

ENTRADA 8-8-02
u = 0406721

OIU 20/5/2004

Plan de Reforma Interior de Mejora
"A.P.D. 11"

PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA DE ALICANTE

Memoria informativa, descriptiva y justificativa



TEXTO REFUNDIDO

Promotor Aprobado por el Pleno del

Excmo. Ayuntamiento en
sesión de **PROMOCIONES
GONZALEZ S.A.** 10 FEB. 2004

CONDICIONADO A LA APROBACION DEL TEXTO DE PROMOCION



EL SECRETARIO GENERAL,

Do.: Carlos Antequa Castaño

PEREZ SEGURA ASOCIADOS
GABINETE DE GESTION URBANISTICA

Plan de Reforma Interior de Mejora
"A.P.D. 11"

PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA DE ALICANTE

Memoria informativa, descriptiva y justificativa



TEXTO REFUNDIDO

Promotor

PROMOCIONES
GONZALEZ, S.A.



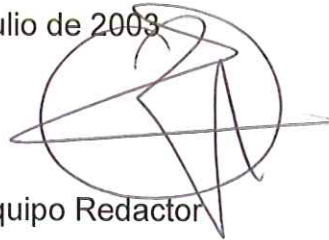
PEREZ SEGURA ASOCIADOS
GABINETE DE GESTION URBANISTICA

NOTA PREVIA

El presente documento tiene carácter de refundido, tras la incorporación de las consideraciones contempladas en el informe emitido con fecha 4 de junio de 2003 por el Arquitecto Municipal Jefe del Departamento Técnico de Planeamiento.



Julio de 2003



El Equipo Redactor

Aprobado por el Pleno del
Excmo. Ayuntamiento en

sesión de 10 FEB. 2004

Concluido toda a la aprobación del Expte. Abundis.

SECRETARIO GENERAL,



Carlos Arceaga Castaño

- 2 -

JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO
ARQUITECTO

RAFAEL BALLESTER CECILIA
ABOGADO

SUMARIO

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- ÁMBITO.

1.2.- ANTECEDENTES.

1.3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA: USOS, INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES; OBRAS PROGRAMADAS POR LA ADMINISTRACIÓN Y OTRAS AFECCIONES.

PLANOS DE INFORMACION:

INFORMACIÓN

1.- SITUACIÓN

2.-EMPLAZAMIENTO.

3.- PLANO TOPOGRAFICO Y CATASTRAL.

3.- USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

4.- PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN. PERI 1989.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA.

2.1.- OBJETO DEL PRI

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "BABEL-CALLE ASILO".

2.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

2.4.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

2.5.- CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS

2.6.- CONCLUSIÓN.



PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

3.- NORMAS URBANISTICAS

PLANOS DE ORDENACION:

ORDENACIÓN

- 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.
- 2.- ORDENACIÓN VOLUMETRICA.
- 3.- ALINEACIONES Y RASANTES.
- 4.- DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION.

- 4 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

- 5 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



1.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 6 -

JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO
ARQUITECTO

RAFAEL BALLESTER CECILIA
ABOGADO



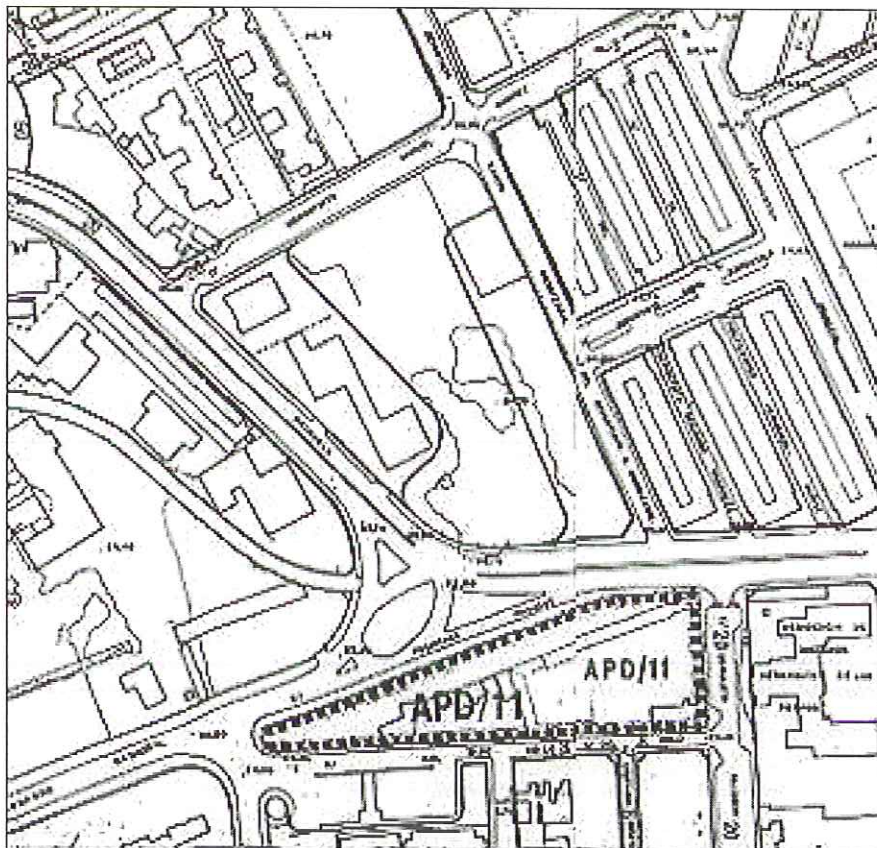
1.1.- ÁMBITO.

El polígono, de perímetro irregular, casi triangular, se encuentra delimitado en su contorno por vías públicas rodadas, lindando al Norte con la calle Fourcade y Provost, al Sur con la calle Asilo y al Este con la calle Enriqueta Elizaicín.

La superficie de terreno que queda recogida dentro de la actuación, según reciente medición topográfica, es de 8.357,13 m². Está constituida por varias fincas clasificadas como Suelo Urbano y pertenecientes a un único propietario.

El territorio que se reordena está situado en la confluencia del polígono de Babel con el Barrio de Benalúa, bien comunicado con el centro de la ciudad de Alicante, ya que la prolongación de la calle Fourcade y Provost desemboca en la calle Gran Vía.

Figura 1.- Emplazamiento del ámbito APD 11





1.2.- ANTECEDENTES.

El presente documento tiene por objeto la elaboración del presente Plan de Reforma Interior de Mejora (Modificativo del Plan Especial de Reforma Interior "Babel-Calle Asilo") en el término municipal de Alicante.

Estos terrenos están afectados por la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, en adelante PGMOU de Alicante, aprobada por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana el 27 de marzo de 1.987. En el Anejo Complementario de las Normas Urbanísticas y de la Memoria de dicho Plan se fijan los criterios urbanísticos de aplicación a las áreas de Suelo Urbano no ordenadas detalladamente por los restantes documentos del Plan. Más concretamente, el citado Anejo especifica los criterios para la redacción del Planeamiento Diferido (APD), y en su apartado 3.11, los pertinentes para la ordenación del ámbito objeto del presente Plan de Reforma Interior, en adelante PRI, denominado Babel-Calle Asilo.

El Programa de Actuación del PGMOU de ALICANTE preveía la ordenación de este área mediante un PERI de iniciativa particular en el Primer Cuatrienio de vigencia del Plan.

Presentado a tal efecto un primer PERI con fecha de marzo de 1.988 y aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 13 de enero de 1.989 (sus normas urbanísticas son publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante con fecha 8 de marzo de 1.989), no ha sido ejecutado según las premisas que él mismo contaba, por lo que, la entidad mercantil Promociones González, S.A. retoma la iniciativa privada con intención de reordenar el espacio que integra el PRI Babel-Calle Asilo y, posteriormente, edificar en él.

- 8 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



1.3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA: USOS, INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES; OBRAS PROGRAMADAS POR LA ADMINISTRACIÓN Y OTRAS AFECCIONES.

La información urbanística incluye todas las consideraciones necesarias para analizar los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio.

a) Relación con la ciudad

En el plano I-1 de Situación, queda reflejada la situación del PRI en relación con la ciudad y en el plano I-2 de Emplazamiento se representa su relación con un entorno más próximo.

b) Topografía y características del suelo

En el plano O-3 de Alineaciones y Rasantes queda reflejada la topografía del terreno a escala 1:750. En él se recogen las rasantes perimetrales de toda la parcela, cuyo entorno está plenamente consolidado.

Topográficamente, el terreno es prácticamente plano, con un desnivel máximo de 1,40 metros entre la calle Asilo y la calle Fourcade y Provost.

Como conclusión, se puede decir que el terreno ocupado por el PRI está formado topográficamente por una sola plataforma.

c) Estructura parcelaria

Hay un único propietario de los terrenos que es la sociedad mercantil Promociones González, S.A.

d) Edificaciones e infraestructuras existentes

Tal y como se especifica en el plano I-3 "Usos e Infraestructuras Existentes", existen servicios de alcantarillado, red de agua y suministro de energía eléctrica, así como, encintado de bordillo de hormigón, acera pavimentada de anchura variable y alumbrado público.

- 9 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



El terreno no tiene uso específico en la actualidad.

e) Determinaciones del planeamiento vigente

- o Plan General de Alicante:

El PGMOU de Alicante clasifica los terrenos comprendidos en el presente PRI como Suelo Urbano y los incluye en el Polígono de Babel.

Los usos previstos en el apartado APD/11 del Anejo de la Memoria son residencial y terciario, y la tipología propuesta será de volumetría específica, siendo que la altura se fija en un límite de altura de hasta siete plantas (B+6).

Se establece un área edificable de 3.050 m² de suelo, con un aprovechamiento total de 15.400 m² construidos.

En cuanto a la ordenación de los usos lucrativos, proponía la creación de dos espacios edificables, de 450 m² y 2.600 m² respectivamente.

La ordenación sería, no obstante, establecida mediante Plan Especial de Reforma Interior de iniciativa particular, asignando como sistema de gestión el de compensación.

- o Plan Especial de Reforma Interior de 1.989.

El PERI de 1.989, promovido por la entonces propiedad del ámbito, reproduce sin reparo alguno las determinaciones del Plan General, tanto en lo referente a la ordenación y zonificación, como en cuanto al aprovechamiento objetivo del ámbito. A tal efecto, las magnitudes resultantes son las siguientes:

✓	Ámbito de la Unidad:	8.184,84 m ²
✓	Parcela residencial 1:	472,11 m ²
✓	Parcela residencial 2:	2.491,16 m ²
✓	Espacios libres públicos:	5.221,57 m ²
✓	Aprovechamiento objetivo:	15.400 m ² construidos; 12.320 m ² útiles.

Teniendo en cuenta que el aprovechamiento permitido y las alturas

- 10 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



máximas permitidas, así como la superficie edificable, la tipología no podía ser otra que la de manzana cerrada.

f) Obras programadas y otras inversiones

No existen en la unidad ni en el entorno obras programadas por la Administración que impidan el normal desarrollo de la misma.

El PERI aprobado no ha sido, asimismo, objeto de gestión urbanística mediante el desarrollo del sistema de compensación inicialmente previsto, ni posteriormente mediante el preceptivo Programa de Actuación Integrada.

Precisamente, la presente propuesta se incardina dentro del cauce de programación como Actuación Integrada en régimen de gestión indirecta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 de la LRAU.

- 11 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA.

- 12 -

JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



2.1.- OBJETO DEL PRESENTE EXPEDIENTE.

El presente **Plan de Reforma Interior de Mejora** tiene como principal objeto ofrecer la necesaria cobertura legal y técnica en relación con las modificaciones propuestas sobre tipología de la edificación y ordenación de su volumetría.

Así, se pretende modificar la tipología inicialmente adoptada y por ello prevista en el planeamiento vigente –manzana cerrada- por una nueva subtipología –edificación semicerrada con volumetría específica-. Esta nueva tipología, respetando la superficie de suelo edificable, exige la modificación de las alturas previstas –7 plantas- hasta las 10 plantas que, como máximo, establece el vigente Plan General.

De conformidad con el artículo 55.1 de la LRAU, las modificaciones de los Planes exigirá la tramitación del expediente idéntica a la del Plan que se modifica, relacionándose lo anterior con lo dispuesto en el artículo 54 del mismo cuerpo legal, que permite a los Planes de Reforma Interior la modificación de las determinaciones del planeamiento general, sean éstas relativas a su ordenación estructural o su ordenación pormenorizada.

Comoquiera que el planeamiento que ahora se modifica no se encuentra adaptado a la LRAU, se acompaña anejo de homologación sectorial exigido por la DT 1ª de dicho texto legal, desarrollado conforme a las reglas de la Instrucción 1/96, de Homologación de los Planes de Urbanismo a la LRAU.

- 13 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "BABEL-CALLE ASILO".

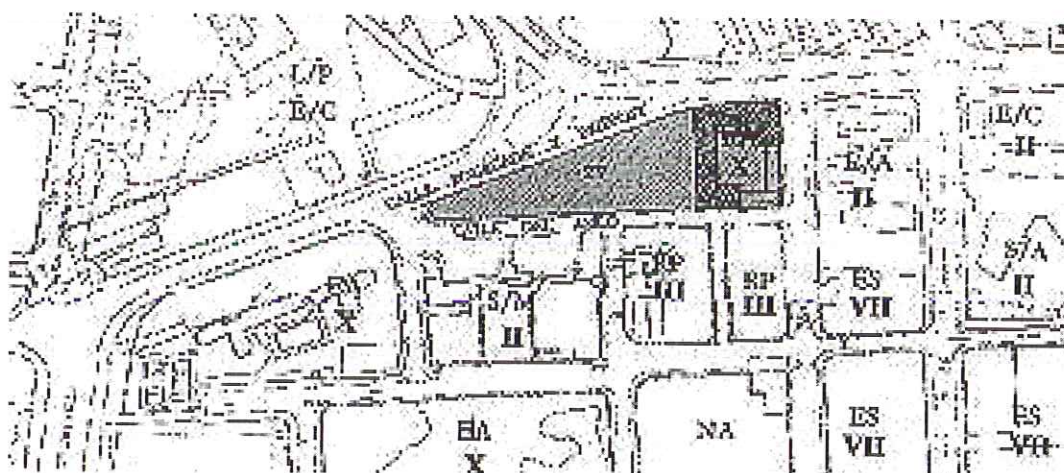
Se justifica el objeto pretendido y descrito en el apartado anterior en dos razones, que explicitamos seguidamente:

A) En primer lugar, y en relación a los espacios públicos, por la escasa funcionalidad que los mismos presentan tanto por su disposición física como por su cabida, que impedirían un óptimo disfrute público de los mismos. Se aconseja su concentración en una única parcela cuya superficie y localización genere sin duda alguna un incremento de su funcionalidad pública. A tal efecto, se propone su localización en el extremo oeste del ámbito.

B) En segundo lugar, la disposición de la edificabilidad en manzana cerrada supondría la presencia de volúmenes edificables macizos alineados a vial que, pese a la relevancia de dicho vial –con una importante sección- presentaría una imagen urbana no adecuada, toda vez que puede observarse en el entorno –en frente y al oeste- de cuerpos edificatorios en régimen de edificación semicerrada- que conforman una morfología urbana presidida por la presencia de espacios abiertos públicos y privados.

En la siguiente imagen podemos observar las alturas permitidas por el planeamiento vigente en el entorno.

Figura 2.- Alturas de la edificación en el entorno.



JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



La reordenación de esta zona en el aspecto de la tipología, permitiendo la posibilidad de implantación de un cuerpo edificable en edificación semicerrada con volumetría específica, con una altura de 10 plantas, permite anticipar una imagen urbana coherente con el entorno de la zona en que se localiza, compatible con los aprovechamientos proyectados.

En consecuencia, se obtiene, doblemente, una mayor funcionalidad de la nueva ordenación, tanto respeto de los espacios públicos como de los lucrativos, lo que mejora sustancialmente la ordenación vigente, todo ello en consonancia con las exigencias requeridas por el capítulo V del Título II del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (artículos 76, 78 y 79).

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 79.1 del citado Reglamento, el presente documento incorpora la documentación gráfica oportuna para reflejar la modificación de la ordenación del volumen edificable y su relación con el entorno próximo.

Finalmente, el hecho de que se mantenga tanto la superficie dotacional inicial como que no se produzca incremento de aprovechamiento hace que no sea precisa la adopción de medidas compensatorias, de acuerdo con el artículo 55.3 de la LRAU, y permite cumplir la exigencia del artículo 17 del Anejo del Reglamento de Planeamiento, relativa a que cualquier modificación de planeamiento requerirá que se mantenga o supere el índice de superficie dotacional inicialmente previsto en el planeamiento vigente.

- 15 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



2.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

2.3.1.- Objetivos

Los objetivos de la ordenación responden, fundamentalmente, a asegurar la continuidad del espacio urbano en puntos tan singulares como son los cruces de vías rodadas, a dotar a la ciudad de espacios libres de disfrute y paseo de todos los usuarios y a configurar una trama edificatoria acorde con los modelos cercanos que la rodean y sostienen.

2.3.2.- Criterios

El uso dominante se puede definir como aquel que concreta y garantiza la función urbana asignada al polígono o zona y que marca el carácter específico de la misma.

El uso residencial y terciario son los criterios fundamentales de uso marcados por el PGMOU de Alicante. La tipología será de volumetría específica en régimen de edificación semicerrada con una altura máxima de 10 plantas. Se preferirá su concentración en una única parcela.

Los demás usos son el industrial, reducido a actividades de almacenaje, talleres de reparación y talleres artesanales y el de infraestructuras como instalaciones de dotación eléctrica.

En cuanto a zonas verdes, se prevé una superficie de 5.380'02 m² de espacio libre en su expresión de área ajardinada.

Otra consideración a tener en cuenta es la localización de este espacio libre, el cual se sitúa en el extremo de la parcela con lo que se tiene acceso al mismo desde otras zonas verdes consolidadas ya en la zona y, al concentrarlo en una única área, se consigue una mayor percepción de zona libre, no es un pequeño jardín urbano, sino un espacio de esparcimiento dentro de la propia ciudad.

- 16 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



2.4.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

2.4.1.- Análisis y estructura de la ordenación.

Los condicionantes de la Ordenación que se propone vienen determinados por:

- ✓ Las tipologías edificatorias más próximas, esto es, edificación semicerrada, si bien con volumetría específica.
- ✓ El carácter comercial de la calle Fourcade y Provost, con bajos comerciales que cierran la parcela en esa fachada y le confieren escala al espacio urbano y
- ✓ La necesidad de espacios libres amplios dentro del centro de las ciudades.

Así pues, se propone un volumen edificable de 10 plantas, como altura máxima, en el extremo este de la parcela, mientras que el resto de ésta se dedicará a espacio libre, entendiéndose que, de esta manera, se construye una trama continua de zona verde al quedar ésta unida al espacio libre existente, en el lado contrario de la calle Fourcade y Provost.

2.4.2.- Zonificación

Los criterios básicos para la zonificación del ahora denominado PRI se resumen en los siguientes puntos:

- Lograr una distribución zonal del territorio que sea óptima para atender adecuadamente los requisitos específicos de cada uso.
- Localizar convenientemente las áreas de dotaciones y obtener el máximo aprovechamiento del suelo restante para el destino residencial propiamente dicho.

2.4.3.- Aprovechamiento

La edificabilidad de la parcela se expresará, para cada uso determinado, en metros cuadrados de superficie útil. Se toma esta determinación en aras de uniformar los criterios de medición de superficies con los propios del PGMOU

- 17 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



DE ALICANTE, el cual, en el artículo 54 de sus Normas Urbanísticas permite, e indirectamente recomienda este modo de atribución de edificabilidades para las áreas de planeamiento diferido. Se ha empleado un coeficiente de transformación de superficie construida a superficie útil de

$$1 \text{ m}^2 \text{ de superficie construida} = 0,80 \text{ m}^2 \text{ de superficie útil}$$

coeficiente que está implícitamente contemplado en el PGMOU DE ALICANTE.

Así pues, la edificabilidad total del APD/11, en metros cuadrados útiles es de

$$15.400 \text{ m}^2 \text{ construidos} \times 0,8 = 12.320 \text{ m}^2 \text{ útiles.}$$

2.4.4.- Suelo para dotaciones

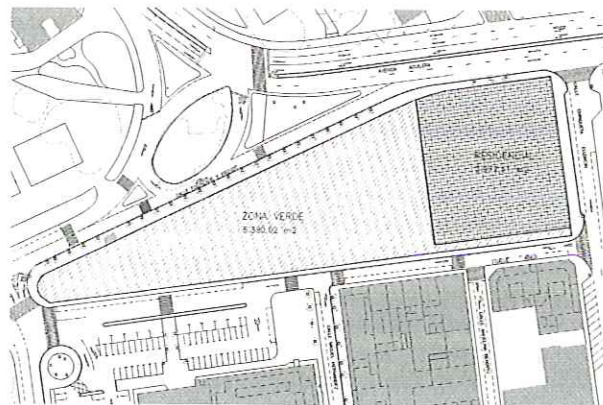
La reserva de suelo para dotaciones, esto es espacio libre, se ha realizado de acuerdo con los criterios establecidos en el PERI del que parte esta modificación.

En consecuencia, se reservan 5.380'02 m² para espacio libre.

2.4.5.- Usos pormenorizados

En el plano O-2, de Ordenación pormenorizada figuran expuestos los distintos espacios: el de suelo privado destinado a edificación residencial y el de suelo público destinado a espacios libres.

Figura 3.- Ordenación propuesta.



- 18 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



La calificación pormenorizada del suelo que se propone en el presente instrumento de planeamiento es la siguiente:

a) En suelo privado: con aprovechamiento lucrativo privado.

- Residencial : en edificación semicerrada con volumetría específica.

b) En suelo público o de cesiones: sin aprovechamiento lucrativo.

- Espacio libre de dominio y uso público: ZL.

2.4.6.- Descripción de zonas

- **SC-VE:** Es una parcela cuyo uso principal es el de residencial en edificación semicerrada con volumetría específica, con forma prácticamente rectangular y una superficie de 2.977'11 m². Linda al norte con la calle Fourcade y Provost, al sur con la calle Asilo, al este con la calle Enriqueta Elizaicín y al oeste con la parcela de espacio libre público, ZL.
- **ZL:** Parcela de cesión destinada espacio libre, con una superficie de 5.380'02 m², con forma triangular y que linda al norte con la calle Fourcade y Provost, al sur con la calle Asilo y al Este con la parcela privada de edificación semicerrada.

2.4.7.- Tipología de la edificación

Como se puede apreciar en apartados anteriores, se ha establecido un único tipo de edificación: edificación semicerrada con volumetría específica, según se define en las normas urbanísticas y plano de ordenación volumétrica.

Se establece para esta tipología una altura máxima de **10 plantas**, dispuesta en el modo expuesto en las normas urbanísticas y en el plano de ordenación volumétrica.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado específico del Anejo del Plan General –páginas 23 y 24- la normativa edificatoria de cada ámbito de Área de Planeamiento diferido (APD) será establecido por el propio instrumento de planeamiento derivado. En consecuencia, y si bien se plantea como tipología la de edificación semicerrada, sus condiciones particulares serán las

- 19 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



específicamente previstas en las normas urbanísticas del presente instrumento así como las que se grafian en el plano O-2.

A tal efecto, y dentro de la parcela privada, siempre que el uso a implantar sea el característico, esto es, el residencial, se dispondrá como área edificable una superficie en U invertida, de forma que su proyección vertical genere un volumen contenedor que albergará la edificabilidad destinada a este uso. La altura del área no será uniforme, sino que, a efectos de integración en el entorno, se prevé una altura de 6 plantas en las fachadas a la calle Asilo, en transición a 8 plantas a partir de un fondo de 7,00 metros lineales y 10 plantas a partir del fondo de 16,60 metros lineales, siempre contando desde el límite de la parcela con la calle Asilo.

El espacio interior se destinaría a usos comunitarios de la edificación residencial.

En caso de implantación de uso terciario hotelero, dicho espacio libre interior podría ser construido en una única planta, lo que no implicará aumento de edificabilidad de la parcela, siendo necesaria su redistribución.

2.4.8. Ordenación estructural: área de reparto, aprovechamiento tipo.

El área de reparto coincide con el ámbito de la Unidad de Ejecución, siendo el aprovechamiento tipo el equivalente a la edificabilidad media de dicha Unidad (artículo 111 Reglamento de Planeamiento).

Así, si el área de reparto tiene una superficie de 8.357'13 m² y el aprovechamiento objetivo es de 15.400 m²t, el aprovechamiento tipo será de 1,8427 m²/m².

2.4.9. Ficha resumen de magnitudes.

✓	Ambito de la Unidad:	8.357'13 m ²
✓	Parcela residencial:	2.977'11 m ²
✓	Espacios libres públicos:	5.380'02 m ²
✓	Aprovechamiento objetivo:	12.320 m ² útiles.

- 20 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



2.5.- CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS

Descritas en el Proyecto de Urbanización que se incorpora como complemento del Programa de Actuación Integrada.

- 21 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



2.6. CONCLUSIÓN

El presente documento se ajusta, inicialmente, a las exigencias de fondo y forma que requiere la instrumentación de la modificación del PERI originalmente aprobado por el Ayuntamiento y hoy vigente.

A tal efecto, la propuesta de modificación que integra –reordenación de zonificación y tipologías- cumple los requisitos exigidos en los artículos 54 y 55 de la LRAU, y concordantes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

De conformidad con el artículo 52 de la LRAU, en tanto que de iniciativa particular, este PRI se integra con un Programa de Actuación Integrada y un Proyecto de Urbanización, con lo que se garantiza la promoción y concreción del planeamiento propuesto y la solvencia del compromiso urbanizador.

Alicante, enero de 2003
Primer Refundido: julio de 2003

Fdo. José Ramón Palacios Taravillo
ARQUITECTO

Fdo. Rafael Ballester Cecilia
ABOGADO
PEREZ SEGURA, ASOCIADOS

Aprobado por el Pleno del
Excmo. Ayuntamiento en
sesión de 17 0 FEB. 2004
Condicionado a la aprobación del Expte. de Urbanizac.



Secretario General,
D. Carlos Arceaga Castaño

JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

- 23 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO