excmo. Ayuntamiento de Alicante

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

ENTRE AVENIDA ISLA DE CORFÚ Y P.A.U.-2 DEL AMBITO "NA-4"

(PLAN PARCIAL II DE LA ZONA ESPECIAL "Y" DEL P.G.M.O. DE ALICANTE)

PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "ISLA DE CORFÚ"

DOCUMENTO REFUNDIDO
Tras aprobación provisional por Pleno, 16/9/2003, del Excmo. Ayuntamiento de Alicante

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

INDICE P.R.I.M.

MEMORIA

A) SIN EFICACIA NORMATIVA

A.a. -MEMORIA INFORMATIVA

A.a.1. -ANTECEDENTES.
A.a.2. -REGIMEN JURÍDICO APLICABLE.
A.a.3. -CONDICIONES GEOGRAFICAS E INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO.

A.b. -MEMORIA JUSTIFICATIVA.

A.b.1. -JUSTIFICACION DE LA REFORMA PRETENDIDA.
A.b.2. -JUSTIFICACION LA REFORMA PRETENCDIDA
A.b.3. -ESTUDIO DE LA INCIDENCIA DEL P.R.I. SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA.
A.b.4. -FUERA DE ORDENACIÓN.
A.b.5. -CATALOGO COMPLEMENTARIO.
A.b.6. -HOMOGENEIDAD DE LA ORDENACIÓN, EN SU ENTORNO.
A.b.7. -JUSTIFICACIÓN ADICIONAL PARA LOS PLANES DE REFORMA INTERIOR MEJORADA

ANEXOS

- RELACIÓN DE TITULARES CATASTRALES
- EDIFICACIONES PREEXISTENTES (No existen)

B) CON EFICACIA NORMATIVA

B.a. -NORMAS URBANISTICAS.
B.b. -CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (No existe)
B.c. -FUERA DE ORDENACIÓN (No existe)

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

PLANOS

Planos de información:

1. Situación
I- 2. Estructura de la propiedad.
I- 3. topografía del Terreno.
I- 4. Usos, aprovechamientos y vegetación.
I- 5. Red existente de Agua potable.
I- 6. Red existente de Alcantarillado
I- 7. Red existente de Media Tensión y Transformadores
I- 8. Red existente de Alumbrado Público.
I. 9 Red existente de Telefonía-("Telefónica")
I-10. Red existente de Telefonía-("Ono")
I-11. Red existente de Gas natural.
I-12. Afecciones.

Planos de Ordenación:

O- 1. Ordenación Estructural.
O- 2. Ordenación Pormenorizada.
O- 3. Actuaciones integradas y aisladas.
O- 4. Delimitación y reserva de Suelo Dotacional Público
O- 5. Comparativa ordenación del entorno.
O- 6. Red viaria - Alineaciones de rasantes.
O- 7. Red viaria - Sección tipo y perfiles.
O- 8. Detalle alcorques y señalización viaria.
O- 9. Esquema continuidad de red de agua potable.
O-10. Esquema continuidad de red de alcantarillado.
O-11. Esquema continuidad de red de Media tensión y transformadores.
O-12. Esquema continuidad de red de Baja Tensión.
O-13. Esquema continuidad de red de Alumbrado Público.
O-14. Esquema continuidad de red de Telefonía - ("Telefónica")
O-15. Esquema continuidad de red de Telefonía - ("ONO")
O-16. Esquema continuidad de red de Gas natural
O-17. Edificabilidad y parcelación indicativa.
O-18. Imagen edilicia.
O-19. Esquema alineaciones, retranqueos y volúmenes de la edificación.

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

MEMORIA

A. SIN EFICACIA NORMATIVA

A.a. MEMORIA INFORMATIVA

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

A.a.1 ANTECEDENTES

VICTORIA LAPORTA CARBONELL, fue promotora del "Plan Parcial de Ordenación del Polígono 2 de la Zona Especial "Y" de Alicante.

Con fecha de Mayo de 1.978, se redactó el Plan Parcial del Polígono II de la Zona Especial "Y", que fue aprobado definitivamente por la "Comisión Provincial de Urbanismo" en sesión celebrada el 6 de Abril de 1.979.

En el año 1.982, se aprobó igualmente el "Proyecto de Compensación" y el "Proyecto de Urbanización", estando desarrollados completamente la 1ª y 2ª Fase de la Urbanización del Plan Parcial, en fecha de hoy.

Las cesiones que se realizaron al Ayuntamiento, superaron las exigidas por la "Ley del Suelo", entonces vigente

Concretamente, para coincidir con el "10% del aprovechamiento medio del Plan Parcial", se debería haber cedido, por este concepto, tan solo 17.264 m2. No obstante, se cedió un total de 24.016 m2. del suelo al Municipio, por tal concepto, incluyéndose en esa superficie 3.231 m2., de superficie en el "Aparcamiento a Nivel ciudad", de 28.000 m2., que en la Revisión, hoy vigente, del P.G.O.U. se ha eliminado del Plan Parcial del Polígono 2 de la Zona Especial "Y", y se ha incorporado al P.A.U. N° 1, colindante.

El "Plan Parcial del Polígono II de la Zona Especial "Y", se redactó, desarrollando el anterior P.G.O.U. de Alicante, que data de los años sesenta.

En dicho P.G.O.U. había marcada, entre otras, una gran superficie de equipamiento docente (121 Ha.) entre la Gran Vía y la Vía Parque.

Como consecuencia de una delimitación en Polígonos, de esa grán superficie (121 Ha.) se desarrolló el "P.P. del Polígono II de la Zona Especial "Y".

El P.P. del Polígono II de la Zona "Y" se aprobó con una muy baja edificabilidad, concretamente un volumen de 1 m3/m2, sobre parcela neta, que traducido a m² de techo, para una altura promedio de piso de 3 m., equivaldría a 0'333 m²t/m²s sobre parcela neta y 0'236 m²t/m²s de aprovechamiento tipo sobre toda la superficie del Sector del Plan Parcial.

En el Plan Parcial inicialmente solo estaban autorizados los usos docentes, tanto en suelos de titularidad pública como privados:

Con la Revisión del P.G.M.O., hoy vigente se permiten todos los usos dotacionales (docentes, cultural, sanitario, asistencial, social, deportivo y religioso), pero se sigue prohibiendo el uso "residencial", el comercial o el terciario de oficinas.

En el planeamiento vigente, el Plan Parcial que nos ocupa se conoce como "NA-4 -Polígono 2, Zona Especial Y" y como queda dicho, solo son posibles los usos dotacionales, y su edificabilidad máxima es de 1 m3/m2. sobre parcela neta, con una altura máxima de 3 plantas.

Por el contrario, los polígonos limítrofes de la anteriormente Zona "Y", se han calificado como "PAU-1" y "P.A.U.-2", con sus superficies de 72'32 Ha. y 27'5 Ha., respectivamente, con una densidad máxima de 75 viviendas/Ha.

Tal situación debió ser "alegada" en la revisión del P.G.O.U., como un "agravio comparativo".

Un Plan Parcial de "uso dotacional" exclusivamente, no tiene sentido con la actual Ley del Suelo, donde se establece un justo equilibrio de beneficios y cargas en el planeamiento.

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

Después de 24 años de la formulación del Plan Parcial, y de 20 años, desde la aprobación del Proyecto de Compensación, no se ha podido vender ni una sola parcela, aparte de a los compradores iniciales (H.H. Maristas y F.E.I.S.A. (Colegio Altozano) que ya figuraban en el Proyecto de Compensación, como Suelo Dotacional-Privado, por falta de demanda.

Ya en el año 1.990, se iniciaron los primeros contactos con el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, a fin de corregir tal situación, puesto que la "Zona Especial "Y" prevista el P.G.M.O. DE 1.962, estaba destinada a la universidad de Alicante, que como es conocido se estableció definitivamente en San Vicente del Raspeig, con anterioridad a la Revisión del P.G.M.O. de Alicante de 1.987, hoy vigente.

Si en los contiguos PAU-1 y P.A.U.-2, se permiten usos residenciales y otros, con un máximo de 75 Viviendas/Ha., no hay razón para mantener la calificación de usos dotacionales sólo en el "P.P. del Polígono 2 de la Zona "Y".

De los 172.644 m2. solares edificables, en el Plan Parcial "NA-4" restan en la actualidad disponibles 60.869 m2., en una única parcela, con aproximadamente 500 m. de frente, por 125 m. de profundidad, en el lado derecho del Plan Parcial.

El resto de las parcelas edificables del Plan Parcial, están ocupadas en la actualidad por distintos centros docentes privados; aparte de los equipamientos docentes de titularidad pública.

Es decir, que hay aproximadamente, 111.100 m2. ocupados, de un total de 172.644 m2. de solares en el P.P. Lo que supone un porcentaje del: 111.100 m2 / 172.644 m2. = 64'35% destinado en la actualidad a usos dotacionales docentes de titularidad privada.

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

El resto, propiedad de Dña. Victoria Laporta Carbonell, son los 60.869 m2. de solar que nos ocupan, objeto del Plan de Reforma Interior de Mejora.

El P.A.U.-2 aprobado definitivamente, motivó una modificación puntual en el año 1.992 del planeamiento en el P.P.-N.A.-4, creándose dos viales de acceso al mencionado P.A.U.-2, desde la Avda. de Corfú, eje del P.P.N.A.-4, de los cuales solo se ha ejecutado uno de ellos.

En el P.A.U.-2 se está completando su urbanización actualmente, así como las nuevas necesidades de equipamientos públicos de la ciudad, han ido acercando los planteamientos de la propiedad privada y del Excmo. Ayuntamiento de Alicante. Para formular un Plan de Reforma Interior de Mejora, en el ámbito de un solar de 60.869 m² del P.P.N.A.-4 del P.G.M.O. de Alicante, como ha sido reconocido en los informes previos municipales a la propuesta que se formula.

La Ley Reguladora de Actividades Urbanísticas (LRAU) establece la posibilidad de formular Planes de Reforma Interior de Mejora (PRIM) cuyo objeto será mejorar la ordenación establecida por los Planes Generales, de manera que permitan, entre otras cosas, incrementar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas.

El ámbito objeto de esta Plan está vacante desde que se aprobó el Plan Parcial de la Zona Especial "Y" en el año 1.979. Ello es debido en gran parte al uso asignado a este suelo, ua que en principio sólo podía edificarse centros docentes y aunque el Plan General amplió el uso a cualquier tipo de dotaciones, el hecho real es que hace veinte años este suelo sigue sin edificarse. En los momentos presentes se han aprobado los planeamientos de los suelos circundantes (PAU/1 y PAU/2), habiéndose realizado las reservas legales de dotaciones públicas, por lo que parece difícil que estos suelos puedan edificarse con equipamientos privados.

Por otra parte el Ayuntamiento necesita disponer de suelo con una cierta urgencia para un centro docente público en esta zona.

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

Así pues, puede resultar conveniente la modificación de la situación presente, permitiendo la edificación de estos solares con un aprovechamiento menor a los de los PAU colindantes y permitiendo obtener suelo dotacional público, como medida compensatoria al aumento de aprovechamiento lucrativo que represente la Propuesta del PRIM.

Inicialmente la delimitación del sector del P.R.I.M. abarcaba 60.869 m², exactamente la totalidad de la propiedad de Dña. Victoria Laporta Carbonell, situada entre Avda. Isla de Corfú y el vial paralelo, calle "C" del colindante P.A.U.-2. Existiendo una parcela de 5.000 m² entre el mismo y la zona verde situada al Oeste, que es de uso lucrativo, de titularidad privada, que el Ayuntamiento de Alicante vendió en pública subasta hace algún tiempo, como consecuencia de la cesión del 10% del aprovechamiento medio obligado del Plan Parcial Inicial, que se reparceló en 1.982, por los servicios técnicos municipales se ha planteado la conveniencia de delimitación del sector objeto de P.R.I.M. incluye también esta parcela de 5.000 m² colindante, a fin de obtener un conjunto edificatorio uniforme en los suelos dotacionales (privados o públicos), así como aumentar la edificabilidad en dicha parcela del suelo dotacional privado a 1 m²t/m²s), acorde con la Revisión del P.G.M.O. de Alicante, vigente.

A.a.2 REGIMEN JURÍDICO APLICABLE.

Como marco general dentro de la Ley 6/1994 REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA, de la Generalidad Valenciana (D.O.G.V. de 24 de Septiembre de 1.994), así como DECRETO 210/1998, del Gobierno Valenciano por el que se aprueba el REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V.- de 8 de Enero de 1.999)

Todo Planeamiento promovido por iniciativa particular debe realizarse en desarrollo de un Programa de Actuación Integrada, de acuerdo con lo establecido en el Art. 52.1 de la LRAU, que dice:

Art. 52. Elaboración y tramitación de planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle.

-1. El régimen establecido en la Sección anterior para la elaboración, tramitación y aprobación de programas de actuación es igualmente aplicable a los planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle de iniciativa municipal o particular, con las siguientes reglas especiales:

A) Los promotores particulares pueden promover dichos planes de desarrollo de un programa del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de ejecución del plan que promuevan. *Sólo la Administración, de oficio, puede promover y aprobar esos planes con independencia y anterioridad respecto a los programas.*

B) La exposición al público de estos planes se efectúa exhibiendo su documentación completa y no les son aplicables las reglas de los artículos anteriores relativas a la competencia entre proposiciones jurídico-económicas, si bien, cuando aquellos planes se tramiten junto a dichos programas, serán aplicables las referidas reglas, aunque sólo respecto a la adjudicación de estos últimos

2. Corresponde al Ayuntamiento Pleno aprobar definitivamente los planes y programas mencionados en el número anterior, siempre que cuenten con cédula de urbanización *o cuando ésta sea innecesaria según lo dispuesto en los artículos 31 y 33.8. El acuerdo aprobatorio municipal puede imponer las condiciones que estime más oportunas para el plan o programa, pero éstos no entrará en vigor, ni procederá publicar su aprobación, ni legitimación la ejecución de obras en tanto no se expida la correspondiente cédula, cuándo ésta sea legalmente exigible.*

La "disposición Transitoria Primera" de la Ley R.A.U. en su punto 3, establece:

3. La aprobación de Planes *Parciales, Especiales* ***o de Reforma Interior que modifiquen determinaciones de los Planes Generales vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos,*** *siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin.*

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

Aunque igualmente, en su punto 2 la "transitoria" igualmente dice:

> *2. **Los municipios podrán interesar de la Consejería competente en Urbanismo** que declare la homologación a la presente Ley de los Planes y normas subsidiarias vigentes o de alguno de sus sectores. Dicha homologación se producirá por resolución autonómica dictada y tramitada por el procedimiento del capítulo I del título II de la presente Ley, y en cuya virtud se apruebe uno de los siguientes documentos:*
>
> > *A) Una modificación del planeamiento general que complemente sus determinaciones en el ámbito afectado, estableciendo la ordenación estructural del mismo conforme a lo previsto en el artículo 17.1 y, en especial, definiendo la red primaria o estructural de reservas de suelo para dotaciones públicas, así como las previsiones de los artículos 17.4 y, en su caso, 17.3, 17.6 y 18.*
> >
> > *B) Un expediente justificativo de que las determinaciones del planeamiento vigente ya tienen la precisión y calidad necesaria para cumplir las exigencias de la presente Ley y, en particular, de su artículo 17, **acompañado de la documentación que permita diferenciar e identificar qué determinaciones de las vigentes han de reputarse integrantes de la ordenación estructural y de la red primaria de reservas de suelo para dotaciones públicas***

Los Planes de Reforma Interior de Mejora están regulados en Capítulo VI del Título Segundo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, que establece su función y en concreto en su Artº 80, segundo párrafo establece:

> *Pueden formularse Planes de Reforma Interior que, además de los fines que les son propios, expresados en el artículo 72 de este Reglamento, tengan por objeto mejorar la Ordenación contenido en el Plan General para el suelo urbano y áreas de reforma interior.*

En cuanto a ambito, lo define su artículo siguiente:

> ***Art. 81 Ambito***
>
> *1. El ámbito de los planes de mejora será el definido desde el plan general. **Si no hubiera Sector previamente***

delimitado o si su delimitación se modifica a consecuencia de la mejora, la documentación del Plan incorporará un plano en que delimite el Sector ordenado y los colindantes modificados ajustándose a los criterios del artículo 17 de este reglamento.

2. La delimitación del ámbito de los planes de Reforma Interior de mejora seguirá los criterios establecidos en el artículo 73 de este Reglamento.

Que igualmente dice:

Art. 73. Ambito

1-. Las operaciones de reforma interior pueden tener carácter integrado, actuando sobre barrios completos, o carácter puntual, incidiendo sólo sobre lugares concretos de la ciudad o de su ordenación.

3. Cuando la reforma interior se limite a un ámbito concreto de la ciudad o de su ordenación, el plan general justificará su coherencia con el entorno de manera que se aprecie la ordenación final y conjunta en todo un ámbito de amplitud y homogeneidad equiparables a las exigidas por el artículo 17 de este reglamento.

Que igualmente dice:

Artículo 17. Criterios de Sectorización.

1. Sector es el ámbito propio de un Plan parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de esos Planes, abarcará uno o varios sectores completos.

2. El perímetro del sector se configurará:

A) Con alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones.

B) Con viarios, que serán o no propios de la red primaria o estructural según proceda de su relación con la ordenación del territorio prevista en el Plan General o del sector al que pertenecen.

3. El trazado del perímetro del sector respetará las siguientes reglas:

A) Se efectuará atendiendo a criterios urbanísticos.

B) Dicho trazado no se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites del término municipal o a lindes de propiedad. Salvo que el Plan acredite dicho trazado obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de planeamiento.

En cuanto al alcance de los Planes de Mejora, lo establece el Ar° 82 de la L.R.A.U.:

Art. 82 Alcance de los planes de mejora

*1. **Los planes de mejora pueden cambiar determinaciones del planeamiento** anterior, incluso las establecidas en el plan general, **para mejorarlas.***

2. Los planes Parciales o de Reforma Interior de aprobación autonómica pueden alterar la Ordenación Estructural dentro de estos límites:

A) Clasificación del Suelo: puede ser modificada dentro de las limitaciones del artículo siguiente.

*B) **División del territorio en zonas de ordenación urbanística: La mejora puede ordenar la sustitución de la Reglamentación de Zona aplicable a los terrenos por otra de las previstas en el Plan General** o en el Reglamento de Zonas de Ordenación, **pero no puede establecer ordenanzas excepcionales de nueva elaboración para ordenar parcelas determinadas.***

C) C. Ordenación de centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso: Podrá ser modificada por la mejora, dentro de las directrices y objetivos del planeamiento general.

*D) Delimitación de la Red Primaria de reservas de suelo con destino dotacional público: **La Red Primaria y sus elementos anexos pueden ser objeto de mejora en su definición y capacidad de servicio, aumentando la proporción y calidad de las dotaciones públicas necesarias** y propiciando la observancia de los estándares legales de calidad urbana exigibles.*

El cómputo de los estándares de calidad urbana debe referirse al conjunto del sector o ámbito delimitado.

3. Los planes de mejora pueden modificar la Ordenación Pormenorizada establecida por el plan general.

Igualmente en la L.R.A.U. en su Art° 84 se dice:

Art. 84 Incidencia de los planes de mejora en la delimitación sectorial y de áreas de reparto y en la determinación de aprovechamiento tipo

1. La mejora puede variar la delimitación del Sector o Sectores afectados por la nueva ordenación pormenorizada e incluso crear uno nuevo o suprimir alguno de los previstos en el plan general, cumpliendo siempre el artículo 17 de este reglamento.

El Plan de mejora sólo podrá introducir cambios en la delimitación sectorial que estén vinculados a las innovaciones derivadas de la ordenación pormenorizada de los sectores afectados o de las modificaciones de la ordenación estructural previstas en el artículo 77 de este Reglamento

2. La mejora respetará los criterios generales en la determinación de aprovechamientos tipo y establecimiento de áreas de reparto, aunque su cálculo y definición podrán verse afectados en los mismos supuestos que los referidos en el apartado anterior.

Tratándose de P.R.I.M. en Suelo Urbano interesa recordar igualmente algunos artículos del Reglamento de Planeamiento (R.P.) de la L.R.A.U.:.

Art. 10 Clasificación de suelo urbano

1. El plan clasificará como suelo urbano los terrenos cuyo desarrollo prevea realizar preferentemente mediante actuaciones aisladas por estar dotados total o parcialmente de los servicios urbanísticos, según los criterios establecidos en el artículo 104 de este reglamento.

Art. 104 Actuaciones Aisladas

Actuación Aislada es la que tiene por objeto una sola parcela *y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización preciso para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.*

El Plan, siempre que respete las limitaciones impuestas por el artículo anterior, podrá prever la ejecución de Actuaciones Aisladas para completar la urbanización de los terrenos que estime oportuno y preferible someter a este régimen, cuando ello sea posible sin menoscabo de la calidad y homogeneidad de

las obras de infraestructura correspondientes. ***En particular, el Plan podrá prever que se complemente mediante Actuaciones Aisladas la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya sea solar.***

El Plan también preverá su ejecución mediante Actuaciones Aisladas en los solares que no precisen de ninguna obra de urbanización por existir esta de forma completa, salvo que su dotación de servicios urbanísticos sea *contradictoria con el nuevo destino previsto por el planeamiento o* ***insuficiente o inadecuada*** *para servir a los nuevos aprovechamientos resultantes de su ordenación.*

Art. 103 Actuaciones Integradas

Se considera actuación integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

El Plan preverá la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretenda urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes:

A) Exija producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios; o

B) Requiera ocupar un terreno de dimensiones iguales o superiores a 40.000 metros cuadrados con el fin de transformarlo produciendo uno o varios solares; o

C) Se estime más oportuno ejecutar mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.

Art. 110 Delimitación de áreas de reparto en suelo urbano

1. Todo el suelo urbano quedará incluido en una o varias áreas de reparto, que el Plan puede delimitar aplicando criterios objetivos establecidos en el artículo 106 de este Reglamento, y que, como mínimo, abarcarán los terrenos y suelos dotacionales expresados en el apartado A del número 2 siguiente.

2. En defecto de previsión explícita del Plan o si éste así lo dispone, la delimitación de áreas de reparto se presume implícitamente efectuada, por aplicación directa de las siguientes reglas:

A) ***Se entenderá que integra un Área de Reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización.*** *Todo ello de acuerdo con las reglas específicas de urbanización contenidas en el plan general y, si este no las precisara, según las reglas del artículo 6 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.*

Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto, será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda, a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

B) ***Los terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el apartado anterior*** *podrán ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico o de reparcelación en los términos establecidos por la Ley, a cuyo efecto se considerarán como una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo se calculará por el Plan conforme al artículo siguiente, según el promedio de la ordenación global de los suelos con aprovechamiento urbanístico.* ***En defecto de previsión expresa del Plan, el Aprovechamiento Tipo será de 1 m2/m2.***

Art. 114 Las unidades de ejecución. Concepto y finalidad

Las unidades de ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada *o de una de sus fases.* ***Cada Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada ha de englobar una Unidad de Ejecución*** *o varias en correspondencia con las diversas fases de desarrollo previstas en él.*

La Unidades de ejecución tienen por finalidad la urbanización simultánea de los terrenos en ellas incluidos.

Art. 115 Delimitación de las unidades de ejecución

1. La delimitación de unidades de ejecución se contendrá en los planes de acuerdo con las siguientes reglas:

A) ***Las unidades de ejecución deberán ser susceptibles de Actuación Integrada técnicamente autónoma.***

B) *Las unidades de ejecución no pueden excluir de su perímetro restos de parcela, privada o pública, que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que dificulten la urbanización completa de cada dotación o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma.*

C) ***Las unidades de ejecución incluirán todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación*** *y las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.*

D) *Al configurar las unidades de ejecución se procurará una prudente diversificación de las responsabilidades urbanizadoras y se fomentará su desarrollo por iniciativas urbanizadoras de diferentes dimensiones.*

E) *Dentro de cada área de reparto pueden delimitarse varias unidades de ejecución; éstas pueden abarcar terrenos ubicados en diversas áreas de reparto. Pueden ser discontinuas cuando la estructura funcional de la urbanización así lo aconseje*

F) *No será exigible que todas la Unidades tengan el mismo o similar aprovechamiento, pero sí un nivel equilibrado de dotación pública en proporción con dicho aprovechamiento.*

G) *La delimitación de las unidades de ejecución asegurará la previa o simultánea urbanización de las dotaciones respecto al ritmo de la edificación, de modo que los estándares dotacionales exigidos por este reglamento se vayan cumpliendo en las distintas fases cronológicas del desarrollo urbano de acuerdo con las Condiciones de Integración y Conexión (CCI), impuestas por las Cédulas de Urbanización o por el plan general.*

Art. 118 Delimitación de unidades de ejecución en el plan de reforma interior

El plan de reforma interior incluirá en unidades de ejecución todo o parte de su ámbito, *según lo dispuesto en el artículo 23.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.*

Mediante plan de reforma interior pueden subsanarse las insuficiencias de un plan general que no haya delimitado Unidad para terrenos cuya adecuada urbanización convenga realizar mediante Actuaciones Integradas por ser técnicamente imposible o inadecuado efectuarla mediante Actuación Aislada.

El Artº 23.2 de la L.R.A.U. dice:

Art. 23. Planes de reforma interior.

1. Los planes de reforma interior tienen por objeto operaciones encaminadas a los fines enunciados en el artículo 12, D), debiendo desarrollar, para ello, la ordenación de los planes generales en las áreas que éstos específicamente determinen. También se pueden acometer operaciones de reforma interior, con los fines mencionados, formulando planes de este tipo que aporten mejoras a la ordenación pormenorizada por el plan general para el suelo urbano.

Las determinaciones de los planes de reforma interior se adecuarán a los estándares establecidos por el artículo anterior, aunque con el margen de tolerancia expresado en el párrafo segundo de su número

2. El plan de reforma interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones aisladas de los que someta al régimen de actuaciones integradas. *Sin perjuicio de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 9.2, los inmuebles que el plan general incluya en sectores a desarrollar mediante plan de reforma interior mientras éste o aquél no dispongan otra cosa, estarán sujetos al régimen urbanístico regulado en el artículo 10.*

Igualmente en el Artº 6 de la L.R.A.U. se dice:

Art. 6.º La ejecución del planeamiento y sus formas de actuación.

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

A) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

B) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

C) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

D) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela

Como luego se verá en el apartado A.b.1. (justificación de la reforma pretendida) los Planes de Mejora son los indicados para aumentar la proporción y calidad de las dotaciones públicas, como en el caso del P.R.I.M. que nos ocupa.

Se plantea un único sector coincidente con el ámbito del P.R.I.M., planteándose una "unidad de ejecución" para desarrollar mediante "Actuación Integrada" todos los y terrenos de propietario único (Dña Victoria Laporta Carbonell) que lo promueve, dejando como "área de reparto" o "actuación aislada" los 5.000 m² de suelo dotacional privado, incorporados por petición municipal, ya que tiene la condición de solar, y no tienen por que urbanizarse con el resto, que si modifica sus condiciones urbanísticas iniciales.

Estando en los preceptos de la L.R.A.U. y su Reglamento de Planeamiento, anteriormente expuestos, justificando el régimen jurídico aplicable al instrumento de ordenación que se redcata.

Corresponde a la Administración de la Generalidad la aprobación definitiva del plan de reforma interior de mejora, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52.2. de la L.R.A.U. y el Art. 174 del R.P.

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

A.a.3. CONDICIONES GEOGRÁFICAS E INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO.

De acuerdo con el Guión establecido en el Art. 65 del Reglamento de Planeamiento de la comunidad Valenciana, como memoria Informativa.

A.a.3.GA. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO: GEOLÓGICAS, TOPOGRÁFICAS, CLIMÁTICAS, HIDROLÓGICAS.

Son las detallados en el Plan Parcial del Polígono II de la Zona Especial "Y" del P.G.M.O. de Alicante, que está vigente, ya que no se alteran sus condiciones preexistentes.

Suelo yermo y plano en la actualidad, con condición de solar, con frente a vial público urbanizado en el Plan Parcial "NA-4" del P.G.M.O. de Alicante.

A.a.3.GB. USOS PRESENTE EN EL SUELO VEGETACIÓN, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Suelo urbano dotacional, con características de solar urbanizado desde el año 1.984, de acuerdo con el Plan Parcial del Polígono II de la Zona Especial "Y" denominado "NA-4" desde la Revisión del P.G.M.O. DE 1.987.

No existe ninguna vegetación característica e igualmente ninguna edificación, correspondiéndose la totalidad del P.R.I.M. (65.869 m²) con solares de titularidad privada y calificación Dotacional.

Como infraestructura viaria, existente la Avenida de Isla de Corfú que fue objeto de urbanización en 1.984, así como el vial calle "C" del P.A.U. nº 2, colindante.

Igualmente la calle "4" que une dicho vial con la Avda. Isla Corfú, que se realizó de manera consensuada por el urbanizador del P.A.U.-2 sobre terrenos del presente P.R.I.M. y cuya cesión al Excmo. Ayuntamiento de alicante se inscribirá en Registro de la Propiedad, con la conclusión del Proyecto de Reparcelación voluntaria de la unidad de ejecución, que hará innecesario la conclusión del expediente de expropiación, iniciado con "Resolución" de Alcaldía de fecha 24 de Enero de 2.000.

A.a.3.GC. APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO: AGRÍCOLA, GANADERO CINEGETICO, MINERO, FORESTAL.

El suelo urbano que nos ocupa, fue calificado como tal en 1.982, tras la aprobación definitiva del Plan Parcial II de la Zona Especial "Y".

Su aprovechamiento, fuera del urbanístico, es nulo, ya que 20 años atrás se abandonó en ellos cualquier aprovechamiento agropecuario.

En la actualidad son suelos yermos expectantes de su edificación, con su condición de solar consolidada.

A.a.3.IA. REFERENCIA A LAS CONDICIONES QUE DERIVEN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL EN ORDEN AL SECTOR O SECTORES OBJETO DEL PLAN PARCIAL.

Como ya se dijo en la Revisión del P.G.M.O. de Alicante de 1.987, se aumentó las posibilidades de los usos dotacionales, privados, del Plan Parcial, que inicialmente era solo docente, permitiéndose el cultural, sanitario, asistencial, social, deportivo y religioso, no estando autorizados el uso residencial, comercial y terciario de oficinas, etc.

A.a.3.IB. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PUBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS.

No existen conocida ninguna de ellas que pueda afectar a la U.E. que se propone delimitar con el P.R.I.M.

A.a.3.IC. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL AMBITO TERRITORIAL:

No se conoce ninguna.

A.b. MEMORIA JUSTIFICATIVA

A.b.1. JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMA PRETENDIDA.

Se plantea un único sector coincidente con el ámbito del P.R.I.M., planteándose una "unidad de ejecución" para desarrollar mediante "Actuación Integrada" todos los terrenos de propietario único (Dña Victoria Laporta Carbonell) que lo promueve, dejando como "actuación aislada" los 5.000 m² de suelo dotacional privado, incorporados por petición municipal, ya que tienen la condición de solar, y no tienen por que urbanizarse con el resto, que si modifica sus condiciones urbanísticas iniciales y precisa realizar obras de urbanización de nuevos viales.

Los planes de reforma Interior de Mejora (P.R.I.M.) de acuerdo con el Artº 89 del "Reglamento de Planeamiento" (R.P.) de la Comunidad Valenciana, pueden formularse cuando tengan por objeto mejorar la ordenación establecida en el Plan General para el suelo urbano y áreas de reforma interior

Un planeamiento desfasado como el del "NA-4", aprobado hace mas de 20 años, sobre un supuesto de zona dotacional (Zona Especial "Y") exclusivamente pensada para la Universidad de Alicante, justifica un P.R.I.M. que mejora la ordenación preexistente toda vez que ya se han aprobado y se están desarrollando los P.A.U.-1 y P.A.U.-2 colindantes.

El presente P.R.I.M. mejora las dotaciones públicas en la zona, aumenta los viarios transversales de circulación entre el P.A.U.-2 y la Avda. de Isla de Corfú, en línea con la Modificación Puntual nº 2 del P.G.M.O. realizada en 1.992 y con tal intención, introduce dos viales adicionales, a los entonces proyectados.

Igualmente, el P.R.I.M. proporciona mas de 18.855 m² de Suelo Dotacional de Equipamiento Polivalente Público al municipio, con parcela mayor a 10.000 m² en una de ellas, que permitirá centros educativos públicos, de acuerdo con los nuevos estandares de parcelas requeridos, o alternativamente para cualquier otro equipamiento público, toda vez que los requerimientos dotacionales públicos en el área del P.R.I.M. así como en todo el "NA-4" ya están cubiertos, desde su aprobación en 1.982.

Adicionalmente al ámbito del sector inicialmente propuesto, se incorpora, a petición municipal, la parcela colindante (vendida por el Excmo. Ayuntamiento) de 5.000 m² de suelo Dotacional privado para aumentar su edificabilidad a 1 m²t/m²s, de acuerdo con lo establecido en el Artº 110, punto 2.B. del Reglamento de Planeamiento, así como con las normas hoy vigentes del P.G.M.O. de Alicante, así como para adecuar ordenanzas de retranqueos y ocupación de parcela, muy restrictivas en el planeamiento existente (NA-4).

Consecuentemente dentro del Sector del P.R.I.M., por las circunstancias de diversidad expuestas se plantean dos "áreas de reparto", que entendemos justificadas.

Como dice el Art1 110 del Reglamento de Planeamiento para el Suelo Urbano, y subrayamos.

1. Todo el suelo urbano quedará incluido en una o varias áreas de reparto, que el Plan puede delimitar aplicando criterios objetivos establecidos en el artículo 106 de este Reglamento, y que, como mínimo, abarcarán los terrenos y suelos dotacionales expresados en el apartado A del número 2 siguiente.

2. En defecto de previsión explícita del Plan o si éste así lo dispone, la delimitación de áreas de reparto se presume implícitamente efectuada, por aplicación directa de las siguientes reglas:

A) Se entenderá que integra un Área de Reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización. Todo ello de acuerdo con las reglas específicas de urbanización contenidas en el plan general y, si este no las precisara, según las reglas del artículo 6 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto, será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda, a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

Los Artículos 106 y 108 del R.P. dicen:

Art. 106 Objetividad en su delimitación

La delimitación de Areas de Reparto se adecuará a criterios objetivos, que permitan configurar unidades urbanas determinadas por límites administrativos, funcionales, geográficos, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización establecidas por él Plan.

Cualquiera que sea el criterio escogido para establecer las áreas de reparto, deberá hacer coincidir su perímetro con el de algún referente objetivo de los anteriormente mencionados, sin que sea lícita la exclusión o inclusión arbitraria de terrenos en ella.

Art. 108 Instrumentos de planeamiento para delimitar áreas de reparto

La delimitación de áreas de reparto es propia de la Ordenación Estructural, y se contendrá:

A) En los planes Generales.

B) En los planes Parciales de mejora que reclasifiquen suelo.

Las dos "áreas de reparto" que se plantean, son diferentes básicamente por su sistema de actuación "aislada" o "integrada"

Denominamos **"Área de reparto-0"** los 5.000 m² de Suelo Dotacional lucrativo, vendido por el Excmo. Ayuntamiento, que se incluyen en el P.R.I.M., ya que no necesita ninguno suelo dotacional colindante que le confiera su condición de Solar, ya que lo es desde la urbanización del "NA-4" en 1.984, se corresponde con un solar, como máximo una "actuación aislada", para complementar su urbanización existente.

Inicialmente todas las parcelas del "NA-4" solo tenían vial de acceso por su eje central, hoy Avda. "Isla de Corfú", ya que su fondo máximo de 125 m. se consideraba adecuado para parcelas dotacionales escolares. Limitando el fondo de sus parcelas con los sectores de planeamiento colindantes, hoy en día denominados P.A.U.-1 y P.A.U.-2

Desde la aprobación del P.A.U.-2, dicho límite posterior de parcela se ha transformado en un vial, hoy calle "C" del P.A.U.-2, estando el solar a día de hoy limitado por dos viales parelelos Avda. Isla de Corfú y Calle "C" del P.A.U.-2 a 125 m. de separación.

Ambos viales están completamente urbanizados, a excepción de la pavimentación de la acera recayente a la calle "C" del P.A.U.-2, donde resta por ejecutar el embaldosado, sobre la solera existente. Cumpliendo perfectamente lo establecido en el Art° 6 de la L.R.A.U. como definición de solar. Los 5.000 m² del "área de reparto", que aumenta su "aprovechamiento tipo" se corresponderán con una "actuación aislada" como máximo, como dice el Art° 104 del R.P. de la C.V.:

El plan también preverá su ejecución mediante Actuaciones Aisladas en los solares que no precisen de

ninguna obra de urbanización por existir esta de forma completa, salvo que su dotación de servicios urbanísticos sea insuficiente.

Consecuentemente se delimita una "Actuación Aislada" para el complemento de la urbanización del solar, que mas bien se puede considerar por su poca cuantía, como obras de complemento o reposición del vial ya urbanizado.

Denominaremos como **Área de Reparto-1"** el resto del Sector 60.869 m², de propietario único que altera su aprovechamiento inicial y requiere que se integre junto a los nuevos solares resultantes, los suelos dotacionales colindantes que le confieren tal condición. Siendo la urbanización de nuevos viales común a varios solares, así como la cesión de suelo para Equipamiento Polivalentes, correspondiente a su nuevo aprovechamiento objetivo (Art. 110 R.P.) precisos.

Y consecuentemente, como dice el Artículo 115 del R.P., que define los requisitos para delimitar Unidades de ejecución, coincidente con el "Área de Reparto-1", se cumplen sus condiciones, como subrayamos:

Art. 115 Delimitación de las unidades de ejecución

1. La delimitación de unidades de ejecución se contendrá en los planes de acuerdo con las siguientes reglas:

A) Las unidades de ejecución deberán ser susceptibles de Actuación Integrada técnicamente autónoma.

B) Las unidades de ejecución no pueden excluir de su perímetro restos de parcela, privada o pública, que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que dificulten la urbanización completa de cada dotación o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma.

C) Las unidades de ejecución incluirán todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

D) Al configurar las unidades de ejecución se procurará una prudente diversificación de las

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

responsabilidades urbanizadoras y se fomentará su desarrollo por iniciativas urbanizadoras de diferentes dimensiones.

E) . Dentro de cada área de reparto pueden delimitarse varias unidades de ejecución; éstas pueden abarcar terrenos ubicados en diversas áreas de reparto. Pueden ser discontinuas cuando la estructura funcional de la urbanización así lo aconseje.

F) . No será exigible que todas la Unidades tengan el mismo o similar aprovechamiento, pero sí un nivel equilibrado de dotación pública en proporción con dicho aprovechamiento.

*G) . **La delimitación de las unidades de ejecución asegurará la previa o simultánea urbanización de las dotaciones respecto al ritmo de la edificación,** de modo que los estándares dotacionales exigidos por este reglamento se vayan cumpliendo en las distintas fases cronológicas del desarrollo urbano de acuerdo con las Condiciones de Integración y Conexión (CCI), impuestas por las Cédulas de Urbanización o por el plan general.*

Todo ello en concordancia con lo especificado en el Art° 23.2. de la L.R.A.U., que dice:

2. El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas de los que someta al régimen de Actuaciones Integradas.

Resumiendo **la delimitación de Sector** objeto del **Plan de Reforma Interior de Mejora, se ajusta a lo establecido** en el Art° 17,3,B, del Reglamento de Planeamiento de la C.V. El Sector está delimitado por dos viales urbanizados, paralelos y en sus otros dos lindes presenta alineaciones rectas y ortogonales con los viales, por un lado con una "Zona Verde" pública, y por el otro con un colegio consolidado, todo ello dentro del preexistente Suelo Urbano "NA-4" del P.G.M.O. de Alicante.

El objetivo del P.R.I.M. está justificado, de acuerdo con el Art° 82 del R.P., que establece el alcance de los Planes de Mejora, ya que pueden modificar la Ordenación Pormenorizada establecida; y en cuanto al suelo dotacional

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

público puede ser objeto de mejora en su definición y capacidad de servicio **aumentando la proporción y calidad de las dotaciones públicas**, como es evidente, ya que mas del 50% del P.R.I.M. sobre un "solar" de suelo dotacional privado, que ya efectuó sus cesiones según ley hace 20 años, ahora se recalifica para dotaciones públicas (viales y equipamientos-polivalentes)

Se divide el Sector en dos "Áreas de Reparto", no sólo por tratarse de distintos aprovechamientos tipos; tampoco exclusivamente **por sus características de gestión, ya que una ya es un solar, y la otra debe desarrollarse mediente actuación integrada**, además con la circunstancia de propietario único, sino fundamentalmente por la propia definición de la delimitación de áreas de reparto que establece el Artº 110.2.A del Reglamento de Planeamiento..

> ***Se entenderá que integra un Área de Reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización***

Finalmente manifestar, que se pretende desarrollar el **"Área de Reparto-1" mediante una Unidad de Ejecución**, objeto de la presente Alternativa Técnica, acompañada para su desarrollo de "Programa de Actuación Integrada" que se plantea como de **"adjudicación preferente"**, presentado de acuerdo con el Artº 50, junto con el mismo proyecto de reparcelación voluntaria, de propietario único, en condiciones de ser aprobada simultáneamente, constituyéndose como "Agrupación de Interés Urbanístico Isla de Corfú".

A.b.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMA PRETENDIDA.

Igualmente detallamos la respuesta a los distintos apartados que el Artículo 67 del "Reglamento de Planeamiento" enumera como precisos en la memoria justificativa de los Planes:

A.b.2.A. ALTERNATIVAS PONDERADAS Y ESCOGIDAS ACREDITANDO QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL BIEN INTEGRADA Y CONECTADA CON LAS AREAS COLINDANTES.

Tras la aprobación del P.A.U.-2, sus enlaces con la Avenida Isla Corfú no exitían. Consecuencia de ello fue la Modificación Puntual nº del P.G.O.U. de Alicante.

Los viales que ahora se introducen adicionalmente, son dos mas, permiten la continuidad de la trama viaria del P.A.U.-2 con el eje viario, "Avda. Isla Corfú" del Plan Parcial NA-4. todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por el propio Ayuntamiento.

La ordenación viaria puede resultar acertada, ya que partiendo de los nuevos viarios previstos en el Modificación Puntual nº 1 del P.G.O.U. se completan con otros dos que son continuación de los ejecutados por el PAU/2, con lo que resulta una trama viarias que permite dotar a este sector de una mayor accesibilidad. Si bien en la Modificación Puntual nº 1 se diseñaron dos semirrotondas en las intersecciones de los viarios con la Avda. Isla de Corfú, en el momento presente resulta imposible completarlas, por lo que parece conveniente su eliminación, realizándose los enlaces ortogonalmente, de acuerdo con el criterio municipal.

Se trata de mejorar la red viaria entre Planes Parciales colindantes, estableciendo nuevos viarios transversales, entre las dos vias longitudinales paralelas, entre la "Gran Vía" y "Vía Parque" ya existentes. Igualmente se aumentan las dotaciones públicas en dicha zona de conexión.

Se cede cerca de un 50% del solar dotacional privado preexistente para dotaciones públicas.

Se trata de una unidad funcional bien integrada y conectada con sus áreas colindantes.

Su conexión e integración viarias y de servicios urbanos, es total. Es una simple continuidad de las calles

adyacentes principales, que que están urbanizadas y cuentan con todos los servicios urbanos.

A.b.2.B. JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, CON ESPECIAL REFERENCIA A SU PARTE NORMATIVA.

Al aumentarse el número de viviendas (de 0 a 380) se reserva una porción del suelo dotacional como Parque Público, superior a los 5 m²s/persona, previstos por la L.R.A.U., considerables como Red Primaria.

La dotación de Parque Público, en el Sector de Planeamiento, perteneciente a la Red Primaria, debida al incremento poblacional, se sitúa junto a la zona verde existente del "NA-4" de acuerdo con los criterios establecidos en la aprobación municipal, situándose en principio en suelo del "Ärea de Reparto Nº 1", para luego permutarse con el solar de 5.000 m²s, del "Área de Reparto –0".

El "Parque Público" de la Red Primaria del P.R.I.M. y la "Zona Verde" de la Red Secundaria del NA-4, se constituyen en un área verde continua, en un extremo del Sector, junto a la Vía Parque, de acuerdo con la exigencia municipal.

Todas las cesiones para Dotaciones Públicas se realizan en el "Sector-1",, en una primera "ordenación virtual", con toda la cesión del Parque Público (PQL) 8.196 m², lindando con el vial SUR-1 y el "Area de Reparto.0.", al otro extremo, de 5.000 m².

Por el acuerdo alcanzado con el propietario del solar de 5.000 m², se permuta su posición, pasando a estar situado con fachada al vial (SRU-1) de nueva creación y las zonas verdes P-JL del P.R.I.M. y Zona Verde, preexistente, del NA-4, tienen continuidad en el ordenamiento pormenorizado propuesto.

De acuerdo con el requerimiento municipal, debido al aumento en el sector de 380 viviendas el Parque Público se debe ubicar junto a la zona verde del preexistente NA-4, por permuta de su situación, que inicialmente se situaría en el área de suelo dotacional, entre Avda. Isla de Corfú , C/ Deportista Isabel Fernández y fachada al nuevo viario SRV-1 con 8.196 m² dentro del Área de Reparto-1-. (Ver plano Ordenación Virtual)

De acuerdo con el Art. 36 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. la dotación mínima de parque (PQL) debe ser a razón de 5.000 m²s por cada millar de habitantes.

De acuerdo con el criterio establecido municipal de 3'19 habitantes por vivienda, obtendríamos como mínimo:

PQL ≥ 380 viviendas x 3'19 hab/vivienda x 5 m²/hab ≥ **6.061'00m²s**

La superficie que se destina a parque, en la semimanzana de referencia es de **8.196 m²s**, superior en 2.135 m²s al mínimo exigible expuesto de 6.061'00m²s

En el Proyecto de Reparcelación Voluntaria los 8.196 m² de PQL en el Área de Reparto-1-. Se subdividirán en dos parcelas de 3.196 y 5.000 m², ésta última lindando con el vial SRV-1 para su permuta con la parcela de idéntica superficie del Área de Reparto-0-, entre el Excmo. Ayuntamiento de Alicante y su propietario actual, según acuerdo suscrito, teniendo continuidad de zonas verdes, con las preexistentes del NA-4 como ya se ha dicho, en el extremo oeste del Sector de Planeamiento.

El aumento poblacional en el Sector, como ya se ha dicho, es de :

380 viviendas x 3'19 hab/vivienda = **1.212'20 habitantes**

El promedio de superficie del Parque Público por habitantes, al establecerse esta dotación Primaria queda en:

$$\frac{\text{PQL} = 8.196 \text{ m}^2\text{s}}{1.212'20 \text{ habitantes}} = \mathbf{6'76\ m^2s/habitante}$$

Consecuentemente:

SECTOR PRI-NA-4 P.G.M.O. ALICANTE	65.869 m²

RED PRIMARIA			
RESERVA SUELO DOTACIONAL			
DESTINO	CLAVE	M²	%
PARQUE PÚBLICO	PQL	8.196	12'44

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

A.b.2.B.a DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LAS ESTRATEGIAS DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

Se trata de un P.R.I.M. dentro de un área consolidada por la edificación, como es el Plan Parcial "NA-4", "Dotacional-Privado" y el PAU-2, residencial, con alturas de 10 pisos.

El P.R.I.M. ordena un suelo residencial de media densidad (58 viviendas/Hectárea) con 6 plantas como altura máxima, haciendo una transición de volumen edificable entre las 3 plantas edificables en el "NA-4" y las 10 plantas edificables del "PAU-2)

La tipología de los bloques, tipo "Edificación Abierta del Plan General (EA)" y su edificabilidad, sobre parcela neta 1'25 m²/m², parecen adecuadas, complementadas con unas alineaciones de la edificación obligadas, retranqueadas sobre las alineaciones de viario (7 m.), manteniéndose una línea de edificación continua en los dos grandes viales paralelos longitudinales y una permeabilidad visual transversal e intermedia en sus espacios libres interiores.

Se pretende un suelo residencial de media densidad, con gran cantidad de espacios ajardinados, sobre parcela neta. Su indice de solar por vivienda posible se sitúa en **80 m²/vivienda**, muy conveniente para un suelo residencial de calidad de vivienda media a media-alta.

La introducción de 380 viviendas en la zona no tiene prácticamente incidencia dadas las densidades números de viviendas proyectadas en los colindantes PAU-1 Y PAU-2, como ya se dijo, en la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, en este caso mediante un P.R.I.M.

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

A.b.2.B.b FICHAS PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

PLAN REFORMA INTERIOR DE MEJORA ENTRE AVDA. ISLA DE CORFÚ Y PAU-2, DEL AMBITO "NA-4! DEL P.G.M.O. DE ALICANTE

PLAN PARCIAL SECTOR: P.R.I. NA-4 P.G.M.O.. ALICANTE

FICHA DE PLANEAMIENTO

SUELO:	URBANO

SECTOR PRI-NA-4 P.G.M.O. ALICANTE	**65.869 m²s**

RED ESTRUCTURAL PRIMARIA			
RESERVA SUELO DOTACIONAL		TOTAL COMPUTABLE	
DESTINO	CLAVE	M²	%
PARQUE PÚBLICO	PQL	8.196	12'44
TOTAL		8.196	12'44

RED SECUNDARIA			
RESERVA SUELO DOTACIONAL			
DESTINO	CLAVE	M²	%
RED VIARIA	SRV	11.494	17'45
EQUIPAMIENTO	SeD	10.659	16'18
ZONAS VERDES	SJL	-------	-------
TOTAL		22.153	33'63

SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
DESTINO	CLAVE	M²	%
RESIDENCIAL	RL	30.520	46'33
DOTACIONAL	DL	5.000	7'60
TOTAL		35.520	53'93

SUELO DE DOMINIO PUBLICO	30.349	46'07
SUPERFICIE SECTOR	65.869	100'00

APROVECHAMIENTO OBJETIVO SECTOR		
DESTINO	APROVECHAMIENTO	
	SUELO	TECHO
RESIDENCIAL	30.520	38.150
DOTACIONAL	5.000	5.000
TOTAL	35.520	43.150

	DOTACIONAL	RESIDENCIAL	TOTAL
	M²/M²	M²/M²	M²/M²
EDFICABILIDAD NETA	1'00	1'25	1'21481

APROVECHAMIENTO TIPO (43.150 m²t/65.869 m²S)	0'655088

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 100% APROVECHAMIENTO TIPO	0'655088

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

PLAN PARCIAL SECTOR: P.R.I. NA-4 P.G.O.M. ALICANTE

FICHA DE PLANEAMIENTO

SUELO:	URBANO

AREA DE REPARTO: CERO (0)	5.000 m²s

RED ESTRUCTURAL PRIMARIA - NO CONTIENE			
		TOTAL COMPUTABLE	
DESTINO	CLAVE	M²	%
TOTAL		---	---

RED SECUNDARIA			
RESERVA SUELO DOTACIONAL			
DESTINO	CLAVE	M²	%
RED VIARIA	SRV	------	------
EQUIPAMIENTO	SPD	------	------
ZONAS VERDES	SJL	------	------
TOTAL		------	------

SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
DESTINO	CLAVE	M²	%
DOTACIONAL	DL	5.000	100
TOTAL		5.000	100

SUELO DE DOMINIO PUBLICO	------	------
SUPERFICIE AREA REPARTO	5.000	100'00

APROVECHAMIENTO OBJETIVO AREA REPARTO -0-		
DESTINO	APROVECHAMIENTO	
	SUELO	TECHO
DOTACIONAL PRIVADO	5.000	5.000
TOTAL	5.000	5.000

	DOTACIONAL	RESIDENCIAL	TOTAL
	M²/M²	M²/M²	M²/M²
EDFICABILIDAD NETA	1'00	----	1'00

APROVECHAMIENTO TIPO (5.000 m²t/5.000 M²s)	1'00
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 100% APROVECHAMIENTO TIPO	1'00

AREA DE REPARTO: UNO (1)	60.869 m²s

RED ESTRUCTURAL PRIMARIA			
RESERVA SUELO DOTACIONAL		TOTAL COMPUTABLE	
DESTINO	CLAVE	M²	%
PARQUE PÚBLICO	PQL	8.196	13'47
TOTAL		8.196	13'47

RED SECUNDARIA			
RESERVA SUELO DOTACIONAL			
DESTINO	CLAVE	M²	%
RED VIARIA	SRV	11.494	18'88
EQUIPAMIENTO	SED	10.659	17'51
ZONAS VERDES	SJL	------	------
TOTAL		22.153	36'39

SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
DESTINO	CLAVE	M²	%
DOTACIONAL	RL	30.520	50'14
TOTAL		30.520	50'14

SUELO DE DOMINIO PUBLICO	30.520	50'14
SUPERFICIE AREA REPARTO	60.869	100'00

APROVECHAMIENTO OBJETIVO AREA REPARTO -1-		
DESTINO	APROVECHAMIENTO	
	SUELO	TECHO
RESIDENCIAL	30.520	38.150
TOTAL	30.520	38.150

	DOTACIONAL	RESIDENCIAL	TOTAL
	M²/M²	M²/M²	M²/M²
EDFICABILIDAD NETA	----	1'25	1'25

APROVECHAMIENTO TIPO (38.150 m²t/60.869 M²s)	0'62675582
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 100% APROVECHAMIENTO TIPO	0'62675582

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

FICHA DE ZONA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CÓDIGO
RESIDENCIAL (LUCRATIVA)	RL
MUNICIPIO: ALICANTE	PLAN: P.R.I.M.-NA-4

SISTEMA DE ORDENCIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICIO AISLADA	BLOQUE ADOSADO (2) BLOQUE EXENTO (1)	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USO INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	TERCIARIO	INDUSTRIAL
	DOTACIONAL	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	2.000 m²	Distancia mínima al linde frontal calle	7 m. (*3 m.)
Frente mínimo de parcela	35 m²	Distancia mínima la resto de lindes medieros	(1) 7 m.
Círculo inscrito mínimo	35 m.	Distancia mínima al resto de lindes	(2) 0 m.
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad	1'25 m²t/m²s)	Número máximo de plantas	6 .
Ocupación	50%	Altura máxima de cornisa	21 m.
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Elementos salientes	SI

* LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA

(1) EN CALLES TRANSVERSALES (N-S)
(2) EN CALLES LONGITUDINARLES (E-O)

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: Dentro de parcela en sótano o superficie: 1/vivienda

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		NOTA: VER PLANO: 0-19 ___ Alineación obligada --- Alineación libre

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

FICHA DE ZONA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CÓDIGO
DOTACIONAL (LUCRATIVA)	DL
MUNICIPIO: ALICANTE	PLAN: P.R.I.M.-NA-4

SISTEMA DE ORDENCIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICIO AISLADA	BLOQUE EXENTO	DOTACIONAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USO INCOMPATIBLES
DOTACIONAL PRIVADO	-----	RESTO

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	3.000 m²	Distancia mínima al linde frontal calle	5 m-
Frente mínimo de parcela		Distancia mínima la resto de lindes medieros	5 m.
Círculo inscrito mínimo			
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad	1'00 m²t/m²s)	Número máximo de plantas	3 .
Ocupación	50%	Altura máxima de cornisa	12 m.
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Elementos salientes	SI

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: Dentro de parcela

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		___ Alineación obligada --- Alineación libre

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

A.b.2.B.c. FICHAS DE GESTIÓN

Por tratarse de un P.R.I.M. que define una unidad de ejecución única en su gestión como actuación integrada a "programar" para su urbanización conjunta, no procede definir mas que un ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN, coincidente con el "Área de Reparto-1"

AREA DE REPARTO -1- "UNIDAD DE EJECUCIÓN" PARA PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

# SUELO LUCRATIVO RESIDENCIAL			
RL-1	=	11.882 m²	
RL-2	=	13.938 m²	
RL-3	=	4.700 m²	
SUBTOTAL	=	30.520 m²	(50'14%)
# EQUIPAMIENTOS			
SPD-1	=	8.196 m²	
S PD-2	=	10.659 m²	
SUBTOTAL	=	18.855 m²	(30'98%)
R.V. RED VIARIA			
S.R.V.-1	=	2.491 m²	
S.R.V.-2	=	2.499 m²	
S.R.V.-3	=	2.500 m²	
S.R.V.-4	=	4.004 m²	
SUBTOTAL	=	11.494 m²	(18'88%)
TOTAL SUELO DOTACIONAL PUBLICO	=	30.349 m²	(49'86%)
TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	=	**60.869 m²**	**(100%)**

Propietario único es el "Área de Reparto-1"

Definiciones, de acuerdo con Artº 56 del Replanteo de Planeamiento:

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

A -Primera y única actuación integrada UE-1 a ejecutarse.

B -Condiciones de integración y conexión inmediatas, ver planos de continuidad con redes existentes.

C -Delimitación de unidad de ejecución ver plano.

D -Área de Reparto = 60.869 m²

Aprovechamiento tipo = 0'62675582 m²t/m²s

El "Área de Reparto-0", se corresponde, con un solar existente, que se desarrollará como **Actuación Aislada**, para contemplar sus deficiencias de urbanización:

AREA DE REPARTO -0- ACTUACIÓN AISLADA		
# SUELO LUCRATIVO DOTACIONAL		
DL-1	=	**5.000 m² (100%)**
Aprovechamiento tipo =		1'00 m²t/m²s

-Propietario único en el "Área de Reparto -0-"

-"Actuación aislada" de ejecución indistinta, respecto a la "Unidad de Ejecución" única, anterior

Por convenio establecido con el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, la parcela de 5.000. m² del "Área de Reaprto –0-" se permuta, por otra de igual superficie, dentro de las cesiones públicas del Área de Reparto –1-, para obtener continuidad en las zonas verdes del NA-4

TOTAL SECTOR P.R.I.M. =	65.869 m²	(100%)

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

A.b.2.c. DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA E INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE DICHAS MAGNITUDES EN EL SECTOR.

Como ya se ha dicho y justificado, en el presente P.R.I.M. hay "Parque Público" de RED ESTRUCTURAL PRIMARIA.

La RED SECUNDARIA, que se desarrolla sobre un solar, entre dos viales preexistentes, creándose cuatro calles transversales, dos inicialmente previstas en la Modificación Puntual nº 1 del P.G.M.O. y dos adicionales, que permiten la continuidad de las calles transversales del PAU-2, hasta la Avda. Isla Corfú.

Se crean así de un solar preexistente, tres manzanas centrales y dos semimanzanas en los extremos, limitadas por tres viales, colindantes por el extremo Noroeste con la Zona Verde Pública del NA-4, y por el extremo Sureste, con una dotación escolar privada consolidada (Colegio Altozano)

Inicialmente el Sector de ordenación del presente P.R.I.M. se correspondía con la unidad de ejecución nº 1, de propietario único, en la cual el 50% de su superficie se destinaba a dotaciones:

Al adicionarse, en la tramitación del presente documento urbanístico, por petición municipal, una parcela colindante de 5.000 m² de suelo dotacional lucrativo, del inicial Plan Parcial II-Zona-"Y" (hoy NA-4), que fue cedida al Ayuntamiento de Alicante como parte del 10% del aprovechamiento medio, se modifican ligeramente las magnitudes del SECTOR, quedando definitivamente como sigue.

Diferenciamos el "Sector" en su conjunto y las dos "Áreas de Reparto" establecidas, de acuerdo con los siguientes cuadros resúmenes y porcentajes referidos a la superficie del "Sector" y "Unidad de Ejecución", coincidente con el "Área de Reparto –1-", ya que el "Área de Reparto –0-" está urbanizada y no incrementa dotación alguna:

SECTOR PRI-NA-4 P.G.M.O. ALICANTE	65.869 m²s

RED SECUNDARIA NUEVA			
RESERVA SUELO DOTACIONAL -NUEVA-			
DESTINO	CLAVE	m²s	%
RED VIARIA	SRV	11.494	17'45
EQUIPAMIENTO	SED	10.659	16'18
ZONAS VERDES	SJL	------	------
TOTAL		22.153	33'63

AREA DE REPARTO: CERO (0) - ACTUACIÓN AISLADA	5.000 m²s

RED SECUNDARIA			
RESERVA SUELO DOTACIONAL -NUEVA-			
DESTINO	CLAVE	m²s	%
RED VIARIA	SRV	------	------
EQUIPAMIENTO	SPD	------	------
ZONAS VERDES	SJL	------	------
TOTAL		------	------

AREA DE REPARTO: UNO (1) - UNIDAD DE EJECUCIÓN	60.869 m²s

RED SECUNDARIA			
RESERVA SUELO DOTACIONAL -NUEVA-			
DESTINO	CLAVE	m²s	%
RED VIARIA	SRV	11.494	18'88
EQUIPAMIENTO	SED	10.659	17'51
ZONAS VERDES	SJL	------	------
TOTAL		22.153	36,39

En cuanto al total de Dotaciones de Red Secundaria serán todas las nuevas establecidas por el P.R.I.M., en el ámbito del Sector de Planeamiento, incrementadas por las ya efectuadas en el Planeamiento anterior NA-4, como a continuación justificamos:

En el NA-4 (Plan Parcial II de la Zona Especial "Y" del P.G.M.O. de Alicante) se cedieron como dotaciones públicas las siguientes superficies de suelo:

RV + AV	18.304 m² s
ZV	21.216 m²s
EQ	0 m² s

Proporcionalmente, para los 60.869 m² del Área de Reparto –1-, estas dotaciones representan sobre el total del Suelo lucrativo dotacional del NA-4, (sustrayendo dos parcelas pertenecientes al "Colegio Salesianas", integradas hoy en el colindante P.A.U.-1 172.644 m² - 1.034 m² - 688 m² = 170.922 m²) su 35'61%, e igualmente las cesiones ya

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

efectuadas para todo el Sector de planeamiento, 65.869 m²s, representan el 38'53%, o lo que es lo mismo:

CESIONES YA EFECTUADAS EN NA-4		
NA-4 170.922 M² = 100%	AREA DE REPARTO –1- 60.869 m² ---------- = 35'61% 170.922 m²	SECTOR DE PLANEAMIENTO 65.869 m² ---------- = 38'53% 170.922 m²
RV + AV 18.304 m²s	6.518 m² s	7.053 m²s
ZV 21.216 m²s	7.555 m²s	8.176 m²s
EQ 0 m²s	0 m² s	0 m²s
TOTAL = 39.520 m²s	14.073 m²s	15.229 m²s

Lo que representa en su conjunto, un total virtual para justificación de "estandares"

SECTOR PRI-NA-4 P.G.M.O. ALICANTE	65.869 m²s

RED SECUNDARIA –VIRTUAL – TOTAL			
RESERVA SUELO DOTACIONAL –TOTAL-			
DESTINO	CLAVE	(Inicial + nuevo =m²s	%
RED VIARIA	SRV	7.053 + 11.494 = 18.547	28'15
EQUIPAMIENTO	SED	0 + 10.659 = 10.659	16'18
ZONAS VERDES	SJL	8.176 + 0 = 8.176	12'41
TOTAL		37.832	57'43

AREA DE REPARTO: UNO (1) – UNIDAD DE EJECUCIÓN	60.869 m²s

RED SECUNDARIA –VIRTUAL – TOTAL			
RESERVA SUELO DOTACIONAL –TOTAL-			
DESTINO	CLAVE	(Inicial + nuevo =m²s	%
RED VIARIA	SRV	6.518 + 11.494 = 18.012	29'59
EQUIPAMIENTO	SED	0 + 10.659 = 10.659	17'51
6ZONAS VERDES	SJL	7.555 + 0 = 7.555	12'41
TOTAL		36.226	59'51

Porcentajes de cesión superiores a los exigibles por el Reglamento de planeamiento de la C.V. como posteriormente se justifica.

NOTA: Se debe aclarar que la "mejora" que se efectuó en el P.P.-NA-4, de cesión de 3.231 m²s (Parcela situada en el Aparcamiento a Nivel Ciudad, contiguo a la Unidad de Actuación) no se ha tenido en cuenta en todos los cálculos justificativos, ya que se encuentra fuera del Sector, y sin ella, además, todos los "estándares" de equipamientos urbanísticos están cubiertos sobradamente

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

A.b.2.D. DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTANDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

De acuerdo con el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998 del G.V.) en su ANEXO:

Para la aplicación de la "Tabla I – reservas de suelo Dotacional Público en Sectores Residenciales" del Anexo del Reglamento de Planeamiento, aplicaremos las exigencias de la fila correspondiente a un I.E.B. = 0'70 m²t/m²s en todo el Sector de Planeamiento, ya que es irrelevante aplicarlo sobre el correspondiente "Área de Reparto-1", que nos retrotraería a la fila IEB = 0'65.

Consecuentemente, para comprobar el cumplimiento de las Reservas de Suelo Dotacional Secundario, tomamos:

Sector de Planeamiento:

IEB = 43.150 m²t/65.869 m²s = **0'655088**

IEB (m2t/m²s)	IER (m2t/m²s)	SD (%)	SD-RV-AV (%)	ZV (%)	EQ (%)	RV+AV (%)
0'65	0'65	49'5	23'0	10'0	13'	26'5
0'70	0'70	51'5	24'5	10'5	14	27

Comparándolas con los datos de todo el "Sector de Planeamiento", siguen siendo cualquiera de las exigencias, de la referida Tabla-I del R.P., inferiores a las dotaciones del P.R.I.M., como a continuación reiteramos:

SECTOR PRI-NA-4 P.G.M.O. ALICANTE	65.869 m²s

RED SECUNDARIA -VIRTUAL - TOTAL					EXIGENCIAS TABLA-I R.P.
RESERVA SUELO DOTACIONAL -TOTAL-					
DESTINO	CLAVE	(Inicial + nuevo =m²s	%		%
RED VIARIA	SRV	7.053 + 11.494 = 18.547	28'15	>	27'00
EQUIPAMIENTO	SED	0 + 10.659 = 10.659	16'18	>	14'00
ZONAS VERDES	SJL	8.176 + 0 = 8.176	12'41	>	10'50
TOTAL		37.832	57'43	>	51'50

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

Área de Reparto –1-

IEB = 38.150 m²t/60.869 m²s = **0'62675582**

AREA DE REPARTO -1- UNIDAD DE EJECUCIÓN	60.869 m²s

RED SECUNDARIA -VIRTUAL - TOTAL					
RESERVA SUELO DOTACIONAL -TOTAL-					
DESTINO	CLAVE	(Inicial + nuevo =m²s	%		EXIGENCIAS TABLA-I R.P. %
RED VIARIA	SRV	6.518 + 11.494 = 18.012	29'59	>	26'50
EQUIPAMIENTO	SED	0 + 10.659 = 10.659	17'51	>	13'00
ZONAS VERDES	SJL	7.555 + 0 = 7.555	12'41	>	10'00
TOTAL		36.226	59'51	>	49'50

ESTANDARES DOTACIONES DE P.R.I.M.

Como resumen de los dos puntos anteriormente expuestos y cuantificados los excesos de m²s de reservas, para el Área de Reparto –1- Unidad de Ejecución, que nos ocupa:

	SUPERFICIES CEDIDAS NA-4	SUPERFICIES DEL P.R.I.M.	TOTAL	SUPERFICIES A CEDER R.P.C.V.	EXCESO
RED RPIMARIA PQL	----	8.196 M²S	8.196 M²S	6.061 m²s	+2.135 m²s
RED SECUNDARIA					
SJL	7.555 M²S	----	7.555 m²s	6.087 m²s	+1.468 m²s
SED	----	10.659 m²s	10.659 m²s	7.913 m²s	+2.746 m²s
RV + AV	6.518 ,²S	11.494 m2s	18.012 m²s	16.130 m²s	+1.882 m²s
				TOTAL =	+8.231 m²s

-PROPORCION MINIMA DE USOS TERCIARIOS EN SECTORES RESIDENCIALES.

De acuerdo con el Artº 5 del Anexo del R.P. no fijamos en la normativa del P.R.I.M. un índice mínimo de edificabilidad terciaria, sino que en sus "normas urbanísticas" se regula la compatibilidad de los usos terciarios, limitados a las plantas bajas, con acceso directo desde el exterior e independientemente de las viviendas, **no fijando mínimos**, ya que sería perfectamente lógico que no hubiera edificabilidad terciaria, dada la proximidad del área comercial colindante establecida en el

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

PAU-2, cuya máxima distancia a la edificación mas alejada del P.R.I.M. no superaría los 350 m.

La máxima proporción de uso terciario, se limita al 15%, para que haya una clara proporción mayoritario de Uso Residencial.

-RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO NO VIARIO.

Ya ha quedado justificado en los puntos anteriores.

-LIMITE DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDDAD.

La densidad del sector es de

$$\frac{380 \text{ viviendas}}{6'5869 \text{ Ha}} = \mathbf{58\ viviendas/Ha} < 75 \text{ viv./ Ha.}$$

Y el índice de edificabilidad **0'63 m²t/ms** < 1 m²t/m²s

-EQUIPAMIENTOS EN SECTORES DE USO RESIDENCIAL.

Como Sector con mas de 8.000 m² de techo residencial, es preciso la localización de equipamiento dotacional público.

Se plantea la cesión de una manzana completa (SED-2) de 10.659 m², de uso Educativo-cultural superior al mínimo exigible como ya se ha justificado, en un emplazamiento consensuado con el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

-DISTRIBUCIÓN POR USOS DEL SUELO RESERVADO A EQUIPAMIENTO.

El equipamiento público de 10.659 m² (SED), será destinado al uso que crea conveniente el Excmo. Ayuntamiento, de acuerdo con la Consellería de "Educación", teniendo un carácter dotacional de Red Secundaria

-RESERVA MINIMA DE APARCAMIENTO EN SECTORES RESIDENCIALES.

Se resolverá, de acuerdo con Reglamento de Planeamiento, una plaza de aparcamiento dentro de parcela (380 plazas en sótano o superficie) a razón de una por vivienda o 100 m² de edificación residencial o terciaria de plantas baja. Si en la parcela se construyen mas de 10 unidades, habrá una plaza adicional por cada 10 unidades. Como máximo 380 + 38 = **418** plazas de aparcamiento en parcela.

La superficie máxima posible dedicada a uso tercierio está limitada a 5 unidades de 144 m²t, lo que totaliza 720 m² máximo de uso tercierio y consecuentemente una reserva de 8 plazas de aparcamiento, (Artº 10 del Anexo del R.P.C.V.) adicionales, lo que totalizaría: 418 + 8 = 426 plazas de aparcamiento en interior de parcelas.

En los viales públicos se supera el 50% de esa cifra de aparcamientos como es obligado, adicionalmente. (50% x 418 = 209 plazas)

En los viales de nueva creación, está prevista la creación de dos bandas de aparcamiento, a ambos lados de la calzada, totalizando 132 .

La distribución de plazas de aparcamiento en cada calle nueva, es de aproximadamente 44 por calle transversal, incluyendo la RV-4, ya urbanizada a día de hoy.

Aparte de ello y fuera del Sector en Avda. de Isla de Corfú, a la que dan frente las parcelas, en el "NA-4" existen mayor número de aparcamientos en viales que deben contabilizarse a efectos del cómputo, quedando un total que supera ampliamente el 50% de las 418 plazas exigibles dentro de parcelas:

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

Calles Transversales (1, 2 3 y 4). . . . . = 176 plazas
Avda. Isla de Corfú. . . . . = 74 plazas

TOTAL = 250 plazas

A.b.2.E. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE QUE REUNEN LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS PROPIAS DE DICHA DELIMITACIÓN.

Como ya se ha dicho en la "Justificación de la Reforma pretendida" (A.b.1) y reiteramos:

Se plantea un único sector coincidente con el ámbito del P.R.I.M., planteándose una "unidad de ejecución" para desarrollar mediante "Actuación Integrada" todos los terrenos de propietario único (Dña Victoria Laporta Carbonell) como Agrupación de Interés Urbanístico, dejando como "actuación aislada" los 5.000 m² de suelo dotacional privado, incorporados por petición municipal, ya que tienen la condición de solar, y no tienen por que urbanizarse con el resto, que si modifica sus condiciones urbanísticas iniciales y precisa realizar obras de urbanización de nuevos viales.

Consecuentemente dentro del Sector del P.R.I.M., por las circunstancias de diversidad expuestas se plantean dos "áreas de reparto", que entendemos justificadas.

Las dos "áreas de reparto" que se plantean, son diferentes básicamente por su sistema de actuación "aislada" o "integrada"

Denominamos **"Área de reparto-0"** los 5.000 m² de Suelo Dotacional lucrativo, vendido por el Excmo. Ayuntamiento, que se incluyen en el P.R.I.M., ya que no necesita ninguno suelo dotacional colindante que le confiera su condición de Solar, ya que lo es desde la urbanización del "NA-4" en 1.984, se corresponde con un solar, como máximo una "actuación aislada", para complementar su urbanización existente.

Consecuentemente se delimita una "Actuación Aislada" para el complemento de la urbanización del solar, como obras de complemento del vial ya urbanizado.

Denominaremos como **Área de Reparto-1"** el resto del Sector 60.869 m², de propietario único que altera su aprovechamiento inicial y requiere que se integre junto a los nuevos solares resultantes, los suelos dotacionales colindantes que le confieren tal condición. Siendo la urbanización de nuevos viales común a varios solares, así como la cesión de suelo para Equipamiento Polivalentes, correspondiente a su nuevo aprovechamiento objetivo (Art. 110 R.P.) precisos.

Y consecuentemente, como dice el Artículo 115 del R.P., que define los requisitos para delimitar Unidades de ejecución, coincidente con el "Área de Reparto-1", se cumplen sus condiciones, como subrayamos:

> ***A) Las unidades de ejecución deberán ser susceptibles de Actuación Integrada técnicamente autónoma.***

Todo ello en concordancia con lo especificado en el Artº 23.2. de la L.R.A.U., que dice:

> ***2. El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas de los que someta al régimen de Actuaciones Integradas.***

Resumiendo **la delimitación de Sector** objeto del **Plan de Reforma Interior de Mejora, se ajusta a lo establecido** en el Artº 17,3,B, del Reglamento de Planeamiento de la C.V. El Sector está delimitado por dos viales urbanizados, paralelos y en sus otros dos lindes presenta alineaciones rectas y ortogonales con los viales, por un lado con una "Zona Verde" pública, y por el otro con un colegio consolidado, todo ello dentro del preexistente Suelo Urbano "NA-4" del P.G.M.O. de Alicante.

Se divide el Sector en dos "Áreas de Reparto", no sólo por tratarse de distintos aprovechamientos tipos; tampoco exclusivamente **por sus características de gestión, ya que**

una ya es un solar, y la otra debe desarrollarse mediente actuación integrada, además con la circunstancia de propietario único, sino fundamentalmente por la propia definición de la delimitación de áreas de reparto que establece el Art° 110.2.A del Reglamento de Planeamiento..

> ***Se entenderá que integra un Área de Reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización***

Posteriormente se procederá a la permuta de la parcela de 5.000 m² del "Área de Reparto –0-", con igual superficie de suelo municipal de "Parque Público", para dar continuidad a todas las zonas verdes del NA-4, como se ha expuesto repetidamente.

A.b.2.F. DELIMITACIÓN DE LAS AREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE "ESTUDIO DE DETALLE"

Serán exclusivamente las manzanas completas del suelo Residencial (RL-1 Y RL-2) rodeadas por cuatro viales, así como la Residencial de RL-3, unidad urbana equivalente completa, de acuerdo con el Art° 100 del Reglamento de Planeamiento.

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

A.b.2.G. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS, QUE CUANTIFIQUEN SUPERFICIES, DENSIDADES, USOS, EDIFICABILIDADES, VOLÚMENES Y DEMAS ASPECTOR RELEVANTES.

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

PLAN PARCIAL SECTOR: P.R.I. NA-4 P.G.M.O.. ALICANTE

FICHA DE PLANEAMIENTO

SUELO:	URBANO

SECTOR PRI-NA-4 P.G.M.O. ALICANTE	65.869 m²s

RED ESTRUCTURAL PRIMARIA			
RESERVA SUELO DOTACIONAL		TOTAL COMPUTABLE	
DESTINO	CLAVE	M²	%
PARQUE PÚBLICO	PQL	8.196	12'44
TOTAL		8.196	12'44

RED SECUNDARIA			
RESERVA SUELO DOTACIONAL			
DESTINO	CLAVE	M²	%
RED VIARIA	SRV	11.494	17'45
EQUIPAMIENTO	SeD	10.659	16'18
ZONAS VERDES	SJL	------	------
TOTAL		22.153	33'63

SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
DESTINO	CLAVE	M²	%
RESIDENCIAL	RL	30.520	46'33
DOTACIONAL	DL	5.000	7'60
TOTAL		35.520	53'93

SUELO DE DOMINIO PUBLICO	30.349	46'07
SUPERFICIE SECTOR	65.869	100'00

APROVECHAMIENTO OBJETIVO SECTOR		
DESTINO	APROVECHAMIENTO	
	SUELO	TECHO
RESIDENCIAL	30.520	38.150
DOTACIONAL	5.000	5.000
TOTAL	35.520	43.150

	DOTACIONAL	RESIDENCIAL	TOTAL
	M²/M²	M²/M²	M²/M²
EDFICABILIDAD NETA	1'00	1'25	1'21481

APROVECHAMIENTO TIPO (43.150 m²t/65.869 m²S)	0'655088

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 100% APROVECHAMIENTO TIPO	0'655088

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

PLAN PARCIAL SECTOR: P.R.I. NA-4 P.G.O.M. ALICANTE

FICHA DE PLANEAMIENTO

SUELO:	URBANO

AREA DE REPARTO: CERO (0)	5.000 m²s

RED ESTRUCTURAL PRIMARIA - NO CONTIENE			
		TOTAL COMPUTABLE	
DESTINO	CLAVE	M²	%
TOTAL		---	---

RED SECUNDARIA			
RESERVA SUELO DOTACIONAL			
DESTINO	CLAVE	M²	%
RED VIARIA	SRV	------	------
EQUIPAMIENTO	SPD	------	------
ZONAS VERDES	SJL	------	------
TOTAL		------	------

SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
DESTINO	CLAVE	M²	%
DOTACIONAL	DL	5.000	100
TOTAL		5.000	100

SUELO DE DOMINIO PUBLICO	------	------
SUPERFICIE AREA REPARTO	5.000	100'00

APROVECHAMIENTO OBJETIVO AREA REPARTO -0-		
DESTINO	APROVECHAMIENTO	
	SUELO	TECHO
DOTACIONAL PRIVADO	5.000	5.000
TOTAL	5.000	5.000

	DOTACIONAL	RESIDENCIAL	TOTAL
	M²/M²	M²/M²	M²/M²
EDFICABILIDAD NETA	1'00	----	1'00

APROVECHAMIENTO TIPO (5.000 m²t/5.000 M²s)	1'00
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 100% APROVECHAMIENTO TIPO	1'00

AREA DE REPARTO: UNO (1)	60.869 m²s

RED ESTRUCTURAL PRIMARIA			
RESERVA SUELO DOTACIONAL		TOTAL COMPUTABLE	
DESTINO	CLAVE	M²	%
PARQUE PÚBLICO	PQL	8.196	13'47
TOTAL		8.196	13'47

RED SECUNDARIA			
RESERVA SUELO DOTACIONAL			
DESTINO	CLAVE	M²	%
RED VIARIA	SRV	11.494	18'88
EQUIPAMIENTO	SED	10.659	17'51
ZONAS VERDES	SJL	------	------
TOTAL		22.153	36'39

SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
DESTINO	CLAVE	M²	%
DOTACIONAL	RL	30.520	50'14
TOTAL		30.520	50'14

SUELO DE DOMINIO PUBLICO	30.520	50'14
SUPERFICIE AREA REPARTO	60.869	100'00

APROVECHAMIENTO OBJETIVO AREA REPARTO -1-		
DESTINO	APROVECHAMIENTO	
	SUELO	TECHO
RESIDENCIAL	30.520	38.150
TOTAL	30.520	38.150

	DOTACIONAL	RESIDENCIAL	TOTAL
	M²/M²	M²/M²	M²/M²
EDFICABILIDAD NETA	----	1'25	1'25

APROVECHAMIENTO TIPO (38.150 m²t/60.869 M²s)	0'62675582
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 100% APROVECHAMIENTO TIPO	0'62675582

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

FICHA DE ZONA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CÓDIGO
RESIDENCIAL (LUCRATIVA)	RL
MUNICIPIO: ALICANTE	PLAN: P.R.I.M.-NA-4

SISTEMA DE ORDENCIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICIO AISLADA	BLOQUE ADOSADO (2) BLOQUE EXENTO (1)	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USO INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	TERCIARIO	INDUSTRIAL
	DOTACIONAL	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	2.000 m²	Distancia mínima al linde frontal calle	7 m. (*3 m.)
Frente mínimo de parcela	35 m²	Distancia mínima la resto de lindes medieros	(1) 5 m.
Círculo inscrito mínimo	35 m.	Distancia mínima al resto de lindes	(2) 0 m.
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad	1'25 m²t/m²s)	Número máximo de plantas	6
Ocupación	50%	Altura máxima de cornisa	21 m.
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Elementos salientes	SI

* LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA

(1) EN CALLES TRANSVERSALES (N-S)
(2) EN CALLES LONGITUDINARLES (E-O)

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: Dentro de parcela en sótano o superficie

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		NOTA: VER PLANO: 0-19 ___ Alineación obligada --- Alineación libre

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

FICHA DE ZONA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		CÓDIGO
DOTACIONAL (LUCRATIVA)		DL
MUNICIPIO: ALICANTE		PLAN: P.R.I.M.-NA-4
SISTEMA DE ORDENCIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICIO AISLADA	BLOQUE EXENTO	DOTACIONAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USO INCOMPATIBLES
DOTACIONAL PRIVADO	-----	RESTO

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	3.000 m²	Distancia mínima al linde frontal calle	5 m.
Frente mínimo de parcela		Distancia mínima la resto de lindes medieros	5 m.
Círculo inscrito mínimo			
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad	1'00 m²t/m²s)	Número máximo de plantas	3 .
Ocupación	50%	Altura máxima de cornisa	12 m.
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Elementos salientes	SI

* LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA

(1) EN CALLES TRANSVERSALES (N-S)
(2) EN CALLES LONGITUDINARLES (E-O)

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: Dentro de parcela

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		___ Alineación obligada --- Alineación libre

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

-ANEXO A LA MEMORIA

AREA DE REPARTO -1- "UNIDAD DE EJECUCIÓN" PARA PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

SUELO LUCRATIVO RESIDENCIAL

RL-1	=	11.882 m²	
RL-2	=	13.938 m²	
RL-3	=	4.700 m²	
SUBTOTAL	=	30.520 m²	(50'14%)

EQUIPAMIENTOS

PQL (R. Primaria)	=	8.196 m²	
SED (R.Secundaria	=	10.659 m²	
SUBTOTAL	=	18.855 m²	(30'98%)

R.V. RED VIARIA

S.R.V.-1	=	2.491 m²	
S.R.V.-2	=	2.499 m²	
S.R.V.-3	=	2.500 m²	
S.R.V.-4	=	4.004 m²	
SUBTOTAL	=	11.494 m²	(18'88%)
TOTAL SUELO DOTACIONAL PUBLICO	=	30.349 m²	(49'86%)
TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	=	60.869 m²	(100%)

AREA DE REPARTO -0- ACTUACIÓN AISLADA (Propietario único)

SUELO LUCRATIVO DOTACIONAL

DL-1	=	5.000 m²	(100%)

TOTAL SECTOR P.R.I.M. = 65.869 m²

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

-UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 1

EDIFICABILIDAD DE PARCELAS

PARCELA	m² SUELO	m² TECHO	N° VIVIENDAS	MANZANA
RL-1.1.	2967'79	3709'74	37	14.852'50 m²t 148 viv.
RL-1.2.	2974'32	3717'90	37	
RL-1.3.	2969'39	3711'74	37	
RL-1.4.	2970'50	3713'12	37	
RL-2.1.	3567'37	4459'21	44	17.422'5 m²t 174 viv.
RL-2.2.	3266'55	4083'19	42	
RL-2.3.	3553'59	4441'99	44	
RL-2.4.	3550'59	4438'24	44	
RL-3.1.	2203'72	2754'65	29	5.875'0 m²t 58 viv.
RL-3.2.	2496'28	3120'25	29	
TOTAL	30.520'10	38.150'13	380	380

A.b.3 ESTUDIO DE LA INCIDENCIA DEL P.R.I. SOBRE LA PROBLACIÓN AFECTADA (Art° 75 del R.P.)

De acuerdo con lo establecido en el Art° 75 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, y en aras de justificar las consecuencias sociales y económicas de su ejecución y la defensa de los intereses de la población afectada, así como garantías de su ejecución, volver a reiterar algunos puntos significativos del Planteamiento del P.R.I.M.

No hay población afectada.

Se trata de una actuación por P.R.I.M. en suelo urbano, sin edificios, por las razones ya expuestas, de un NA.4, totalmente desfasado entre el PAU-2 y el PAU-1,m donde se restablece en parte el equilibrio entre edificación residencial y dotaciones, como en los PAU 1 y 2 colindantes, aunque con menor densidad.

Se presenta un "programa" para urbanizar de inmediato el sector del P.R.I.M. con medios suficientes para garantizar su ejecución dado sus costes y emplazamiento.

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

A.b.4. FUERA DE ORDENACIÓN.

No existe ninguna edificación en el Sector, consecuentemente, con existe ninguna edificación fuera de ordenación.

A.b.5. CATALOGO COMPLEMENTARIO

No existe necesidad de incorporar catalogo de "bienes" ó "espacios urbanos protegidos", toda vez que nos encontramos en terrenos yermos y carentes de bienes y espacios urbanos a proteger, así como en general, carentes de edificaciones previas.

A.b.6. HOMOGENEIDAD DE LA ORDENACIÓN EN SU ENTORNO.

Como es evidente por los informes previos municipales, así como se puede observar en los planos del conjunto del P.R.I.M., en relación a sus colindantes PAU-2 y NA-4, se completan, dando una mayor permeabilidad a la trama urbana del PAU-2, y su continuidad con la Avda. Isla de Corfú, eje principal del NA-4.

Dando el conjunto resultante, una ordenación final y conjunta de todo el ámbito, que se encuentra, de amplitud y homogeneidad equiparables a las exigidas en el Artº 17 del Reglamento de Planeamiento y de acuerdo con los criterios municipales.

Su homogeneidad, con su entorno inmediato es total, ya que de hecho, son viales "secundarios" a falta de su urbanización para completar la trama viaria existente. Igualmente se aumentan sustancialmente los equipamientos dotacionales públicos en el entorno.

Ver plano gráfico de comparación.

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

A.b.7. JUSTIFICACIÓN ADICIONAL PARA LOS PLANES DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.

De acuerdo con el Art. 85 del Reglamento de Planeamiento, si el P.R.I. de MEJORA implica modificación en la ordenación prevista, en los correspondientes Planes Generales, deberá justificarlo, como ya se ha dicho y ahora volvemos a reiterar:

a) Justificación detallada de la reforma pretendida, en relación no solo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del Sector y su entorno inmediato, con especial referencia a la red primaria o estructural de dotaciones.

Al incrementarse la población, se dota de un "Parque Público" adicional, colindante con la zona verde existente en el NA-4.

Es un Plan de Reforma Interior de Mejora, que afecta a un solar, dotacional privado preexistente, y que mejora su entorno inmediato con unos viales y unos equipamientos públicos adicionales, como se puede apreciar en el plano comparativo correspondiente.

Aproximadamente el 50% del solar dotacional privado inicial, se reconvierte en dotaciones públicas.

b) Justificación de que la mejora pretendida respeta y mejora las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

De la misma manera, se mejoran las dotaciones públicas y en definitiva la calidad de vida y evolución urbna del territorio ya ocupado.

c) Estudio de impacto ambiental si el Plan o su modificación reclasifica suelo no urbanizable.

No hay lugar a un "Estudio de Impacto Ambiental", ya que se actúa exclusivamente sobre suelo urbano, urbanizado (solar) preexistente.

-ANEXOS-

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

A. ANEXO (Sin eficacia Normativa)

RELACION DE PROPIETARIOS CATASTRALES DEL P.R.I.M.

RELACIÓN DE TITULARES CATASTRALES:

F. Catastral	Propietario/a	Domicilio fiscal
81.868-01	Victoria Laporta Carbonell	Dr. Jiménez Díaz Nº 25 - Alicante
81.868-03	Venta Ayuntamiento Cesión No comunicado titular	No comunicado

EDIFICACIONES PREEXISTENTES:

No existe ninguna.

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es