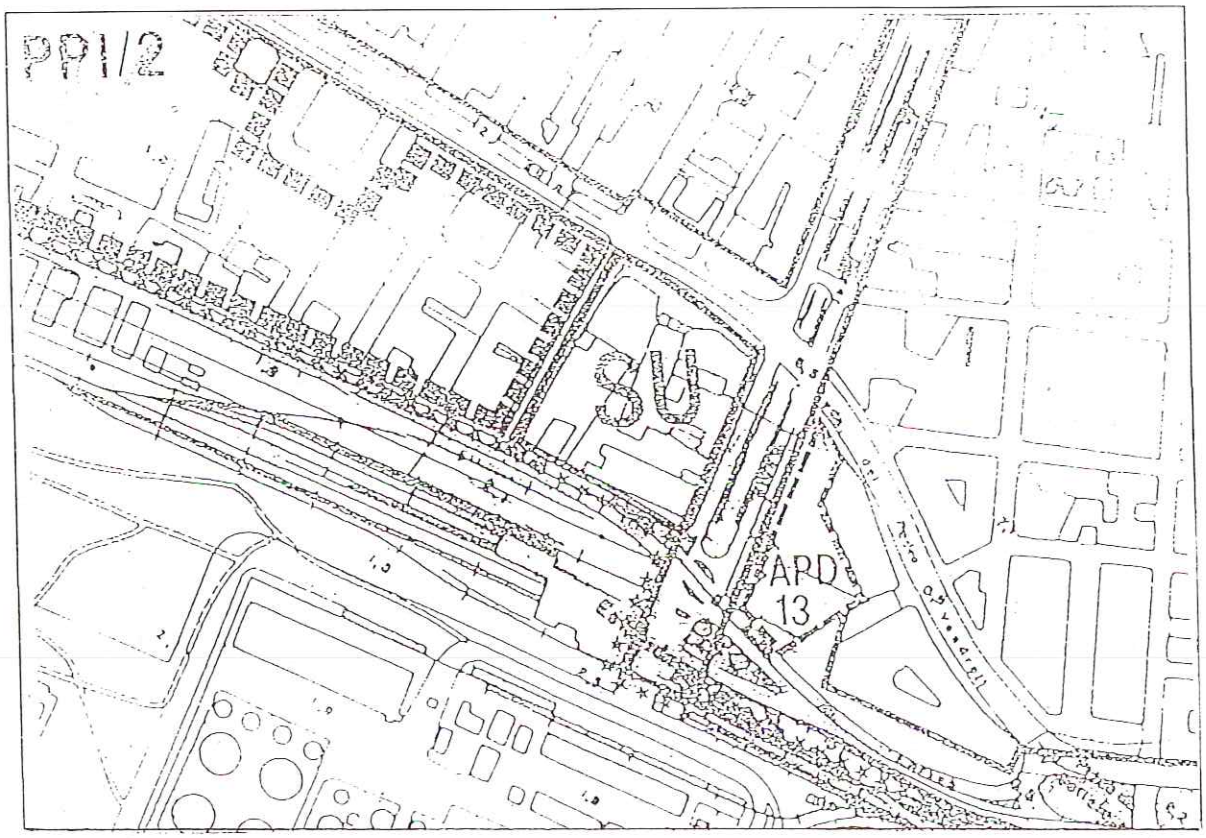
PL-00/1236
RE: 16/01/2001
3ª copia

HOMOLOGACION MODIFICATIVA SECTOR SUELO URBANO P.G.M.O. DE ALICANTE

PROMOTOR

BENALUA SUR, S.L.



SECTOR: BENALUA SUR. Delimitado por las Avenidas del Catedrático Soler, Oscar Esplá, de Elche y Calle Isabel La Católica, de Alicante.

Homologación Modificativa de la Clasificación del Suelo y Delimitación de Sector definitorio de ámbito de planeamiento de reforma interior.

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

21 MAR. 2001
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES URBANISME I TRANSPORTS

Homologación Modificativa de Sector en Suelo Urbano P.G.M.O. de Alicante

Sector delimitado por las Avenidas del Catedrático Soler,
Oscar Esplá, Elche y Calle de Isabel La Católica

Promotor: BENALUA SUR, S.L.
C/. San Fernando, 52, bajo
ALICANTE

Arquitectos redactores:

Jose Luis Gisbert, Juan de Otegui y Benito Martín

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

1. MEMORIA

1.0 Promotor de la Homologación Modificativa.

La presente Homologación Modificativa de Sector en Suelo Urbano del P.G.M.O. se redacta por iniciativa de la mercantil Benalúa Sur, S.L., proponente de un Programa de Actuación Integrada para el mismo Sector afectado, y ello, en aplicación de la Sentencia nº 428/94 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso Administrativo, de fecha 1 de Junio de 1.994.

1.1 Ambito de aplicación de la Homologación Modificativa.

El ámbito de la presente Homologación Modificativa es el mismo definido por la Sentencia citada, que determina como Suelo Urbano *"el cuadro existente entre las calles Catedrático Soler, Avda. de Oscar Esplá, Avda. de Elche y Calle Isabel La Católica"*, de Alicante.

1.2 Objeto de la Homologación Modificativa.

El objeto de la modificación es:

A) Clasificar como Suelo Urbano el Sector delimitado por las Avdas. del Catedrático Soler, Oscar Esplá, Elche y Calle de Isabel La Católica.

B) Delimitar dicho Sector como ámbito de un Plan de Reforma Interior, definiendo el mismo como única área de reparto, fijando el coeficiente de edificabilidad máxima, e indicando las tipologías y densidades máximas.

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

1.3 Justificación de la conveniencia y oportunidad.

La Sentencia nº 428/94, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso Administrativo, declaró contrarios a derecho, anulándolos, los acuerdos del Ayuntamiento de Alicante, de 9 de Mayo y 4 de Octubre de 1.991, por los que, respectivamente, se aprobó el Plan Parcial Benalúa Sur (Sector I/2) y se desestimó el recurso de reposición contra el mismo.

En los Fundamentos de Derecho, la Sentencia concreta que el sector objeto de la presente Modificación Puntual debe tener la consideración de Suelo Urbano, por tanto procede redactar el Documento de Homologación Modificativa del Sector del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, para dar cumplimiento al contenido de dicha Sentencia.

1.4 Información Urbanística.

Los planos de Información Urbanística son los mismos de información del P.G.M.O. de Alicante.

1.5 Justificación y determinaciones de la solución adoptada.

La solución adoptada para esta Homologación Modificativa puntual es la de delimitar como Suelo Urbano el Sector comprendido entre las Avenidas del Catedrático Soler, Oscar Esplá, Elche y Calle de Isabel La Católica, de Alicante, anteriormente clasificado por el vigente P.G.M.O. como Suelo Urbanizable, e incluido en el Plan Parcial Benalúa Sur I/2, por lo que procede, igualmente, redelimitar dicho sector de Suelo Urbanizable, al excluir el ahora clasificado como Suelo Urbano.

Dicho Sector, por tanto, se clasifica como Suelo Urbano, Area de Planeamiento Diferido, a desarrollar mediante un Plan de Reforma Interior. La justificación de esta solución no es otra que la propia aplicación del contenido de la Sentencia nº 428/94 al vigente Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

Dadas las características homogéneas del Sector, se define el mismo como única área de reparto y se fija el coeficiente de edificabilidad bruta máxima del Sector en **2,96 m^2t/m^2s**, y el coeficiente de edificabilidad lucrativa máxima del Sector en **2,43 m^2t/m^2s**, por entender que el mismo constituye un área de transición entre el Suelo Urbano consolidado al Este de la Avda. del Oscar Esplá, con coeficiente de edificabilidad superior a 4 m^2t/m^2s, y el determinado por el P.G.M.O. para el Sector I/2, P.P. Benalúa Sur.

La tipología deberá responder a la búsqueda de una transición entre los tipos edilicios definidos en el APD-13 y la prevista ordenación del P.P. Benalúa Sur, I/2, sin recurrir a la "manzana cerrada", configurando, mediante la edificación, un espacio público que pueda constituir un adecuado final al eje Oeste-Este de dicho Sector. La densidad máxima se establece en **120 viviendas/Ha.**

Los criterios y parámetros de ordenación se expresan en la ficha adjunta, para su incorporación al Anejo del P.G.M.O.

1.6 Normas Urbanísticas.

No se alteran en esta Homologación Modificativa.

1.7 Elementos de Ordenación Estructural.

Se consideran elementos de Ordenación Estructural los siguientes:

- La delimitación del Sector de acuerdo con el plano P.3.
- La clasificación del suelo.
- El viario de primer orden que lo delimita: Avdas. del Catedrático, Oscar Esplá y Elche.
- El contenido de la Ficha de Planeamiento.

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

2. FICHA DE PLANEAMIENTO

Límites: Los grafiados en el plano P.3 de este expediente de homologación.

Superficie bruta del sector: **16.836 m^2**

Uso tipológico global: el uso predominante es el **Residencial**, admitiéndose el Terciario y los complementarios de ellos. El uso Industrial se considera incompatible.

Densidad:

Densidad residencial bruta:	**120**	**viv/Ha**
Número máximo de viviendas:	**202**	**viv.**

Edificabilidad:

Edificabilidad lucrativa máxima (EB):	**40.905**	**m^2t**
Edificabilidad residencial máxima (ER):	**24.240**	**m^2t**
Edificabilidad terciaria máxima (ET):	**16.665**	**m^2t**

Indice de edificabilidad bruta máxima del Sector:	**2,96 m^2t/m^2s**
Indice de edificabilidad residencial máxima del Sector (IER):	**1,44 m^2t/m^2s**
Indice de edificabilidad terciaria máxima del Sector (IET):	**0,99 m^2t/m^2s**
Indice de edificabilidad lucrativa máxima del Sector (IEB):	**2,43 m^2t/m^2s**

Objetivos de la Ordenación:

Establecer una transición morfológica y tipológica entre la prevista ordenación del Plan Parcial Benalúa Sur I/2 y el suelo urbano consolidado. La edificación configurará, sin recurrir a la "manzana cerrada" un espacio público que pueda constituir un adecuado final al eje Oeste-Este de la ordenación de Benalúa Sur I/2.

La red viaria mantiene la estructura primaria, conectando la Avenida del Catedrático Soler con la Avda. de Elche, como prolongación de la calle Moratín, y esta última se enlazará con la calle de Isabel la Católica, prolongando la calle Quintiliano, pero sin conectarla, en cuanto al tráfico rodado se refiere, con la Avda. Oscar Esplá, para evitar disfuncionalidades de añadir un nuevo cruce a esta última vía. Debe potenciarse la conexión peatonal en el sentido Este-Oeste, tanto en la prolongación de la Calle Quintiliano como la Avda. de Elche.

La Ordenación se apoyará sobre los dos ejes, Norte-Sur, prolongación de la calle Moratín, y Oeste-Este, final del eje previsto en el Plan Parcial I/2 Benalúa Sur, correspondiente a la calle Quintiliano, proyectando una gran plaza en el encuentro de los mismos, que quedará conectada peatonalmente con la Avda. de Oscar Esplá, disponiendo pasos bajo la edificación de cierre a dicha Avenida.

Tipología de la edificación:

Según volumetría específica, no pudiendo exceder de una altura de **9 plantas (PB + 8)**

Red viaria:

El viario del Sector quedará estructurado a partir de las vías de borde que lo delimitan, Avda. de Elche, Catedrático Soler y Oscar Esplá, siendo ampliadas las dos primeras con 2.020 m^2 de suelo del Sector que quedará integrado en la Red Primaria.

La Red Secundaria se configurará por prolongación de la Calle Moratín y de la Calle Quintiliano hasta su encuentro con la primera.

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta fotocopia es fiel reproducción del documento que obra en el expediente.
Alicante, a 15 ENE. 2001
GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA OBRES PUBLIQUES URBANISME I TRANSPORTS

3. FICHA DE GESTION

Conexiones a la red primaria:

El Sector cuenta con "acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica", desde la red primaria.

Las conexiones viarias y de infraestructura se establecerán según los objetivos de la ordenación.

La ordenación del sector se llevará a cabo mediante un Plan de Reforma Interior, que incluirá todo el ámbito del mismo en una única Unidad de Ejecución, sujeta al régimen de Actuaciones Integradas.

Parámetros:

Superficie del área de reparto: **16.836 m^2s**

Superficie terreno dotacional público existente ya afectado a su destino: **3.277,85 m^2s**

Edificabilidad lucrativa máxima: **40.905 m^2t**

Coeficiente único por uso y tipología: **1,00**

Aprovechamiento tipo:

At = 40.905 m^2t / (16.836 – 3.277,85) m^2s = 40.905 m^2t / 13.558,15 m^2s = **3,0170 m^2t/m^2s**

Alicante, Febrero del 2.000

JOSE LUIS GISBERT
Arquitecto

JUAN DE OTEGUI
Arquitecto

BENITO MARTIN
Arquitecto

DILIGENCIA.- Para hacer constar que esta fotocopia se ajusta al documento que obra en el expediente

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

VISADO

15 ENE. 2001

EL CONSEJERO GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Fdo. Carlos Arbaga Castañ

ANEXO 1.

CRITERIOS MUNICIPALES DE ORDENACION DEL ANTIGUO SECTOR I/2 "BENALUA SUR".

GENERALITAT VALENCIANA
OBRES PÚBLIQUES URBANISME I TRANSPORT

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

JOSE LUIS ORTUÑO CASTAÑEDA, SECRETARIO DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE, POR DELEGACION DEL SECRETARIO GENERAL,

C E R T I F I C O: Que la Comisión Informativa de Urbanismo, en su reunión del día 26 de junio de 1997 emitió, entre otros, el dictamen del siguiente tenor literal:

"4. CRITERIOS DE ORDENACION DEL ANTIGUO SECTOR I.2 "BENALUA SUR".

El Arquitecto Municipal D. Manuel Beltrá expuso detenidamente los criterios de ordenación que había diseñado para la zona Benalúa-Sur, cuyo desarrollo urbanístico, como consecuencia de una Sentencia del Tribunal Supremo, habría de llevarse a cabo mediante dos instrumentos diferentes, pero que no debía perderse el sentido de ordenación unitaria y coherente para toda la zona.

La Comisión dictaminó favorablemente por unanimidad los expresados criterios -cuya plasmación gráfica en un plano de ordenación y numérica en dos fichas resumen quedan incorporadas como anexo a la presente acta-, a fin de que pudieran servir como pauta a los Servicios Técnicos Municipales para la emisión de los informes que, en su momento, deban realizarse respecto a los instrumentos de ordenación que presente la iniciativa privada para el desarrollo de los ámbitos -sector de reforma interior y sector de planeamiento parcial- en que resulta dividido el antiguo sector "Benalúa-Sur"."

Para que conste en el expediente de su razón, expido la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Presidente, en Alicante, a 12 de enero de 2001.

Vº Bº
EL PRESIDENTE,

Fdo.: José Luis Pamblanco Ayela

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta hoja 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 Arenas Castaño

Fdo.: José Luis Ortuño Castañeda

Modelo A-0051

CUADRO RESUMEN CRITERIOS ORDENACION

NUEVO SECTOR "P.R.I. BENALUA SUR."

1.- SUPERFICIE SECTOR: 16.836 m2.

2.- ESTIMACIÓN ALTURAS EDIFICACION: 9 PLANTAS (BAJA, ENTREPLANTA Y 7).

3.- DENSIDAD: 120 viviendas/Ha. (TOTAL: 202 viviendas).

4.- EDIFICABILIDADES MAXIMAS:

- RESIDENCIAL:		24.240 m2 construidos.
- TERCIARIO:	-BAJOS Y ENTREPLANTA:	7.800 m2 construidos.
	-EDIFICIO TERCIARIO:	8.865 m2 construidos.
	EDIFICABILIDAD TOTAL:	40.905 m2 construidos.

5.- SUELO LUCRATIVO SECTOR: 5.226 m2

6.- SUELO DOTACIONAL TOTAL: 6.947 m2

(Representa cesiones de 28,66 m2 suelo/100 m2 construidos residenciales, frente a los 35 m2 exigibles en un Plan Parcial)

7.- DETALLE SUELO DOTACIONAL:

- EQUIPAMIENTO:	1.730 m2 suelo.
- AREAS PEATONALES:	1.513 m2 suelo.
- LIBRE VERDE:	3.704 m2 suelo.

(Mínimo legal en zona verde: 15% s/ 24.240 = 3.636 m2)

Alicante, Junio de 1997

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Dictaminado favorablemente este expediente por la Comisión Informativa de Urbanismo.

Alicante, 26 JUN. 1997

EL PRESIDENTE

M. Beltrá

Fdo.: Manuel Beltrá Martinez.

GENERALITAT VALENCIANA

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

SECRETARIA ALICANTE

CUADRO RESUMEN CRITERIOS ORDENACION

NUEVO SECTOR "P.P. BENALUA SUR."

1.- SUPERFICIE SECTOR: 82.451 m2.

2.- ESTIMACIÓN ALTURAS EDIFICACION: 7 PLANTAS (BAJA Y 6).

3.- DENSIDAD: 90 viviendas/Ha. (TOTAL: 742 viviendas).

4.- EDIFICABILIDADES MAXIMAS:

- RESIDENCIAL: 89.040 m2 construidos.
- TERCIARIO: : 14.630 m2 construidos.

EDIFICABILIDAD TOTAL: 103.670 m2 construidos.

5.- SUELO LUCRATIVO SECTOR: 16.842 m2

6.- SUELO DOTACIONAL TOTAL: 31.423 m2

(Representa cesiones de 35,29 m2 suelo/100 m2 construidos residenciales, frente a los 35 m2 mínimos exigibles en un Plan Parcial)

7.- DETALLE SUELO DOTACIONAL:

- EQUIPAMIENTO: 3.236 m2 suelo.
- ESCOLAR: 13.640 m2 suelo.
  (Mínimo legal en suelo escolar: 10.685 m2)
- LIBRE VERDE: 14.547 m2 suelo.
  (Mínimo legal en zona verde: 15% s/ 89.040 = 13.356 m2)

Alicante, Junio de 1997

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Dictaminado favorablemente este expediente por la Comisión Informativa de Urbanismo.
Alicante, 26 JUN. 1997
EL PRESIDENTE

Fdo.: Manuel Beltrá Martínez.

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

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

SECRETARIA ALICANTE

CRITERIOS ORDENACIO
ANTIGUO SECTOR 1/2
"BENALUA SUR".

ORDENACION GENERAL E INTEGRACI
EN EL ENTORNO

MANZANA RESIDENCIAL.

DOTACIONAL/ESCOLAR/TERCIARIO.

MANZANA USO TERCIARIO.

SERVICIOS URBANOS.
(ABASTECIMIENTO DE COMBUSTIBLE).

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA. Para hacer constar que
este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE
21 MAR. 2001
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

GENERALITAT VALENCIANA
COMISIONES TERRITORIALES DE URBANISMO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:

- EDIFICABILIDAD TOTAL PLAN PARCIAL: 89.040
- EDIFICABILIDAD TOTAL P.R.I.: 24.600 M2.

EDIFICABILIDAD TERCIARIA:

- EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL: 14.630 M2
  (Plantas bajas edificios residenciales)
- EDIFICABILIDAD PLAN REFORMA INTERIOR: 16.665 M2
  (Plantas bajas, entreplantas y edificio exclus

Dictaminado favorablemente este expediente
por la Comisión Informativa de Urbanismo.
Alicante, 26 JUN. 1997
EL PRESIDENTE

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
DEPARTAMENTO TECNICO PLANEAMIENTO
MANUEL BELTRA MARTINEZ, ARQUITECTO

JUNIO 1997

ESCALA 1:2000

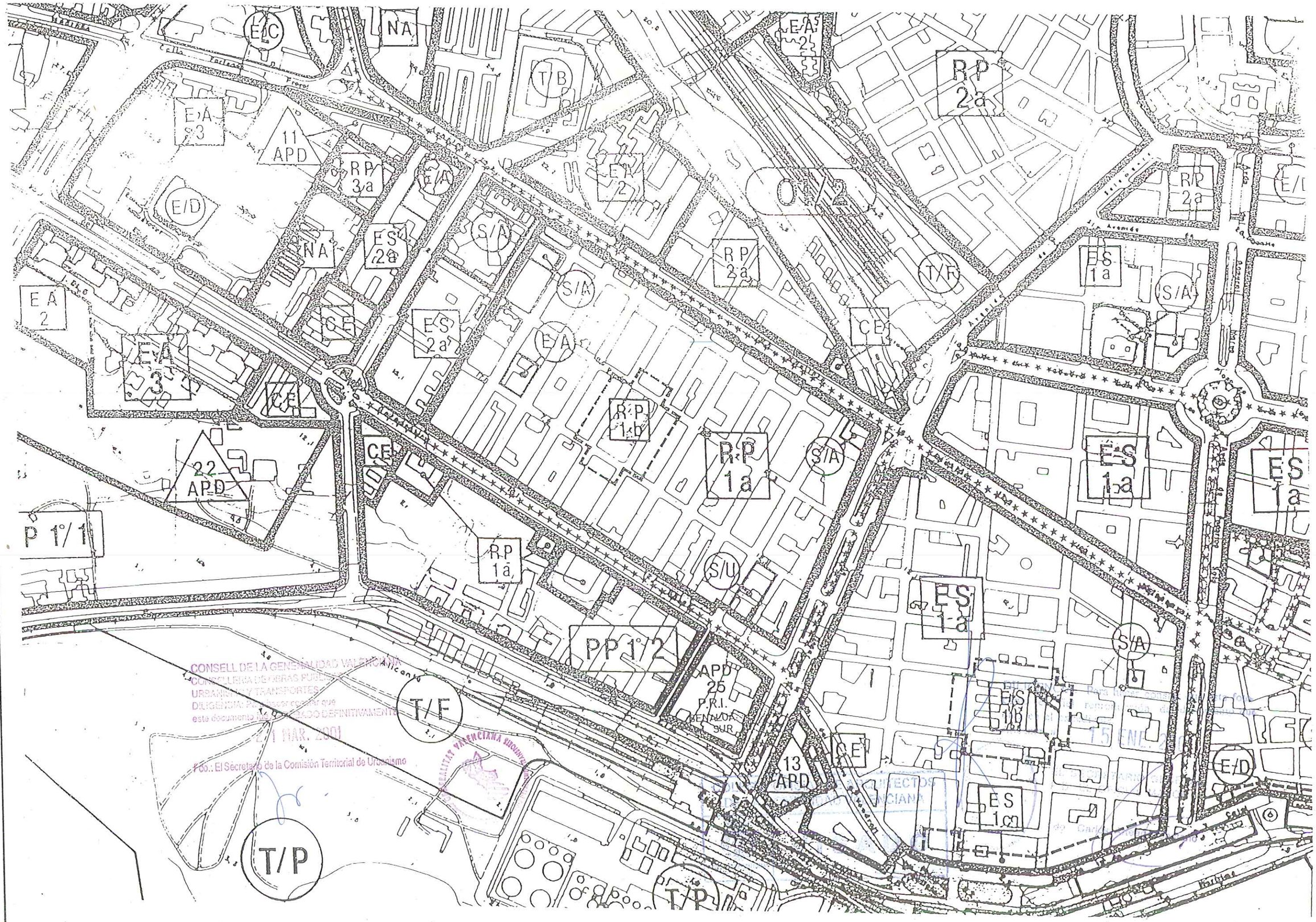
PLANOS

1. CLASIFICACION Y GESTION DEL SUELO
2. CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO
3. DELIMITACION DEL SECTOR

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

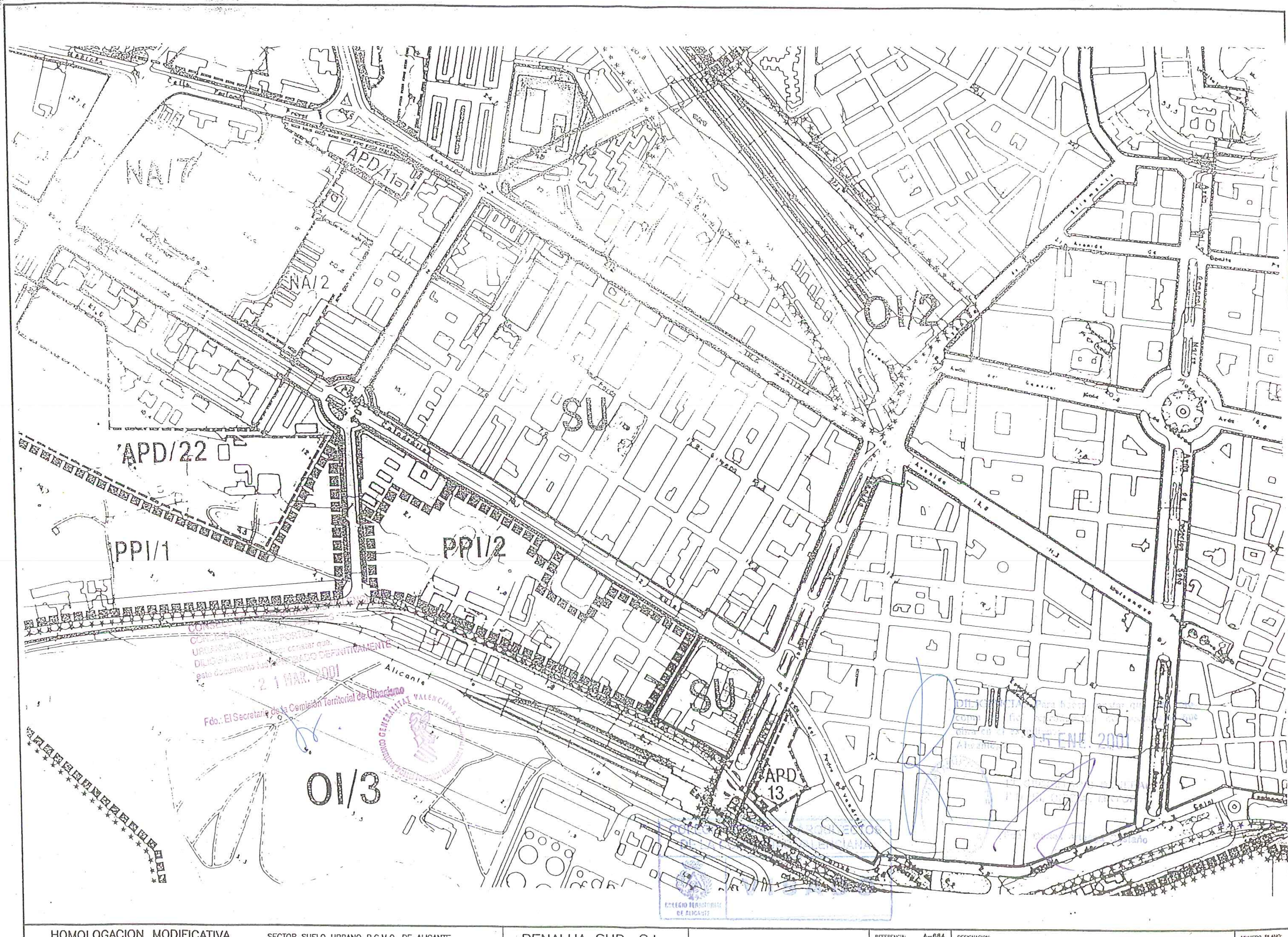
Alicante, a 15 ENE. 2001

HOMOLOGACION MODIFICATIVA SECTOR "BENALUA SUR"	SECTOR SUELO URBANO P.G.M.O. DE ALICANTE AVDAS. OSCAR ESPLA, CATEDRATICO SOLER, DE ELCHE Y CALLE ISABEL LA CATOLICA . ALICANTE	BENALUA SUR, S.L. URBANIZADOR	JOSE LUIS GISBERT • JUAN DE OTEGUI • BENITO MARTIN	REFERENCIA: A-684 FECHA: FEBR. 2000	



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

HOMOLOGACION MODIFICATIVA SECTOR "BENALUA SUR"	SECTOR SUELO URBANO P.G.M.O. DE ALICANTE AVDAS. OSCAR ESPLA, CATEDRATICO SOLER, DE ELCHE Y CALLE ISABEL LA CATOLICA . ALICANTE	BENALUA SUR, S.L. URBANIZADOR	JOSE LUIS GISBERT • JUAN DE OTEGUI • BENITO MARTIN	REFERENCIA: A-684 FECHA: FEBR. 2000	DESIGNACION: CLASIFICACION GLOBAL DEL SUELO	NUMERO PLANO: 2



HOMOLOGACION MODIFICATIVA SECTOR "BENALUA SUR"	SECTOR SUELO URBANO P.G.M.O. DE ALICANTE AVDAS. OSCAR ESPLA, CATEDRATICO SOLER, DE ELCHE Y CALLE ISABEL LA CATOLICA . ALICANTE	BENALUA SUR, S.L. URBANIZADOR	JOSE LUIS GISBERT • JUAN DE OTEGUI • BENITO MARTIN	REFERENCIA: A-684 FECHA: FEBR. 2000	DESIGNACION: CLASIFICACION Y GESTION DEL SUELO	NUMERO PLANO: 1

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

CONSELL DE LA GENERALITAT 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

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.A. EL OFICIAL MAYOR
Fdo. Carlos Arteaga Castaño

HOMOLOGACION MODIFICATIVA SECTOR "BENALUA SUR"	SECTOR SUELO URBANO P.G.M.O. DE ALICANTE AVDAS. OSCAR ESPLA, CATEDRATICO SOLER, DE ELCHE Y CALLE ISABEL LA CATOLICA . ALICANTE	BENALUA SUR, S.L. URBANIZADOR	JOSE LUIS GISBERT • JUAN DE OTEGUI • BENITO MARTIN	REFERENCIA: A-684 FECHA: FEBR. 2000	DESIGNACION: DELIMITACION DEL SECTOR	NUMERO PLANO: 3