PL-00/1236 P048
RE: 16/01/2001
3ª COPIA

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA
UNIDAD DE EJECUCION "BENALUA SUR"

AVDAS. OSCAR ESPLA , ELCHE, CATEDRATICO SOLER Y CALLE SABEL LA CATOLICA

ALICANTE

URBANIZADOR:

BENALUA SUR, S.L.

FECHA:

FEBRERO - 2.000

ARQUITECTOS:

JOSE LUIS GISBERT BLANQUER
JUAN DE OTEGUI Y TELLERIA
BENITO MARTIN DIEGO

TALLER DE ARQUITECTURA Y URBANISMO - Calle Mestre Racional nº. 15-12ª 46005 VALENCIA
ESTUDIO DE ARQUITECTURA B.M.D. - Calle Pablo Iglesias nº 42-Ep 03004 ALICANTE

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

2 1 MAR. 2001

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

DILIGENCIA Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.
Alicante, a 15 ENE. 2001

EL SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR

Fdo Carlos Arteaga Castaño

INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1 Procedencia de la formulación del Plan de Reforma Interior.
1.2 Información urbanística.
1.3 Objetivos y criterios de la ordenación.
1.4 Alternativas.
1.5 Fuera de ordenación.
1.6 Anexo. Síntesis estadística.

2. ORDENANZAS

TITULO 1. Generalidades.
TITULO 2. Régimen urbanístico del suelo.
TITULO 3. Normas de edificación.

3. PLAN DE ETAPAS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.
Alicante, a 15 ENE. 2001
EL SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR
Fdo. Carlos Arteaga Castaño
GENERALITAT VALENCIANA

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1 Procedencia de la formulación del Plan de Reforma Interior.

El Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección primera, dictó, con fecha 1 de Junio de 1.994, la Sentencia nº 428/94, por la que se declaraban contrarios a derecho, y se anulaban, los acuerdos plenarios del Ayuntamiento de Alicante de 9 de mayo y 4 de octubre de 1.991, por los que, respectivamente, se aprobó definitivamente el Plan Parcial Benalúa Sur (Sector I/2) y se desestimó el recurso de reposición.

En los fundamentos de derecho, la sentencia concreta el sector que debe tener consideración de suelo urbano: ***"el cuadro existente entre las Calles Catedrático Soler, Avda. de Oscar Esplá, Avda. de Elche y Calle Isabel la Católica"*** (Tomado del Fundamento de Derecho Cuarto).

En consecuencia, se trata de un sector de suelo urbano con ausencia de ordenación pormenorizada y volumen atribuido.

Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto operaciones encaminadas a los fines enunciados en el Art. 12.D (Art. 23.1 L.R.A.U.):

> *"Planes de Reforma Interior que, en áreas consolidadas, complementan la ordenación pormenorizada de los Planes Generales para acometer operaciones de renovación urbana a fin de moderar densidades, reequipar barrios enteros o modernizar su destino urbanístico, preservando el patrimonio arquitectónico de interés".*

Sus determinaciones se adecuarán a los estándares que establece el Art. 22 de la L.R.A.U.

El P.R.I. deberá asumir como límite al ejercicio de la potestad de planeamiento el mismo que el Art. 19 L.R.A.U. determina para los Planes Generales:

> *"En zonas consolidadas, el volumen atribuido a las parcelas no superará el característico de la edificación que, dentro de ordenación, exista en su entorno y se abstendrá de aumentarlo, respecto de la ordenación anterior, cuando ello redunde en detrimento del mejor cumplimiento de los estándares legales de dotaciones públicas". Art. 19.B L.R.A.U.*

DILIGENCIA. Para hacer constar que la foto-copia es fiel reproducción del documento que obra en este Ayuntamiento de Alicante, a 15 ENE 2001
EL SECRETARIO GENERAL
P.O. EL OFICIAL MAYOR
Fdo. Carlos Arteaga Castaño

Su ámbito cumple con las condiciones de sectorización (Art. 20. L.R.A.U.) y sus determinaciones, análogas en su naturaleza a un Plan Parcial, deberán adecuarse a las características propias de una ordenación que incide sobre áreas consolidadas.

Este P.R.I. delimita una única Unidad de Ejecución para su desarrollo mediante Actuación Integrada.

La Unidad de Ejecución, Sector objeto del presente Plan de Reforma Interior, tiene una superficie de 16.836,00 m^2, y se encuentra delimitada por las Avenidas del Catedrático Soler, Oscar Esplá, de Elche y calle de Isabel La Católica, de Alicante, contando *"con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica".*

Sus límites morfológicos urbanos son:

Al Este, el Area de Planeamiento Diferido APD-13, al Norte, linda con el consolidado urbano del barrio de Benalúa, Avda. del Catedrático Soler en medio; al Sur, con la Avda. de Elche, que la separa de las instalaciones ferroviarias de la denominada Estación de Murcia, y que constituye el elemento vertebrador de la fachada marítima de la Ciudad, en un área fronteriza de necesaria cualificación; al Oeste, por último, con el área restante objeto del Plan Parcial I/2 "Benalúa Sur".

1.2 Información urbanística.

1.2.1 Características del terreno.

a. Características geológicas.

Según datos de la información urbanística del Plan General:

Unidad geoambiental D, "el cuaternario de la ciudad".

"Litología: conglomerados, arenas y limos del Cuaternario, con cierto predominio de estos últimos".

El estado actual es el de práctico abandono desordenado de construcciones y restos de terrenos baldíos, con muy escasa actividad industrial y comercial, y con mínima ocupación residencial.

DILIGENCIA Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.
Alicante, a 15 ENE. 2001
EL SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR
Fdo Carlos Arteaga Castaño

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS

b. Características geotécnicas.

Capacidad portante: baja a media.
Competencia / excavabilidad: notable. Deslizamientos potenciales en taludes.
Permeabilidad: media-baja.
Clase de terreno, según Norma sismorresistente: 1.

"Esta formación de relieve llano y espesor variable (1-20 metros) se coloca sobre margas cretácicas y triásicas impermeables. La formación permeable constituye un pequeño acuífero sin valor, que drena en el momento de abrirlo para cimentaciones, encharcándose las aguas sobre las margas impermeables subyacentes, creando algunos problemas, sobre todo en el momento de comenzar las edificaciones".

c. Características topográficas.

El sector presenta una pendiente pronunciada en el sentido norte-sur, con desniveles en Isabel la Católica de 6,28 m. y de 4,30 m. en Oscar Esplá. La Avda. Catedrático Soler, entre Isabel la Católica y Oscar Esplá, desciende 2,00 m. y el límite Sur, Avda. de Elche, es prácticamente horizontal.

1.2.2 Usos, construcciones e infraestructuras existentes.

a. Usos y construcciones.

Los usos actuales corresponden a la situación de semiabandono o ruina de las edificaciones desordenadas levantadas a lo largo de los años sin sujección a planeamiento. Tan solo en el área entre la Avda. de Elche y la Avda. Oscar Esplá existe algún edificio en buen estado.
La descripción incluida del parcelario es significativa:

- Semiruina.
- Taller chapa pintura.
- Talleres.
- Lavadero.
- Ruinas.
- Vivienda.
- Taller.
- Restaurante.

DILIGENCIA. Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.
Alicante, a 15 ENE. 2001
EL SECRETARIO GENERAL
P.O. EL OFICIAL MAYOR
Fdo Carlos Arteaga Castaño

b. Infraestructuras.

Viario perimetral consolidado.

Colector en Avda. Catedrático Soler.

Red de suministro de agua perimetral.

Red de media tensión en Catedrático Soler y Avda. de Elche.

Red de baja tensión aérea.

Alumbrado público en vías perimetrales.

1.2.3 Estructura de la propiedad del suelo.

La información facilitada por el Plano Catastral, pone de manifiesto la presencia de 26 unidades catastrales: 90.654 . 01 a 09 y 90.664 . 01 a 17, alguna de ellas en régimen de propiedad horizontal.

Dentro de los límites del viario perimetral que delimita el sector existen como vía pública un tramo con firme de tierra, calle Moratín, y otro denominado Travesía calle Moratín. En su conjunto, el terreno dotacional público existente ya afectado a su destino cuenta con una superficie de 3.277,85 m^2, siendo su titular el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

LISTADO DE UNIDADES TRIBUTARIAS (I.B.I.)

	CONTRIBUYENTE	DOMICILIO FISCAL	EMPLAZAMIENTO	REF. CATASTRAL	SUP.	CEF. PROPIED
99 999 999	TREZA RIO M PILAR	CL CAT FERRE VIDIELLA, 7-I-05-DR	CL MORATIN 14-S-UE-LO	9065401 YH1496E 0001 PU	1 124.34	100.0000
12 345 767	TITULAR DEL INMUEBLE	CL REYES CATOLICOS, 26-1-00-01	CL MORATIN, 16-T-OD-OS	9065402 YH1496E 0001 LU	556.85	100.0000
29 339	SOMOZA RODRIGUEZ MANUEL	CL MORATIN, 18	CL MORATIN, 18-T-OD-OS	9065403 YH1496E 0001 TU	175.38	100.0000
21 179 507	CABAÑERO GIMENEZ GERARDO	CL MORATIN, 20	CL MORATIN, 20-T-OD-OS	9065404 YH1496E 0001 FU	370.50	100.0000
21 179 507	CABAÑERO GIMENEZ GERARDO	CL MORATIN, 22	CL MORATIN, 22-T-OD-OS	9065405 YH1496E 0001 MU	281.98	100.0000
41 128 063	DE LA VEGA BENAYAS JULIO ANTONIO	AV DR. RAMON Y CAJAL, 3-1-02-01	AV ELCHE, 8-T-OD-OS	9065406 YH1496E 0001 OU	1 019.69	100.0000
21 173 949	VICEDO BERENGUER JOSE	CL REYES CATOLICOS, 20-1-07-G	CL ISABEL LA CATOLICA, 39-T-OD-OS	9065407 YH1496E 0001 KU	568.67	100.0000
21 323 362	VERA BROCAL DOLORES	CL ISABEL LA CATOLICA, 37-1-01-DR	CL ISABEL LA CATOLICA, 37-1-00-DR	9065408 YH1496E 0001 RU		11.8500
21 323 362	VERA BROCAL DOLORES	CL ISABEL LA CATOLICA, 37-1-01-DR	CL ISABEL LA CATOLICA, 37-1-00-IZ	9065408 YH1496E 0002 TI		10.1700
21 323 362	VERA BROCAL DOLORES	CL ISABEL LA CATOLICA, 37-1-01-DR	CL ISABEL LA CATOLICA, 37-1-01-A	9065408 YH1496E 0003 YO	149.50	19.3400
27 473 392	MARTINEZ GONZALEZ BARTOLOME	CL ISABEL LA CATOLICA, 37-1-01-IZ	CL ISABEL LA CATOLICA, 37-1-01-B	9065408 YH1496E 0004 UP		19.6500
21 323 362	VERA BROCAL DOLORES	CL ISABEL LA CATOLICA, 37-1-01-DR	CL ISABEL LA CATOLICA, 37-1-02-A	9065408 YH1496E 0005 IA		19.3400
21 323 362	VERA BROCAL DOLORES	CL ISABEL LA CATOLICA, 37-1-01-DR	CL ISABEL LA CATOLICA, 37-1-02-B	9065408 YH1496E 0006 OS		19.6500
99 999 999	RAYMUNDO FRANCISCO	CL CAT FERRE VIDIELLA, 7-I-05-DR	CL ISABEL LA CATOLICA 33-S-UE-LO	9065409 YH1496E 0001 DU	132.81	100.0000
99 999 999	TREZA RIO M PILAR	CL CAT FERRE VIDIELLA, 7-I-05-DR	CL ISABEL LA CATOLICA, 31-S-UE-LO	9065401 YH1496E 0001 GU	953.05	100.0000
3 509 718	FAOS, S.L.	AV OSCAR ESPLA, 5	AV OSCAR ESPLA, 5-S-UE-LO	9065402 YH1496E 0001 CU	2 805.75	100.0000
21 258 631	BONMATI SANCHEZ RAFAEL ANTONIO	CL CHURRUCA, 8-1-05-IZ	CL TRAJANO, 2-T-OD-OS	9065403 YH1496E 0001 PU	403.13	100.0000
21 258 631	BONMATI SANCHEZ RAFAEL ANTONIO	CL CHURRUCA, 8	CL TRAJANO, 4-S-UE-LO	9065404 YH1496E 0001 LU	441.22	100.0000
21 258 631	BONMATI SANCHEZ RAFAEL ANTONIO	CL CHURRUCA, 8	CL TRAJANO, 6-S-UE-LO	9065405 YH1496E 0001 TU	90.91	100.0000
21 258 631	BONMATI SANCHEZ RAFAEL ANTONIO	CL CHURRUCA, 8	CL TRAJANO, 8-S-UE-LO	9065406 YH1496E 0001 FU	300.19	100.0000
21 186 910	BENITEZ PEREZ JOSE	AV OSCAR ESPLA, 3	CL TRAJANO, 1-S-UE-LO	9065407 YH1496E 0001 MU	120.96	100.0000
21 186 910	BENITEZ PEREZ JOSE	AV OSCAR ESPLA, 3	AV OSCAR ESPLA, 3-T-OD-OS	9065408 YH1496E 0001 OU	178.50	100.0000
21 188 335	ILLAN PEREZ ROSARIO	AV OSCAR ESPLA, 1-1	AV OSCAR ESPLA, 1-T-OD-OS	9065408 YH1496E 0001 KU	160.50	100.0000
21 399 278	AZORIN ILLAN MARIA ASUNCION	AV OSCAR ESPLA, 1	AV ELCHE, 2-1-00-01	9065410 YH1496E 0001 MU		33.0000
9 097	PEREZ PASTOR JOSE	AV ELCHE, 2-1-01-01	AV ELCHE, 2-1-01-01	9065410 YH1496E 0002 OI	74.00	33.0000
21 186 518	PEREZ MEJIAS GABRIEL	AV ELCHE, 2	AV ELCHE, 2-1-02-01	9065410 YH1496E 0003 WO		34.0000
21 881 364	PEREZ PASTOR RAFAELA	AV ELCHE, 3	AV ELCHE 3-T-OD-OS	9065411 YH1496E 0001 DU	175.00	100.0000
21 881 364	PEREZ PASTOR RAFAELA	AV ELCHE, 3	CL TRAJANO, 3-S-UE-LO	9065412 YH1496E 0001 KU	63.75	100.0000
99 999 999	SEGUI DANIEL Y CIA	AV ELCHE, 4	AV ELCHE, 4-S-UE-LO	9065413 YH1496E 0001 RU	1 716.97	100.0000
16 319 928	CARDONA LLOBELL LUIS	CL ARZ LOACES, 29	CL MORATIN, 13-T-OD-OS	9065414 YH1496E 0001 DU	555.43	100.0000
21 283 044	BLASCO BAEZA JOSE	CL ACTOR ARTURO LLEDO, 36	CL MORATIN, 11-S-UE-LO	9065415 YH1496E 0001 XU	804.63	100.0000
21 283 044	BLASCO BAEZA JOSE	CL ACTOR ARTURO LLEDO, 36	CL MORATIN, 9-S-UE-LO	9065416 YH1496E 0001 IU	186.55	100.0000
3 509 718	FAOS S.L.	AV OSCAR ESPLA, 5	CL MORATIN, 7-S-UE-LO	9065417 YH1496E 0001 JU	138.38	100.0000

CONCORDANCIA Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.
Alicante, a 15 ENE. 2001
EL SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR
Fdo: Carlos Arteaga Castaño
SECRETARIA
GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA OBRES PUBLIQUES

1.2.4 Síntesis del planeamiento anterior, sobre el ámbito del P.R.I.

a. PLAN GENERAL 1.956-62

El ámbito quedaba incluido en el llamado "perímetro urbano".
Zonificación industrial.

b. PLAN GENERAL 1.968-73

Clasificación como zona semiintensiva, dentro del suelo de reserva urbana; calificación residencial. Volumetría 4,00 m^3/m^2 sobre parcela neta.
La Avda. del Catedrático Soler se urbaniza a mediados de los años 70.

c. ADAPTACION P.G.O.U. a la ley 9-Abril-1.976.

Clasificación como "suelo urbanizable programado".

d. PLAN GENERAL VIGENTE. 27-Marzo-1.987.

El ámbito del P.R.I. quedaba incluido en el suelo urbanizable PP I/2 Benalúa Sur.
El ámbito referenciado pasó a ser suelo urbano como consecuencia de sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

e. ACUERDO COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO. 26-Junio-1.997.

La Comisión Informativa de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, en sesión de fecha 26 de Junio de 1.997, dictaminó favorablemente, por unanimidad, una "Propuesta de Ordenación del antiguo Sector I/2. Benalúa-Sur", en la que se señalaban los criterios municipales de ordenación para la zona.
El presente Plan de Reforma Interior materializa la aplicación de los citados criterios de ordenación para el ámbito del mismo.

1.3 Objetivos y criterios de la ordenación.

Con carácter general, la "Propuesta de Ordenación del antiguo Sector I/2. Benalúa Sur" plantea la configuración de una gran espacio público acabado mediante cinco edificaciones perimetrales que configuran las fachadas de las Avdas. del Catedrático Soler, Oscar Esplá, Elche y C/. Alona, espacio en el que se inicia el eje longitudinal

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que
Alicante, a 15 ENE 2001
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo Carlos Arteaga Castañ

ordenador de todo el sector, casi coincidente con la actual calle Quintiliano, y se abre por sendas penetraciones a las Avdas. del Catedrático Soler y de Elche.

Tanto el edificio que configura la fachada a Oscar Esplá, como los dos edificios (que se desarrollarán en el Plan Parcial) y que configuran la fachada a C/. Alona, tienen básicamente un uso residencial, con usos terciarios en planta baja y entreplanta y sólo en planta baja, respectivamente. Los dos edificios intermedios, concebidos uno como dotacional público y el otro como terciario (oficinas, hotel, comercio...) son los elementos caracterizadores y cualificadores de este gran espacio.

Para el establecimiento de dicha ordenación, y por lo que respecta al sector de Suelo Urbano, la "Propuesta de Ordenación" parte, como criterios fundamentales, de dos principios básicos:

a) Dar continuidad formal a la edificación configuradora de la Avda. Oscar Esplá, en consonancia con las alturas medias existentes en la misma (planta baja, entreplanta y siete plantas) con el objeto de rematar definitivamente un eje urbano de gran transcendencia funcional en la ciudad.

b) Adecuarse a los estándares establecidos en el artículo 22 de la L.R.A.U., aunque con el margen de tolerancia expresado en el párrafo segundo de su número 2, tal como permite el artículo 23 de dicho texto legal.

A modo de resumen se adjuntan los datos siguientes:

a) **Superficie del sector** ..... **16.836,00 m²**

b) **Densidad** ..... **120 viviendas/Ha**

N° máximo de viviendas ..... 202 viviendas

c) **Edificabilidades lucrativas máximas:**

- Residencial: (202 viviendas x 120 m²/vivienda) ..... 24.240,00 m²t
- Terciario: Bajos y entreplanta ..... 7.800,00 m²t

Edificio terciario ..... 8.865,00 m²t

Edificabilidad total ..... 40.905,00 m²t

DILIGENCIA Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.
Alicante, a 15 ENE. 2001

EL SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR

Fdo. Carlos Arteaga Castañ

GENERALITAT VALENCIANA
D'OBRES PUBLIQUES URBANISME I TRANSPORTS

d) Reservas de suelo dotacional:

– Equipamiento Administrativo-Institucional (AD)	988,65 m^2
(edificabilidad total: 8.898,00 m^2t)	
– Zonas Verdes:	
Area de Juego (AL)	741,65 m^2
Jardín (JL)	3.703,59 m^2
Total reservas dotacionales (SD)	**4.445,24 m^2**
Area de Juego no computable (AL*)	1.515,60 m^2
	5.960,84 m^2

Dichas reservas representan unas cesiones de suelo dotacional público computable de 22,42 m^2 de suelo / 100 m^2 edificación residencial, que se eleva a 28,67 m^2 / 100 m^2 edificación residencial, si se incluye el Area de Juego no computable por no ser colindante a un equipamiento, y que por ello debe ser considerada elemento de la Red Viaria a estos efectos.

Las Zonas Verdes computables representan un total de 18,34 m^2 suelo / 100 m^2 edificabilidad residencial, siendo su superficie sensiblemente superior al 10 por ciento de la superficie del Sector.

e) Indice de edificabilidad lucrativa del Sector (IEB): ..... 2,4300 m^2t/m^2s

f) Aprovechamiento tipo: ..... 3,0170 m^2t/m^2s

DILIGENCIA Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.
Alicante, a 15 ENE. 2001
EL SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR
Fdo. Carlos Arteaga Castañ

GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA OBRES PUBLIQUES URBANISME I TRANSPORTS

A. La Red secundaria

Las zonas verdes.

Las zonas verdes se configuran a partir del elemento fundamental:

- La Plaza, elemento final de la calle Quintiliano, eje oeste-este de la ordenación del Plan Parcial I/2 Benalúa Sur, abierta peatonalmente a la Avda. de Oscar Esplá.

Posee, las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tiene garantizado el soleamiento. Su conformación sirve para el esparcimiento ciudadano además de ser útil para desahogo de la edificación circundante. Es de fácil acceso peatonal y ocupa el espacio clave: el centro de la ordenación.

La red viaria.

La constituyen, peatonalmente, la calle Isabel la Católica; paralela a ella, y en continuidad con la trama urbana, la prolongación de la calle Moratín, como soporte de tráfico rodado, y como eje que desemboca en la Plaza, la prolongación de la calle Quintiliano, igualmente soporte de tráfico rodado.
Sus dimensiones están adecuadas a las exigencias funcionales del tráfico rodado, peatonal, aparcamiento, plantación de arbolado e instalación de elementos de señalización y mobiliario urbano.

Equipamiento.

Su emplazamiento se fija en el punto más idóneo, en adecuación con su destino en coherencia con el eje de equipamientos del Plan Parcial. contribuyendo a la configuración de la Plaza; su uso específico será el Administrativo-Institucional (AD).

DILIGENCIA Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.
Alicante, a 15 ENE. 2001
EL SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR
Fdo. Carlos Arteaga Castera
GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA OBRES PUBLIQUES URBANISME I TRANSPORTS

B. Justificación de la edificabilidad

Las circunstancias del ámbito del P.R.I., en cuanto a ser un suelo excluido por imperativo de la Sentencia de 19-Mayo-1.994 del T.S.J. del ámbito del Plan Parcial I/2 Benalúa Sur, y clasificado como Suelo Urbano, obliga al Plan de Reforma Interior a establecer, de acuerdo con los criterios generales de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, la edificabilidad atribuida.

El Artículo 19.B, de la L.R.A.U., establece:

> *"En zonas consolidadas, el volumen atribuido a las parcelas no superará el característico de la edificación que, dentro de ordenación, exista en su entorno, y se abstendrá de aumentarlo, respecto de la ordenación anterior, cuando ello redunde en detrimento del mejor cumplimiento de los estándares legales de dotaciones públicas".*

Y el Artículo 22, determina la exigencia de adecuación a los estándares, aunque con el margen de tolerancia del párrafo 2º del nº 2:

> *"No obstante, en las zonas de borde inmediatos al suelo urbano, podrá eximirse, parcial y justificadamente, el cumplimiento de aquellas exigencias del nº 1 que por incompatibles con la consolidación resulten impracticables. Esta exención se acordará sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas".*

En consecuencia la edificabilidad que el P.R.I. atribuye a las parcelas se establece como adecuación al característico de la edificación inmediata del suelo urbano consolidado dentro de ordenación, y en coherencia con los objetivos y criterios enunciados.

DILIGENCIA Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente
Alicante, a 15 ENE. 2001
EL SECRETARIO GENERAL
P/D EL OFICIAL MAYOR
Fdo Carlos Artoaga Castaño
GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI I OBRES PÚBLIQUES URBANISME I HABITATGE

1.4 Alternativas.

Las posibles alternativas se han analizado en virtud de las posibilidades de trazado del viario, de la ubicación y calidad de los espacios verdes y suelo dotacional, y de la relación tipología-morfología del tejido residencial.

Prolongar la Calle Quintiliano hasta la Avda. de Oscar Esplá, es una propuesta excesivamente simple, que no califica el final del eje Oeste-Este propuesto por el Plan Parcial I/2 "Benalúa Sur", y crearía disfuncionalidades de tráfico al añadir un nuevo cruce a una vía tan importante como Oscar Esplá. Asímismo favorecería el tráfico de paso Oeste-Este anulando la prevista tranquilidad interior del Sector.

Ubicar los espacios libres en la trama urbana como ausencia de edificación, sin ningún compromiso con la misma como conformadora del espacio urbano, era posible en una ordenación de manzanas como islas de tráfico y destinando una de ellas a ser espacio libre, sin caracterizar. El compromiso con una trama urbana cualificada hizo desechar esta alternativa.

Se analizaron respecto a la relación tipología-morfología las siguientes alternativas:

- El bloque, que aparecía como ruptura con el entorno y la trama urbana.
- La manzana que, inicialmente, establece unas relaciones de mayor coherencia con la trama urbana.

  Decidida la estructura básica de los dos ejes, la respuesta puede ser inmediata, pero el espacio urbano se simplifica hasta convertirse en anodino y la forma urbana como soporte de la tipología residencial, con las profundidades de edificación posibles, es excesivamente determinista, provocando que una importante superficie de las viviendas resultantes tenga su iluminación por medio de "patios de manzana" de muy escasa dimensión, con afecciones a la privacidad y con nulo interés de vistas. La demanda actualizada, y las tendencias, propician un soporte más versátil, para posibilitar sistemas de agrupación y tipos de vivienda flexibles, con condiciones de habitabilidad más exigentes.

En consecuencia, se rechazaron las alternativas descritas, y se optó por aquélla, que respeta los objetivos enumerados y, con los criterios dichos, trata fundamentalmente de construir ciudad.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que esta foto-copia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.
Alicante, a 15 ENE. 2001
EL SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR
Fdo.: Carlos Arteaga Castañ

1.5 Fuera de ordenación.

El presente Plan de Reforma Interior declara "Fuera de ordenación" la totalidad de las construcciones existentes en el ámbito del mismo, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se autorizarán obras de mera conservación, en consonancia con el Art. 58.6 de la L.R.A.U. (Ley 6/1.994).

1.6 Anexo. Síntesis Estadística.

1. Superficie del Sector	**16.836,00 m²**	**100,00%**
2. Superficies de dotaciones de cesión gratuita:		
A. Zonas Verdes (ZV)	4.445,24 m²s	26,40%
B. Equipamiento (EQ)	988,65 m²s	5,87%
C. Red Viaria (RV + AV)	6.423,34 m²s	38,16%
	11.857,23 m²s	**70,43%**
3. Superficie de suelo de uso lucrativo:	**4.978,77 m²s**	**29,57%**

4. Aprovechamiento urbanístico (EB):

Edificabilidad Residencial	24.240,00 m²t
Edificabilidad Terciaria	16.665,00 m²t
Techo edificable lucrativo (EB)	**40.905,00 m²t**

5. Indice de edificabilidad bruta (IEB):

40.905,00 m²t/16.836,00 m²s = **2,4300 m²t/m² sector**

6. Derechos de aprovechamiento lucrativo:

Propietarios	100% s/40.905,00 m²t = **40.905,00 m²t**

GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES URBANISME I TRANSPORTS

DILIGENCIA Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.
Alicante, a 15 ENE. 2001
EL SECRETARIO GENERAL
EL OFICIAL MAYOR
Fdo Carlos Arteaga Castañ

7. Densidad residencial bruta:

202 viv. / 1,6836 Ha = **120 viv. / Ha**

8. Número máximo de viviendas:

Número máximo de viviendas	**202**

9. Aprovechamiento tipo:

40.905,00 m^2t/13.558,15 m^2s = **3,0170 m^2t/m^2s**

DILIGENCIA Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.
Alicante, a 15 ENE. 2001

EL SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR

Fdo. Carlos Arteaga Castañ

GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA OBRES PUBLIQUES URBANISME I TRANSPORTS

2. ORDENANZAS

TITULO 1. GENERALIDADES.

ARTICULO 1º Las presentes ordenanzas son de aplicación al ámbito del sector del Plan de Reforma Interior Benalúa Sur.

ARTICULO 2º Alcance de las ordenanzas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana:

Las presentes ordenanzas se integran dentro de la normativa urbanística en vigor.

Son de aplicación la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana RD 1346/1.976 y sus Reglamentos; la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley 6/1.994 de la Generalitat Valenciana, y el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

ARTICULO 3º Terminología de conceptos:

Salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación, especialmente en sus títulos III: "Condiciones generales de la edificación" y IV: "Condiciones generales de los usos y actividades".

TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

ARTICULO 4º División del Sector en zonas:

En razón a la asignación de usos pormenorizados que efectúa el presente Plan de Reforma Interior, se divide en las siguientes zonas:

A. **Zona de edificación privada.**

Su normativa de uso y edificación se desarrolla en el Título III.

B. **Zona de edificación de dotación pública.**

Se regirá según el Título IV, Capítulo 5º: "Condiciones de los usos dotacionales" de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO de Alicante.

Su normativa de uso y edificación específica corresponde al Título IV, artículo 100 del vigente PGMO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta foto-copia [illegible] obra en el expediente.
Alicante, a 15 FEB 2001
EL SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR
Fdo. Carlos Arteaga Castañ.

C. **Zona de espacios libres de dominio y uso públicos.**
Su normativa se rige por el Título IV, Artículo 101 del vigente PGMO.

ARTICULO 5º Estudios de Detalle:
La ordenación de los volúmenes del Sector podrá reajustarse mediante Estudios de Detalle, según las determinaciones del Art. 26.2.B) de la L.R.A.U. (Ley 6/1.994) y los reglamentos que la desarrollen.
Esta posibilidad quedará limitada a reajustes de aspectos de detalle en la ordenación de volúmenes, no permitiéndose su utilización para plantear modificaciones de los criterios de ordenación del Sector.

ARTICULO 6º Area de reparto:
Todo el suelo urbano incluido en el sector delimitado por el Plan de Reforma Interior constituye a los efectos del Capítulo II sección Primera de la L.R.A.U. (Ley 6/1.994), una única área de reparto.

ARTICULO 7º Aprovechamiento tipo:
El aprovechamiento tipo calculado de acuerdo con el Art. 64.2 de la L.R.A.U. (Ley 6/1.994), para el área única de reparto definida por el P.R.I. es de 3,0170 m^2t/m^2s.

ARTICULO 8º Unidad de Ejecución.
Todo el ámbito del Plan de Reforma Interior queda incluido en una única Unidad de Ejecución, sujeta al régimen de Actuaciones Integradas.

ARTICULO 9º Proyecto de Urbanización:
Es preceptiva la elaboración de un Proyecto de Urbanización de acuerdo con las determinaciones del Art. 34 de la L.R.A.U. (Ley 6/1.994) y del Capítulo 6º, del Título IV, de las Normas Urbanísticas del PGMO vigente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.
Alicante, a 15 ENE. 2001
EL SECRETARIO GENERAL
P.O. EL OFICIAL MAYOR
Fdo. Carlos Arteaga Castañ

GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA OBRES PUBLIQUES URBANISME I TRANSPORTS

TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION.

ARTICULO 10º Condiciones generales de uso:

Los usos predominantes del sector son el Residencial y el Terciario.

Las condiciones generales del uso residencial vienen establecidas en las Normas Urbanísticas del PGMO vigente, artículos 90, 91 y 92, y las referidas al uso terciario en los artículos 93, 94, 95 y 96 de dichas Normas.

ARTICULO 11º Normas particulares:

La normativa específica que regula los usos y la edificación en el ámbito del Plan de Reforma Interior "Benalúa Sur" es la siguiente:

I. Usos por plantas y zonas:

a) Usos admitidos:

1. Las plantas sótano se destinarán a garajes, en la proporción exigida por las normas urbanísticas del PGMO para cada uso, admitiéndose también el resto de usos indicados en el art. 55.2.b) de las citadas normas.

   En cualquier caso, la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada no será inferior a una plaza de aparcamiento por vivienda más una plaza por cada 10 viviendas que se edifiquen en la parcela, y una plaza adicional por cada 100 m^2 construidos de uso terciario, si este se localiza en parte de los edificios residenciales.

   En la parcela específica para uso terciario, la reserva de aparcamiento no será inferior a una plaza de aparcamiento por cada 25 m^2 construidos destinados a usos comerciales o recreativos, una plaza por cada 200 m^2 construidos destinados a uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a la normativa sectorial correspondiente, una plaza por cada 50 m^2 construidos destinados a usos hosteleros, y una plaza por cada 100 m^2 construidos destinados a otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados.

DILIGENCIA Para hacer constar que esta foto copia ... obra en el expediente.
Alicante, a 15 ENE. 2001
EL SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR
Fdo. Carlos Arteaga Castañ...

2. En planta baja y primera de los edificios residenciales y en todas las plantas del edificio terciario es obligatorio el uso terciario, admitiéndose los usos complementarios del mismo. También se admitirán los usos complementarios de los permitidos en las plantas superiores.
   El uso comercial únicamente podrá ser localizado en la planta baja y entreplanta de la planta baja de los edificios residenciales o del edificio terciario.

3. En las plantas segunda y superiores de los edificios residenciales, se admiten los usos residenciales en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del PGMO, incluso los de "programa mínimo excepcional". También se admiten los usos terciarios de oficina, en los términos señalados en el artículo 96 del PGMO.

4. Se admite el uso de Alojamiento Temporal o Dotacional en los edificios residencial y terciario, siempre que las plantas destinadas a uso Residencial se sitúen por encima de las destinadas a uso de Alojamiento Temporal o Dotacional y cumplan las condiciones de acceso del artículo 94 de las normas urbanísticas del PGMO.

5. En todas las plantas del edificio dotacional es obligatorio el uso dotacional público.

b) Usos prohibidos:
No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior.

II. Condiciones de acceso:

a) Peatonal:
Los accesos a las viviendas o locales de uso terciario desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

DILIGENCIA Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.
Alicante, a 14 FEB. 2001
EL SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR
Fdo.: Carlos Arteaga Castan

b) Rodado:

Los accesos a los aparcamientos subterráneos deberán resolverse desde las vías de circulación rodada perimetrales o interiores del Sector.

Se admite la mancomunidad de garajes.

III. Condiciones de parcelación:

Las parcelas resultantes de la parcelación o segregaciones, tendrán una superficie mínima de 250 m^2, serán pasantes, ocupando la total anchura del bloque, y sus lindes laterales serán fachadas o líneas ortogonales a las fachadas que los delimiten.

IV. Condiciones de volumen:

a) La edificación se dispondrá dentro del sólido capaz definido por el P.R.I., con carácter normativo, salvo los salientes y las construcciones permitidas sobre la altura máxima, que únicamente serán los establecidos en los párrafos c, d, e, f, g y h) del art. 55.5 de las normas urbanísticas del PGMO. Tanto las alineaciones como las alturas especificadas en los planos de "Alzados normativos" tienen carácter vinculante.

b) El paso peatonal bajo la edificación, dispuesto entre la Avda. Oscar Esplá y la Plaza pública interior, tendrá el carácter de espacio de dominio privado y uso público, manteniéndose libre de ocupación, excepto por los elementos estructurales necesarios para la edificación dispuesta sobre el mismo, cuya ocupación conjunta en planta no superará el cinco por ciento de la superficie del paso, disponiéndose dichos elementos estructurales en alineaciones paralelas o coincidentes con el eje del paso peatonal.

c) Se permite la construcción de altillos, o entreplantas de la planta baja, cumpliendo las condiciones señaladas en el artículo 55.2. d) de las Normas Urbanísticas del PGMO.

d) La construcción de sótanos quedará regulada por las condiciones establecidas en el art. 55.6 de las normas urbanísticas del PGMO.

DILIGENCIA Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.
Alicante, a 14 FEB 2001
EL SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR
Fdo. Carlos Arteaga Castan

GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES URBANISME I TRANSPORTS

V. Condiciones estéticas:

a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y ambiente en que se sitúen.

b) Los "elementos salientes" quedan regulados por el artículo 58 del PGMO, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas" que únicamente se permiten para las plantas segunda o superiores.

c) Las medianeras que queden vistas deberán tratarse con los mismos materiales de la fachada del edificio que se trate.

VI. Edificabilidad:

a) El número máximo de viviendas permitido en los edificios residenciales será de doscientas dos (202).

b) La edificabilidad total no podrá exceder de las cantidades siguientes:

1. La superficie máxima construida en plantas baja y primera de los edificios residenciales será de siete mil ochocientos metros cuadrados techo (7.800 m^2t), con los usos admitidos en el apartado I.a.2 de este artículo.

2. La superficie máxima construida en plantas segunda y superiores de los edificios residenciales será de veinticuatro mil doscientos cuarenta metros cuadrados techo (24.240 m^2t), con los usos admitidos en el apartado I.a.3 de este artículo.

3. La superficie máxima construida en el edificio terciario será ocho mil ochocientos sesenta y cinco metros cuadrados techo (8.865 m^2t), con los usos admitidos en el apartado I.a.2 de este artículo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta foto-copia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.
Alicante, a 15 ENE. 2001
EL SECRETARIO GENERAL,
P.D. EL OFICIAL MAYOR
Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

4. La superficie máxima construida en el edificio dotacional público será ocho mil ochocientos noventa y ocho metros cuadrados techo (8.898 m^2t), con los usos admitidos en el apartado I.a.5 de este artículo.

c) La superficie construida computable a los efectos anteriores, será igual a la suma de superficie de techo (o de "forjado) de cada nivel de la edificación, con las siguientes deducciones:

1. La superficie construida de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros.

2. Las superficies construidas en sótano.

3. Las superficies construidas de techo no cerradas en planta baja.

4. Las superficies construidas de techo en las entreplantas que cumplan las condiciones del artículo 55.2.d) de las normas urbanísticas del PGMO.

5. Las superficies construidas de techo en balcones, terrazas y tendederos con fondo inferior a un metro (1,00 m.). En su caso, si se sobrepasa este fondo, computará la superficie que le excediere.

ARTICULO 12º Condiciones generales de la edificación:

Salvo lo referido como condiciones particulares para el ámbito del Plan de Reforma Interior, la edificación queda regulada por las determinaciones del Título III "Condiciones generales de la edificación" de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General Municipal de Ordenación.

Se cuidarán especialmente las condiciones para evitar la inundabilidad de los sótanos que se proyecten, fundamentalmente en el diseño y ubicación de los accesos y disponiendo los equipos de recogida de aguas de lluvia y bombeo que sean necesarios para garantizar la rápida evacuación de las mismas, evitando que se puedan producir daños a las personas o a los bienes.

DILIGENCIA - Para hacer constar que esta foto-copia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.
Alicante, a 15 ENE. 2001
EL SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR
Fdo. Carlos Arteaga Castañ

3. PLAN DE ETAPAS.

Todo el ámbito del Plan de Reforma Interior queda incluido en una única Unidad de Ejecución y sujeto al régimen de Actuaciones Integradas.

El correspondiente Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada, tramitado conforme a la L.R.A.U. (Ley 6/1.994), fijará una sola etapa.

Valencia, Febrero del 2.000

JOSE LUIS GISBERT
Arquitecto

JUAN DE OTEGUI
Arquitecto

BENITO MARTIN
Arquitecto

GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
21 MAR. 2001
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE ALICANTE
VISADO

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES URBANISME I TRANSPORTS

VALENCIA Para hacer constar que esta foto-
copia es fiel reproducción del documento que
obra en el expediente
Alicante, a 15 ENE. 2001
EL SECRETARIO GENERAL
P.O. EL OFICIAL MAYOR
Fdo. Carlos Arteaga Castañ