



ARQUITECTURA Y URBANISMO

000001



CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 5 SEP 2003

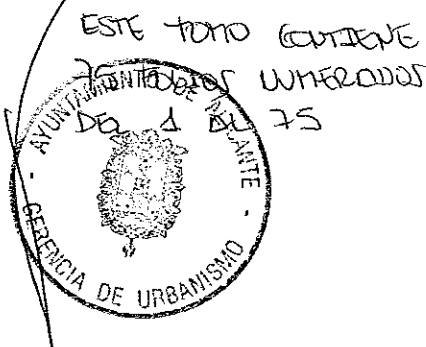
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA

PROYECTO:	PLAN PARCIAL.
DOCUMENTACION:	MEMORIA

URBANIZADOR: NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.

Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayun-
tamiento en sesión de 1.7. ENE. 2003



.....
EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño



INDICE

1. OBJETO
2. PROMOTOR – URBANIZADOR
3. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA
4. DELIMITACION DEL SECTOR
5. DESCRIPCION DEL SECTOR
 - 5.1. Descripción Topográfica
 - 5.2. Usos y Edificaciones.
 - 5.3. Infraestructuras existentes
 - 5.4. Estructura de la Propiedad.
6. MARCO URBANISTICO
 - 6.1. Antecedentes
 - 6.2. Criterios Municipales
 - De Ordenación
 - De Gestión
7. ORDENACION PROPUESTA
 - 7.1. Objetivos.
 - 7.2. Diseño
 - 7.3. Parámetros Urbanísticos
 - 7.4. Cumplimiento de Estándares.
8. UNIDADES DE EJECUCION
 - 8.1. Descripción de las Unidades
 - 8.2. Criterios de Gestión.
9. CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS





ANEJOS

1. Antecedentes Urbanísticos.
 - 1.1. Anejo del Plan General.
 - 1.2. Memoria del Plan General.
 - 1.3. Modificaciones Puntuales 1 del Plan General.
 - 1.4. Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Valencia.
2. Criterios Municipales aprobados en Comisión de Urbanismo de 16.06.97.
3. Relación Catastral de Propietarios.





PLANOS

INFORMACIÓN

- | | | |
|----|-------------|--|
| 1. | Hoja 1 de 1 | SITUACION Y EMPLAZAMIENTO |
| 2. | Hoja 1 de 1 | ORDENACIÓN ESTRUCTURAL |
| 3. | Hoja 1 de 1 | TOPOGRÁFICO |
| 4. | Hoja 1 de 2 | CATASTRAL DEL SECTOR |
| 4. | Hoja 2 de 2 | CATASTRAL DE LA VÍA PARQUE |
| 5. | Hoja 1 de 2 | INFRAESTRUCTURA ACTUAL:
SANEAMIENTO Y AGUA. |
| 5. | Hoja 2 de 2 | INFRAESTRUCTURA ACTUAL:
ELECTRICIDAD Y TELEFONÍA. |

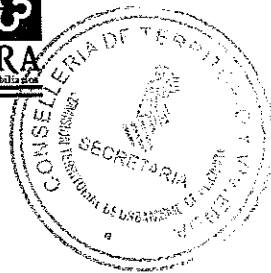
ORDENACION

- | | | |
|-----|-------------|---|
| 6. | Hoja 1 de 1 | ZONIFICACION. |
| 7. | Hoja 1 de 1 | USOS PORMENORIZADOS |
| 8. | Hoja 1 de 1 | UNIDADES DE EJECUCION. |
| 9. | Hoja 1 de 1 | SUPERPOSICION CATASTRAL ORDENACION |
| 10. | Hoja 1 de 4 | RED VIARIA:
DEFINICION GEOMÉTRICA. |
| 10. | Hoja 2 de 4 | RED VIARIA:
DETALLES Y EQUIPAMIENTO |
| 10. | Hoja 3 de 4 | RED VIARIA:
SECCIONES ALZADOS NORMATIVOS |
| 10. | Hoja 4 de 4 | RED VIARIA:
DETALLES Y SECCIONES TIPO. |
| 11. | Hoja 1 de 2 | ORDENACION CHIMENEAS BENALUA SUR |
| 11. | Hoja 2 de 2 | ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS |
| 12. | Hoja 1 de 1 | IMAGEN EDILICIA |
| 13. | Hoja 1 de 1 | SUPERPUESTO CATASTRAL-ORDENACIÓN |





MEMORIA



1. OBJETO

El objeto del presente Proyecto es desarrollar el Plan Parcial Benalúa Sur (P.P. I.2 del P.G.M.O.U. de Alicante), conforme a la nueva delimitación resultante de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, nº 389 y siguiendo los Criterios de Ordenación acordados por la Comisión Informativa de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, de 26 de Junio de 1997, y modificados parcialmente en el acuerdo de Aprobación Provisional de los Proyectos de Homologación y Plan Parcial, de fecha 5 de octubre de 1999.

En su redacción actual incorpora también las exigencias del informe emitido por los Servicios Técnicos de la Conselleria de Urbanismo competente para la aprobación definitiva del mismo, y del informe emitido por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 28 de Junio de 2.002.

El Proyecto se redacta en el marco legal del Capítulo II, del Título 1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y en desarrollo de las determinaciones del Expediente de Homologación Sectorial que acompaña a este P.P. del Nuevo Sector Benalúa Sur, como documento previo y complementario.

2. PROMOTOR-URBANIZADOR

El Promotor Urbanizador que encarga este Proyecto es la mercantil "NUEVO SECTOR P.P. I.2. BENALUA SUR, S.L." para, junto al resto de documentos que conforman la Alternativa Técnica, presentar al Excmo. Ayto. de Alicante el Programa para



el Desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad
Ejecución nº 1 de este Plan Parcial

3. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL

La iniciativa que adopta **NUEVO SECTOR P.P. I.2. BENALUA SUR, S.L.**, deriva del derecho que la propia Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), otorga a los particulares para intervenir en el planeamiento y gestión del proceso urbanizador, mediante la formulación de Programas de Actuación Integrada (P.A.I.).

El Expediente de Homologación del Nuevo Sector, del Plan Parcial Benalúa Sur, que acompaña a éste en su tramitación, es resultado y consecuencia de la Sentencia nº 389 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, de fecha 19.05.94 en la que se anula el ámbito del sector definido por el Plan General, excluyendo de su delimitación la parte Este del mismo, a partir de la calle Isabel la Católica.

En la citada Homologación se establece la nueva delimitación del Sector resultante, la homogeneiza de acuerdo con los criterios de la L.R.A.U. y sanciona, por tanto, su desarrollo a través de un Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada, del que el presente documento forma parte, como propuesta técnica, juntamente con el anteproyecto de urbanización.

Estos antecedentes, unidos al hecho de que el primer cuatrienio del Plan General a que pertenece este Sector finalizó en el mes



de Abril de 1991, hacen obvia la justificación de la procedencia de la formulación del presente Plan Parcial.

A mayor abundamiento, la estratégica situación del sector, en un área central de nuestra ciudad que hace de puerta de acceso a la misma desde la Autovía y Acceso Suroeste, y con expectativas edificatorias que llevan más de veinte años congeladas, hace todavía más justificada la formulación del Plan Parcial.

4. DELIMITACION DEL SECTOR

La delimitación del Nuevo Sector del Plan Parcial Benalúa Sur se define y justifica en el repetidamente citado Expediente de Homologación que acompaña a este Proyecto, remitiéndonos por ello a la justificación que de este aspecto allí se hace.

Esta delimitación, que se refleja en los diferentes planos del Plan, resulta ser:

Por el Norte: Avda Catedrático Soler, con la excepción de las tres edificaciones existentes que dan frente a esa Venida, donde el límite se retranquea hasta sus fachadas.

Por el Oeste: Calle de Federico Mayo, excepto en su zona Septentrional en la que linda con la prolongación de la calle de Los Doscientos.

Por el Este: Prolongación de la C/. Isabel la Católica, en linde con la Unidad del Plan de Reforma Interior Benalúa Sur.





Por el Sur: Avda. de Elche.

Como suelo afecto al mismo, se incluye dentro del ámbito del Plan, en virtud de las determinaciones del Plan General y en aplicación de la técnica del Aprovechamiento Medio Intersectorial, los terrenos de Sistema General (en este caso Vía Parque) cuya delimitación queda reflejada en el correspondiente Plano Catastral. (Plano 4. Hoja 2 de 2).

5. DESCRIPCION DEL SECTOR

5.1. Descripción Topográfica

Topográficamente, el sector se compone de unos exteriores llanos frente a la Avda. de Elche y las zonas de pendiente que la enlazan con la barriada de Benalúa, que van pasando desde la suavidad en las calles de Oscar Esplá e Isabel la Católica, a las abruptas caídas en el extremo oeste del sector, resultando así las diferencias de cota que van de 2,61 mts. a 8,40 mts. en Calle Isabel La Católica, a los de 15,85 y 2,20 mts. en Alberola (por la subida de rasante de Catedrático Soler), y 15,05 a 3,02 m. en San Agatángelo.

El plano de información (Plano 3, Hoja 1 de 1) aporta con claridad éste y otros detalles de la descripción topográfica del Sector.

5.2. Usos y Edificaciones

En general puede caracterizarse el sector como un área de urbanización abortada desde finales del siglo pasado, en que se



establecieron una serie de actividades industriales apoyadas en el ferrocarril de Murcia y que, casi simultáneamente, recibió el “modelo” urbanizador de Benalúa, por lo que conviven en él desde factorías industriales completamente en ruinas (fábrica de fundición al este, Cerámica en el centro), como industrias importantes en actividad (Harineras Bufort y Cloquell), viviendas edificadas al amparo de planes urbanísticos recientes (en el borde norte y en el este), tinglados, viviendas de finales del siglo semiabandonadas (en calles Arquitecto Guardiola y José Cabrera Vicario), etc.

Como resto de aquellas instalaciones de fabricación cerámica, existen en la actualidad dos chimeneas cuya protección se contempla en este Plan mediante su catalogación como Bien de Relevancia Local.

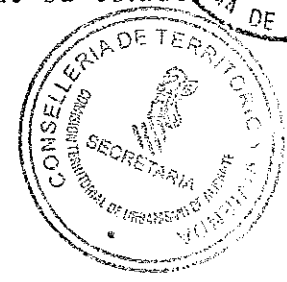
Por lo que respecta al suelo de Sistema General Vía Parque, afecto al desarrollo de este Plan, existe en él una antigua nave de ladrillo no ocupada en la actualidad.

Al día de hoy, algunas de esas construcciones se han ido derribando, por iniciativa municipal o por los propietarios, debido a su peligroso estado de conservación o para evitar su ocupación ilegal.

No existen cultivos (ni probablemente hayan existido en este siglo), y la vegetación que antes existió (palmeras especialmente) ha desaparecido hace años.

En el Plano 4 (Catastral) y 13 (Superpuesto de Catastral y Ordenación), se recogen puntualmente todas las edificaciones y





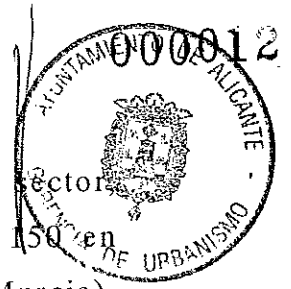
destino de los terrenos, con mención expresa de su estado de conservación.

5.3. Infraestructuras Existentes

Las infraestructuras existentes, debido a la posición central en la ciudad y carácter urbano del Sector, son variadas y de cierta envergadura.

Por lo que respecta al viario, el viario perimetral está completamente realizado (Catedrático Soler, Oscar Esplá, Av. de Elche y calle Federico Mayo); e incluso algunos viales de los que se enclavan en el sector (Doctor Just, García Andreu, Alona e Isabel la Católica), se encuentran abiertos al tráfico rodado, con mayor o menor grado de urbanización. A su vez, por el suelo afecto de Vía Parque también discurre en su banda sur un viario del Plan General, prolongación de la Av. Lorenzo Alcalde Carbonell y al Noroeste algún tramo de calle de servicio.

El saneamiento general de la ciudad presenta uno de sus grandes colectores en el sector, ejecutado sobre terrenos particulares no expropiados, casi paralelo a la Av. de Catedrático Soler, pero introduciéndose bajo los edificios que dan frente a esta Avenida. Además de éste, existe un colector a lo largo del borde sur de Av. de Catedrático Soler que vierte al Colector General citado, y algunos tendidos en la Avenida de Elx que vierten hacia terrenos del puerto y no están conectados, por problemas de cota, a la red general de la ciudad.



La red de agua potable también está presente en el sector, prácticamente a lo largo de todo su perímetro (con \varnothing 150 en Catedrático Soler y 200 \varnothing en Oscar Esplá y carretera de Murcia).

La red de suministro de electricidad actual está compuesta por unas líneas subterráneas de media tensión a lo largo de las aceras de Catedrático Soler, Federico Mayo y Avda. de Elche, cuatro centros de transformación y una serie de líneas de baja tensión, en su mayor parte aérea, cruzando la porción central y este del sector.

El alumbrado público existe en todas las vías perimetrales y en algunas de las interiores del sector.

Todas estas infraestructuras se han recogido en los planos de Infraestructura Actual (Plano 5, hojas 1 de 2 y 2 de 2), con suficiente detalle para tener un completo conocimiento de la infraestructura existente que facilite el diseño adecuado de las nuevas redes y su conexión con las existentes.

5.4. Estructura de la Propiedad

La información catastral ha manifestado la presencia de 53 fincas en el Sector y 4 más en el suelo afecto de Sistema General (Vía Parque), además de un cierto porcentaje de suelo destinado actualmente, en ambas zonas, a vías públicas. No obstante, en el proceso reparcelatorio se contrastará esta información con la registral que facilite el Registro de la Propiedad correspondiente, o los propios propietarios a fin de configurar la real estructura de propiedades iniciales. En este sentido cabe mencionar que, con fecha 29 de febrero de 2000, fueron presentadas en el Ayuntamiento sendas instancias de la





mercantil "Construcciones Ricardo Sánchez S.A" y D^a Josefa Antón Guillen, aportando diversos títulos y certificaciones registrales, basándose en los cuales reclaman los derechos correspondientes del "aprovechamiento medio intersectorial", por lo que se les recoge en el presente Plan a fin de que sean tenidos en cuenta en el proceso reparcelatorio como propietarios afectos al plan, si la documentación que aportan así lo sustenta.

Dada la larga historia urbanística del sector, una gran parte de las propiedades se ha ido ajustando al viario previsto en las ordenaciones que se fueron apuntando en los últimos cien años.

En este Sector destaca la presencia de una gran propiedad, que ocupa todo el extremo oeste del mismo, y cuyos restos se han subdividido entre los herederos de Fco. Cloquell Martínez. Originariamente, de su finca matriz, se obtuvieron los terrenos de la barriada de José Antonio y algunos solares del extremo de Benalúa; todos ellos procedentes de la finca que dicho señor adquirió a la Compañía Arrendataria del Monopolio de Petróleo, S.A., en escritura de fecha 13 de enero de 1.948.



Otras propiedades importantes son las fábricas de harina de Bufort y de Cloquell, con sus dependencias anejas y el conjunto de fincas que dan fachada a Catedrático Soler ángulo a Oscar Esplá.

Por su singularidad, cabe destacar también la existencia de una estación de servicio de combustible, dando frente a la Av. de Elx y con gran actividad desde años.

También son dignas de hacerse notar el conjunto de viviendas alineadas, anteriores a la consolidación del modelo urbanístico



de Benalúa, y que ofrecen la otra cara de la propiedad del sector.

Por su parte, en la zona de Vía Parque, afecta al desarrollo de este Plan, existen también algunas propiedades de gran tamaño que se reflejan en el correspondiente plano de información.

Por último, hay que destacar la presencia actual de la mercantil Prasa que ha adquirido gran parte de las propiedades del Plan, tanto en el Sector como en la zona de Vía Parque afecta al Plan.

Lógicamente, de esta estructura de propiedad es precisamente la existencia de las dos fábricas y las otras instalaciones citadas la que está en la raíz de las dificultades que, desde su origen, encontró este Plan Parcial para desarrollarse con normalidad.

En el Plano 4, hoja 1 de 2 y 2 de 2, se recoge puntualmente toda la información catastral.

Como Anexo 3 a esta Memoria, se acompaña relación de propietarios catastrales para cumplimentar la exigencia reglamentaria al efecto (a la que se le ha añadido los dos nuevos propietarios que han presentado alegación al respecto), haciendo hincapié que tal relación es solo la resultante de la información catastral y no presupone la existencia de otros propietarios como titulares reales y registrales de algunas fincas, o el hecho de que algunos de los que figuran en ella no sean realmente los propietarios reales de las mismas, por lo que nos remitimos al Proyecto de Reparcelación como momento procedimental adecuado para concluir la estructura real de la propiedad.





6. MARCO URBANISTICO

6.1. Antecedentes

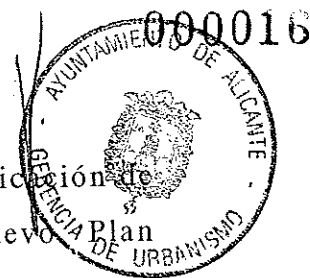
El Sector delimitado corresponde a un área con vocación urbana muy acusada, desde mucho antes, incluso, de la formulación del Plan General de 1.958-62, lo que explica la forma de sus bordes, e incluso la curiosa delimitación que ofrece su borde norte.

En su origen el, denominado sector P.P. I "BENALUA SUR" del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, corresponde a uno de los sectores de suelo urbanizable programados cuyo desarrollo estaba previsto en el primer cuatrienio del programa de actuación del P.G.M.O.U.(Plan General del 87), mediante iniciativa municipal.

Los parámetros a los que debía ajustarse el desarrollo de este Plan Parcial, vienen indicados en el "Anejo" del Plan General y en el capítulo 9 de la "Memoria" del mismo, así como en las modificaciones posteriores que como "Modificaciones Puntuales 1" se aprobaron en fecha 13 de Noviembre de 1992. (Se adjuntan como Anejos nº 1.1, 1.2 y 1.3).

En desarrollo de este inicial Sector P.P. I.2 Benalúa Sur, el Ayuntamiento de Alicante redactó un Plan Parcial que fue recurrido por alguno de los propietarios del mismo, deteniendo su desarrollo hasta la resolución del Tribunal Superior de Justicia que, con fecha 19.05.94, anula su aprobación y modifica en parte su clasificación. (Se adjunta como Anejo 1.4).

Posteriormente, por parte de los propietarios del Nuevo Sector del Plan Parcial Benalúa (es decir, aquellos a los que el Tribunal



Superior de Justicia no otorgaba a sus terrenos la calificación de Suelo Urbano), se intentó el desarrollo del nuevo Plan ofreciendo al Ayuntamiento diversas soluciones en las que se concretaban aspectos técnicos que, lógicamente, la Sentencia citada no entraba a considerar.

Paralelamente, el Ayuntamiento elaboró y dictaminó favorablemente, en fecha 26 de Junio de 1997, por la Comisión Informativa de Urbanismo, unos "Criterios Municipales" que debían recoger como marco obligado los documentos que se redactasen en desarrollo de este nuevo ámbito del Plan Parcial Benalúa Sur. Este documento, fundamental en el desarrollo de este Plan, se acompaña como Anejo 2 de esta Memoria.

Por su parte, la reciente Aprobación Provisional de este Plan Parcial, por acuerdo plenario de fecha 5 de Octubre de 1.999, introdujo nuevas exigencias, referidas fundamentalmente a nuevos criterios en cuanto a la Unidad de Ejecución 2 de las fábricas; exigencias que se recogen en el presente documento modificado.



Además, del trámite de aprobación definitiva ante la Conselleria de Urbanismo, se han introducido algunas precisiones en las determinaciones del proyecto y, fundamentalmente, la exigencia, por parte de la Dirección General de la Conselleria de Cultura, de catalogar las Chimeneas existentes como Bien de Relevancia Local y, consecuentemente, incluir los parámetros de su protección en este Plan Parcial.

Por último, a raíz del informe evacuado por la Comisión Territorial de Urbanismo en su sesión de 20 de Junio de 2.002, se introdujeron rectificaciones menores en el documento y,



fundamentalmente, se ha eliminado la ordenación alternativa denominada "Industrial específico" que la Comisión Territorial exigía que, al menos, fuera señalada como "fuera de ordenación".





6.2. Criterios Municipales

Los “Criterios Municipales” aprobados y recogidos en el Expediente de Homologación, previo al Plan Parcial, definen las características urbanísticas del Sector mediante unos parámetros o pautas a seguir, que se reflejan en el anejo 2 de esta memoria y que han sido modificados parcialmente en el Acuerdo de Aprobación Provisional de estos proyectos

De estos criterios, los que hemos venido en llamar de ordenación, quedan plasmados en la documentación aprobada que se adjunta, y los de gestión, en gran medida consecuencia obligada de aquellos, son resultado también de las modificaciones impuestas en el Acuerdo de Aprobación Provisional ya citado.

No obstante, estos criterios han quedado matizados por exigencia del informe de la Comisión Territorial de fecha 21 de junio de 2.002, solo en cuanto al tratamiento dado a la Unidad 2 en que se ubican las fábricas harineras, sin que esta matización afecte en modo alguno a los criterios generales de ordenación que el Ayuntamiento planteaba en su documento origen de 26 de junio de 1997.





CRITERIOS MUNICIPALES DE ORDENACIÓN.-

Basándose en los criterios aprobados en su día por la Comisión Informativa de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante y a las posteriores modificaciones impuestas en el acuerdo municipal de Aprobación Provisional del Expediente de Homologación y Plan Parcial, los criterios de Ordenación pueden concretarse en los siguientes parámetros:

Superficies del Sector:

Superficie bruta (1)	82.523 m ²
Superficie. lucrativa	16.842 m ²
Suelo dotacional	31.423 m ²

(1) Superficie Bruta real, según medición topográfica del Sector, que es ligeramente superior los 82.451 m² previstos en la ficha de los citados Criterios.

Edificabilidad máxima por usos:

Uso Residencial	89.040 m ² const.
Uso Terciario	14.630 m ² const.
TOTAL	103.670 m ² const.

Densidad: La densidad máxima posible será la resultante de aplicar a los metros cuadrados residenciales construidos máximos, la proporción de 120 m² por vivienda que establece el Plan General en todos sus documentos

Nº de viviendas	742 unidades
Densidad, viv/Has	742/8,25 Has = 90



Usos:

Característico.-	Residencial
Admitidos.-	Terciario, Dotacional (incluido abastecimiento de combustible).



Dotaciones: El total suelo dotacional no viario, para las distintas situaciones contempladas tendrá la siguiente distribución por usos:

Equipamiento	3.286 m ² suelo
Escolar	13.585 m ² suelo
Zona verde	15.956 m ² suelo
TOTAL	32.827 m ² suelo

Tipología edilicia y ordenación:

En las manzanas de uso privativo, la tipología es de “edificación según alineación de vial”, con los subtipos de “edificación retranqueada”, y “edificación cerrada con patio de manzana”.

En las manzanas de uso Dotacional, y en la manzana de uso privativo destinada a estación de abastecimiento de combustible, la tipología es de “edificación abierta”, en el subtipo de “edificación aislada”.

Alturas: La altura estimada de forma genérica para los bloques es de 7 plantas (Baja y 6).





CRITERIOS MUNICIPALES DE GESTION.-

En cuanto a la gestión y asignación de derechos de edificación, por imperativo municipal, el "aprovechamiento medio intersectorial" del primer cuatrienio se establece como "aprovechamiento tipo" del Sector y base para el cálculo del aprovechamiento subjetivo de los propietarios titulares de derechos, de forma que a los propietarios les corresponderá el 90% del aprovechamiento medio citado (no el 90% del aprovechamiento real del Sector), correspondiendo todo el exceso restante al Ayuntamiento.

Se conserva intacta la delimitación de la zona de Sistema General (en este caso Vía Parque), que el P.G.M.O.U incluía entre las que debían obtenerse mediante el mecanismo de compensación del Aprovechamiento Medio Intersectorial, en desarrollo del sector original del Plan Parcial Benalúa. En consecuencia, la propuesta resultante no afectará de ningún modo al desarrollo de los restantes planes parciales del primer cuatrienio del Suelo Programado

Para hacer viable la gestión del Plan se mantiene el uso de Estación de Servicio, reubicándola en un punto acorde con la ordenación del nuevo planeamiento.

En cuanto a las instalaciones harineras, para facilitar la gestión se delimita una Unidad de Ejecución que como resultado del diseño alberga mayor edificabilidad que la que le corresponde por su propia superficie. Por ello, para evitar que propietarios de otras unidades, ajenos al devenir de la actividad de estas instalaciones, vean condicionadas la materialización de sus derechos, en esta Unidad se



materializarán, además del de los propietarios en incluidos, el excedente de aprovechamiento que le correspondería al Ayuntamiento en el momento de su desarrollo como residencial.

En cuanto a la gestión económica, se aplicarán los siguientes criterios:

- Por resolución expresa del acuerdo de aprobación provisional del Programa, se establece que cada Unidad de Ejecución correrá con todas las cargas de la obra urbanizadora que no tengan carácter Suprapoligonal y se incluyan en la delimitación de la misma.

Las cargas de las obras de urbanización de carácter suprapoligonal se imputarán a las unidades afectadas (incluso al Plan de Reforma Interior colindante), al igual que las cargas externas, que serán asumidas en la forma expuesta en el informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística municipal, esto es, de forma proporcional al aprovechamiento de cada una.





7. ORDENACION PROPUESTA

Para exponer con claridad la Propuesta de Ordenación, se ha estructurado este punto en los siguientes apartados:

- 7.1. Objetivos.** Donde se definen los objetivos básicos que se persiguen con la ordenación que se propone
- 7.2 Diseño.** Donde se expone y justifica la imagen física y arquitectónica de la ordenación que se propone.
- 7.3 Parámetros Urbanísticos.** Donde se desglosa detalladamente las superficies y demás parámetros que resultan del diseño propuesto y se expone el método de cálculo que soportan esos resultados.
- 7.4. Cumplimiento de estándares.** Donde se justifica el cumplimiento de aquellos parámetros que exige expresamente la ley; exponiéndolos de forma independiente del resto de parámetros que definen la ordenación para un mejor control por parte de las instancias responsables de su cumplimiento.



7.1. Objetivos

En la ordenación propuesta se han considerado en primer lugar los objetivos municipales recogidos en la inicial propuesta de la Comisión Informativa y en el acuerdo de Aprobación Provisional del Programa (comentados más arriba) y, por supuesto, los que contenía el Plan General en su Anejo.

Todos estos documentos hacen que se reduzcan las posibles alternativas, tanto más cuando en nuestro sector se parte de unos



tanteos de ordenación de casi un siglo, que han prolongado como ya se ha dicho, al menos en el viario, la disposición de éste en Benalúa.

Así pues, la ordenación propuesta, respetando y desarrollando los criterios municipales, se ha planteado unos objetivos que, resumidamente, son:

1º.- Mantener las líneas generales, en sentido norte-sur, del viario, conformando “una trama sensiblemente ortogonal semejante a la del Barrio de Benalúa”, como exige el Anejo del P.G.M.O.U.

2º.- Conseguir una ordenación legible, articulada sobre un eje central, en el sentido oeste-este, que conforme a su alrededor como un sector unitario comunicado pero diferenciado del resto de la trama urbana.

3º.- Evitar en lo posible, el tránsito de paso, extrasectorial.

4º.- Crear unos espacios libres integrados con la ordenación de la edificación con el fin de potenciar su uso.

5º.- Integrar en esta Ordenación las Chimeneas existentes y protegerlas mediante su Declaración como Bien de Relevancia Local

6º.- Permitir un reparto equilibrado de los beneficios y cargas del planeamiento, que posibilita la gestión del Plan Parcial.





7.2. Diseño

La red viaria se proyecta prolongando en sentido norte-sur las calles de Benalúa, de manera que la fachada a Catedrático Soler mantiene una relación casi de simetría con la correspondiente al barrio de Benalúa. Con esta prolongación de ejes, se pretende integrar el nuevo sector en la trama urbana circundante y mantener las visuales hacia el mar que tienen estas calles.

Para no facilitar el tránsito Norte-Sur a través del sector, tres de estas calles se interrumpen en la avenida mediante la reserva dotacional y dos de ellas mediante las zonas libres verdes o plazas ajardinadas. No obstante, por la diferencia de cotas y la disposición de la edificación, esta interrupción no impide que se mantengan las visuales hacia el mar planteadas.

La Avenida Principal que discurre de este a oeste, pero que no alcanza las grandes vías de tráfico que bordean el Plan, pretende articular a su alrededor toda la ordenación, y a su diseño (pendiente, circulaciones, etc.) se supedita el del resto de viales.

Esta avenida ha visto rectificada su sección (no su anchura) por el acuerdo de Aprobación Provisional del Plan Parcial, en el sentido de establecer una única vía de circulación y ampliando las aceras. No obstante, se ha optado por mantener la primera línea de alcorques de arbolado en la posición original, para en su día dar opción a establecer la doble circulación sin afectar al arbolado.

Igualmente ha sido rectificado puntualmente el diseño de esta Avenida, con el objeto de integrar las Chimeneas existentes, incorporando como anejo al Plan Parcial el correspondiente





Catálogo de Protección de las Chimeneas de Benalúa Sur, para dar respuesta a las condiciones de los distintos ámbitos de protección que en el citado Catálogo se señalan.

Este eje por el este conecta con la gran plaza libre y de servicios que la ordenación de los Criterios Municipales diseña en el Plan de Reforma Interior, desgajado del primitivo Sector Benalúa.

Respecto a la imagen edilicia, para mantener una coherencia en el diseño volumétrico del conjunto a pesar de los fuertes desniveles existentes, se ha optado por fijar la altura de cada edificación, bloque por bloque, en vez de remitirse a parámetros teóricos cuya interpretación dejase lugar a dudas.

La tipología edificatoria permite además unas condiciones de calidad en la habitabilidad muy superiores a las normales, al establecer en los bloques residenciales un fondo edificable muy ajustado (14,00 mts.), y permitiendo en las plantas subterráneas la ocupación completa de todo el suelo lucrativo con un fondo de 17 mts al el objeto de hacer viable el aparcamiento subterráneo.

La disposición viaria se ha estudiado también para hacerla compatible con la continuidad de las fábricas harineras existentes de tal forma que la trama urbana y la mayoría de sus instalaciones pueda ponerse en servicio con independencia de aquellas.

7.3. Parámetros urbanísticos

Los parámetros urbanísticos que sirven de marco al presente Plan son los establecidos en el Expediente de Homologación





modificativo del Sector I/2 del PGMO, de tramitación simultánea con este P.P., y redactado como consecuencia de las modificaciones impuestas en la Clasificación del suelo por la nueva delimitación que exige la tan citada sentencia del TS, y la consiguiente nueva definición de los parámetros establecidos en el Anejo del PGMO.

Por otra parte, se recogen también en este Plan Parcial aquellos criterios y parámetros establecidos por el reciente acuerdo de Aprobación Provisional del Plan Parcial y el Expediente de Homologación.

Estos parámetros se exponen en los siguientes cuadros del Total Sector y de las distintas Unidades de Ejecución.

Además, para justificar el cálculo que da origen a estos parámetros, se han reflejado (entre paréntesis) una serie de llamadas que remiten a “notas justificativas” relacionadas al final de estos esquemas.

En cuanto a los coeficientes de aprovechamiento medio, de homogeneización y ponderación, a los que deberán remitirse las reparcelaciones correspondientes, son los siguientes:

Aprovechamiento Tipo:

Se hace corresponder con el Aprovechamiento medio del Plan General = 0.6477

Coefficiente de homogeneización del Sector:

El establecido para el Sector en el Plan G. = 0,93385

Coefficientes de ponderación de usos:

Para el uso residencial. = 1,0
Para el uso terciario. = 0,9



Parámetros del TOTAL SECTOR

Superficie afecta a la ejecución:

- Superficie bruta del nuevo Sector	82.523 m ²
- Superficie de Vía Parque afecta al Sector .. (1)	54.398 m ²
- TOTAL SUPERFICIE AFECTA A LA EJECUCION	136.921 m ²

Desglose superficie bruta del Sector:

De uso lucrativo:		18.798 m ²
Residencial	16.932 m ²	
Servicio urbano	1.460 m ²	
Terciario	406 m ²	
De uso Dotacional:		32.827 m ²
Libre Verde	15.956 m ²	
Equipamiento	3.286 m ²	
Escolar	13.585 m ²	
Destinada a Viario		30.898 m ²
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		82.523 M²

Edificabilidad de uso lucrativo:

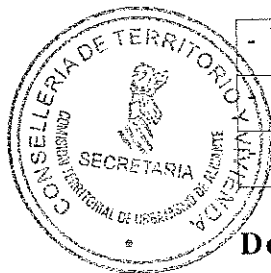
De uso Residencial	(2)	88.912 m ² c
De uso Terciario	(3)	13.821 m ² c
TOTAL EDIF. LUCRATIVA		102.733 m² c

Edificabilidad dotacional:

- Uso escolar..... (4)	6.792 m ² const.
Equipamiento..... (5)	3.286 m ² const.
TOTAL EDIFICABILIDAD DOTACIONAL	10.078 m² const.

Densidad total:

Nº de viviendas	(6)	740 udes
Densidad		90 viv/Ha





Parámetros del UNIDAD DE EJECUCION 1

Superficie afecta a la ejecución:

- Superficie bruta del la Unidad 1	74.168 m ²
- Superficie de Vía Parque afecta al Sector	54.398 m ²
- TOTAL SUPERFICIE AFECTA A LA EJECUCION	128.566 m ²

Desglose superficie bruta de la Unidad 1:

- Superficie de uso lucrativo:	15.467 m ²
En bloques residenciales..	13.601 m ²
Servicio urbano.....	1.460 m ²
Terciario.....	406 m ²
- Superficie dotacional:	29.119 m ²
Libre Verde.....	12.248 m ²
Equipamiento.....	3.286 m ²
Escolar.....	13.585 m ²
- Superficie destinada a viario.....	29.582 m ²
- TOTAL SUPERFICIE BRUTA DE LA UNIDAD	74.168 m ²

Edificabilidad de uso lucrativo :

- Edificabilidad residencial.....	71.612 m ² const.
- Edificabilidad de uso terciario.....	11.515 m ² const.
- TOTAL EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	83.127 m ² const.

Edificabilidad dotacional:

- Uso escolar.....	6.792 m ² const.
- Equipamiento.....	3.286 m ² const.
- TOTAL EDIFICABILIDAD DOTACIONAL	10.078 m ² const.

Número de viviendas total..... 597 viviendas





Parámetros del UNIDAD DE EJECUCION 2

Superficie afecta a la ejecución:

- Superficie bruta del la Unidad 2	8.355 m ²
- TOTAL SUPERFICIE AFECTA A LA EJECUCION	8.355 m ²

Desglose superficie bruta de la Unidad 2:

- Superficie de uso lucrativo:		3.331 m ²
En bloques residenciales	3.331 m ²	
- Superficie dotacional:		3.708 m ²
Libre Verde	3.708 m ²	
- Superficie destinada a viario		1.316
- TOTAL SUPERFICIE BRUTA DE LA UNIDAD		8.355 m ²

Edificabilidad de uso lucrativo :

- Edificabilidad residencial.....	17.300 m ² const.
- Edificabilidad de uso terciario.....	2.306 m ² const.
- TOTAL EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	19.606 m ² const.

Edificabilidad dotacional:

- Libre Verde.....	0 m ² c
- TOTAL EDIFICABILIDAD DOTACIONAL	0 m ² c

Número de viviendas total..... 145 viviendas



NOTAS JUSTIFICATIVAS.-

(1) El Plan General asigna para compensación por la técnica del aprovechamiento medio en el Plan Parcial Benalúa un total de 35.233 UDAS, que deben corresponderse con suelo de Vía Parque en el denominado Tramo 1 (entre Babel y carretera de Madrid).

Estas UDAS, puesto que el aprovechamiento medio intersectorial de este cuatrienio es de 0,6477 (coeficiente que mantenemos igual en el nuevo Sector Benalúa, puesto que deriva un coeficiente de Sector que permanece invariable y un coeficiente de uso que sólo lógicamente varía en el tercer decimal), equivalen a 54.398 m² de Vía Parque (35.233 / 0,6477).

Igualmente, al ser el coeficiente de homogeneización del Plan Parcial Benalúa de 0,93385, estas UDAS se corresponden también con un total de m² construidos de 37.729 m² const. (35.233 / 0,93385).

A mayor abundamiento, el propio Plan Parcial que redactó en su día el Ayuntamiento delimitaba para su compensación esos 54.398 m² de Vía Parque, por lo que el presente Plan Parcial respeta esos mismos metros cuadrados tanto en su extensión como en su delimitación.

(2) La edificabilidad residencial deriva de aplicar a la superficie lucrativa las alturas previstas por los "criterios municipales" aprobados, según el siguiente cálculo:

- Edificabilidad en planta de pisos
(14.518 m² por 6 plantas) +87.108 m² c.

Siendo 14.518 la superficie neta de los bloques descontada la zona de retranqueo y la de los patios de manzana.





• Zaguanes en planta baja (40 m2 x 42 Unidades.)	+1.680 m ² c.
• Patios y patinillos (--1%)	-888 m ²
• 50% de los vuelos de 90 cm por todo el desarrollo, puesto que terrazas y galerías no computan respecto al primer mt de anchura. 50% de 2.248 x 0.90 cms.	+ 1.012 m ²
TOTAL uso Residencial	88.912 m² c.

3) La edificabilidad terciaria deriva de detraer de la superficie de uso lucrativo (excepción hecha de la destinada a gasolinera) la correspondiente a los zaguanes (superficie considerada como residencial) y la de accesos a garajes (que no computa como residencial ni terciario sino que se adscribe a la superficie computable de sótano).
A esta superficie se le añade la asignada al servicio urbano de gasolinera. (uso terciario - comercial).

• Total Suelo lucrativo en planta baja.	+14.901 m ² c.
Al añadir a la superficie de planta residencial la de los patios de manzana.	
• Zaguanes planta baja (40 m2 x 42 Uds.)	-1.680 m ² c.
• Accesos vehículos a aparcamiento sótano (50 m2 x 20 Uds.)	-1.000 m ² c.
• Uso terciario en parcela M-12	+1.200 m ² c.
• Uso terciario en Servicio Urbano.....	+400 m ² c.
Total uso terciario.....	13.821 m² c.

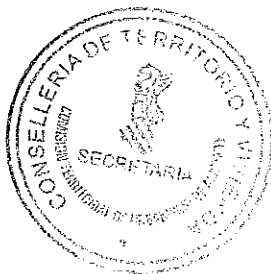
(4) La edificabilidad escolar está calculada a 0,5 m² c. / m² y se refleja a título indicativo pudiendo adaptarse a las necesidades municipales mediante estudio de detalle.





En cualquier caso, se regirá por la normativa genérica establecida en el capítulo 5º del título IV de las Normas Urbanística del P.G.M.O. referida a los usos dotacionales.

- (5) La edificabilidad de equipamiento está calculada a 1,0 m² c. / m² y se refleja a título indicativo pudiendo adaptarse a las necesidades municipales mediante estudio de detalle.
En cualquier caso, se regirá por la normativa genérica establecida en el capítulo 5º del título IV de las Normas Urbanística del P.G.M.O. referida a los usos dotacionales.
- (6) Número máximo viviendas tipo de 120 m² const. 742 uds.



7.4. Cumplimiento de estándares

Los estándares urbanísticos, entendidos como los establecidos por la administración competente como marco mínimo a cumplir en la redacción del Planeamiento, los dividimos, en el caso que nos ocupa, en dos apartados:

Estándares municipales.-

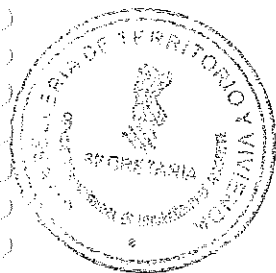
Los marcados en el Plan General de Alicante y más concretamente en los criterios municipales de continua referencia.

Estándares legales.-

Los que expresamente marca la legislación aplicable (Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana (LRAU) y Ley del Suelo de ámbito nacional).

Para la justificación de ambos estándares se ordenan sus exigencias en el siguiente cuadro, enfrentándolas a los mismos parámetros resultantes de la ordenación propuesta.

Parámetros y estándares	Según criterios municipales.	Ord.propuesta
-Superficie Sector	82.451 m2	82.523 m2
-Densidad	90 viv. /Ha.	90 viv. / Ha.
-Edif. máxima	103.670 m2 c.	102.733 m2 c.
-Edif. Residencial	89.040 m2 c.	88.912 m2 c.
-Edif. Terciaria	14.630 m2 c.	13.821 m2 c.
-Edif. Industrial E.	11.730 m2 c	0 m2 c
-Suelo lucrativo	16.842 m2	18.798 m2
-Suelo dotacional	31.423 m2	32.827 m2
---Equipamiento	3.236 m2	3.286 m2
---Escolar	13.640 m2	13.585 m2
---Libre verde	14.547 m2	15.956 m2



Respecto a los segundos, los parámetros que la Ley establece como estándares son únicamente los siguientes que, para mejor comprensión, también se exponen en el siguiente cuadro en contraste con los obtenidos según la Ordenación del desarrollo Residencial Completo:

Parámetros	Según Ley (L.R.A.U.)	Ord. propuesta
Total dotacional	$35 \text{ m}^2 \text{ s}/100 \text{ m}^2 \text{ c.} = 31,115 \text{ m}^2$	32.827 m^2
Parcela docente	Mínimo legal 10.685 m^2	13.585 m^2
Libre verde	$15 \text{ m}^2 \text{ s}/100 \text{ m}^2 \text{ res.} = 13.335 \text{ m}^2$	15.956 m^2 (1)
Aparcamiento en parcelas privadas	Mas de una plaza por vivienda o unidad residencial = $742 + 1 = 743$	$819 + 139 = 958$ udes (2)
Aparcamiento en red viaria.	No especifica exigencia la LRAU	$705 \text{ uds} > 50\% 958$

(1) La superficie libre verde tiene un exceso de 2.621 m^2 sobre el estándar de la LRAU al objeto de cumplir con el estándar establecido por la Ley del Suelo (5 m^2 por habitante), que podría exigirse por el exceso de habitantes que supone la mayor densidad establecida por los Criterios Municipales y este Plan, respecto a las 75 viv. x Ha que establecía el Plan General.

$$8,25 \text{ Has.} \times 15 \text{ viv.} / \text{Ha.} \times 4 \text{ habitantes} / \text{viv.} \times 5 \text{ m}^2 = 2.475 \text{ m}^2$$

(2) La LRAU en su artículo 22 establece la exigencia de aparcamiento en Planes Parciales limitándose a exigir "mas de una plaza por vivienda fuera de la superficie estrictamente viaria".

Posteriormente el Reglamento (artículo 10 del anexo), que no es de aplicación en este Plan Parcial, ha concretado esta exigencia distinguiendo las plazas que deben ubicarse en las parcelas privativas (en función del número de viviendas y de la superficie destinada a uso terciario), y las mínimas a ubicar en la red viaria (el 50 % de la reserva obligatoria que resulte en parcela privada).





Respecto a las primeras se ha incluido en las NN.UU. de este Plan Parcial, la exigencia de prever 1,1 plazas por cada vivienda o unidad residencial proyectada ($742 \times 1,1 = 819$ plazas); mas una plaza por cada 100 m² de edificación de uso Terciario ($13.821 / 100 = 139$ plazas).

Respecto a las segundas, siendo la suma de las anteriores 958 plazas, las 705 plazas proyectadas en Red Viaria cubren muy sobradamente la exigencia del reglamento ($705 \text{ uds} > 50\% \text{ } 958$).



8. UNIDADES DE EJECUCION

8.1 Descripción de las Unidades

Las unidades reflejadas en el plano de ordenación correspondiente (Plano 8.Hoja 1 de 1), son dos.

Este número viene motivado exclusivamente por la existencia de las dos fábricas de harinas cuya continuidad se contempla, sin condición alguna, como criterio necesario para hacer viable la ejecución del Plan.

En consecuencia, excluidas las fábricas de harinas existentes, el resto del Plan se corresponde con un solo polígono o unidad de ejecución; y ello por tres motivos fundamentales.

- El primero porque es viable su gestión al haber constituido los propietarios mayoritarios de todo el plan una mercantil para actuar como urbanizador.
- En segundo lugar porque el desarrollo de una unidad global hace posible una ejecución más coordinada de los distintos elementos e infraestructuras, que se traducirá sin duda en un mejor acabado.
- El tercero porque existiendo algunas zonas con construcciones a expropiar sería difícil dividir en varias unidades de ejecución sin que se produjeran desequilibrios económicos importantes.

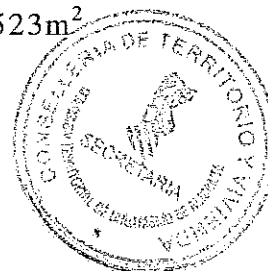




Respecto a la delimitación entre Unidades, se ha procurado que la existencia de la segunda (la de las fábricas de harinas) condicionara lo menos posible la ejecución del Plan; para lo cual, marcando el límite por la propia fachada de las fábricas, la práctica totalidad del viario e infraestructura del mismo se ejecutará con la primera unidad.

En resumen, las unidades de ejecución cuya delimitación refleja el Plano 8 de Unidades de Ejecución, divide la superficie total del Sector en:

Unidad de Ejecución 1	74.168m ²
<u>Unidad de Ejecución 2</u>	<u>8.355m²</u>
Total	82.523m ²



8.2 Criterios de Gestión

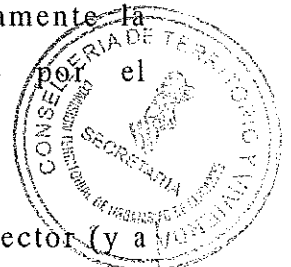
Los criterios de gestión aplicados en el Plan para la ejecución de las dos unidades previstas, se limitan a aplicar los contenidos tácitamente en el documento de "Criterios Municipales" aprobados en Comisión Informativa de Urbanismo de 26 de Junio 97, desarrollados en el acuerdo de Aprobación del Programa, y matizados en el informe de la Comisión Territorial de Urbanismo.

Estos criterios fueron expuestos en el punto 6.2 de esta Memoria (Marco Urbanístico. Criterios Municipales) y se vuelven a reflejar aquí con las precisiones numéricas oportunas.



El aprovechamiento medio intersectorial del primer cuatrienio mantiene como base para el cálculo del aprovechamiento subjetivo de los propietarios titulares de derechos. Este aprovechamiento medio intersectorial es de 0,6477 UDAS por cada metro cuadrado bruto de suelo.

Se conserva intacta la delimitación de la zona de Sistema General. (en este caso Vía Parque), que el P.G.M.O.U incluía entre las que debían obtenerse mediante el mecanismo de compensación del Aprovechamiento Medio Intersectorial, en desarrollo del sector original del Plan Parcial Benalúa. En consecuencia, la propuesta resultante no afectará de ningún modo al desarrollo de los restantes planes parciales del primer cuatrienio del Suelo Urbanizable Programado. Esta delimitación recoge 35.233 UDAS (según cálculos de la Modificación Puntual 1, a los que nos remitimos), que con el a.m.i. citado equivale a 54.398 m² de suelo bruto. Esta superficie es lógicamente la misma que contempla el Plan Parcial redactado por el Ayuntamiento en su día.



Después de asignar el subjetivo a los propietarios del sector (y a los del suelo del Sistema General Vía Parque, afecto a él), el resto de aprovechamiento se asignará al Ayuntamiento, incrementando el que le corresponde en la cesión del 10% legalmente establecido.

Es decir, el aprovechamiento municipal, al haberse incrementado la edificabilidad del Sector pero no haberse asignado la misma a los propietarios del suelo, permite compensar el exceso de suelo de Sistema General (pues se obtienen igual número de m² de Vía Parque aunque haya



disminuido la superficie bruta de Sector respecto al Plan General) y, además, eleva la cesión municipal por existir aún un resto.

Para hacer viable la gestión del Plan, se mantiene el uso de Estación de Servicio, reubicándola en un punto acorde con la ordenación del nuevo planeamiento, y se define una unidad de ejecución independiente para las fábricas de harina (Unidad de Ejecución 2), cuyo desarrollo se relega al momento en que las citadas fábricas cancelen su actividad.

En esta unidad 2, se materializarán en primer lugar, además del de los propietarios en ella incluidos, el aprovechamiento asignado al Ayuntamiento; evitando así, en lo posible, que propietarios de otras unidades, ajenos al devenir de la actividad de estas instalaciones, vean condicionadas la materialización de sus derechos.

Respecto a la gestión económica, se aplicarán los siguientes criterios, derivados fundamentalmente del acuerdo de Aprobación Provisional del Programa.

Cada Unidad de Ejecución asumirá los cargos de urbanización precisos para su ejecución que no tengan carácter suprapoligonal y se incluyan en la delimitación de la misma., Dentro de estos se consideran expresamente los costos o pagos de las indemnizaciones que les pudieran corresponder a las fábricas harineras, que en cualquier caso se indemnizarán con cargo a los aprovechamientos de su unidad

Las obras de urbanización suprapoligonales, propias de Sistema General (Colector General, modificaciones en la Avenida de Elx, etc.) y las exteriores al Sector, pero que deban acometerse

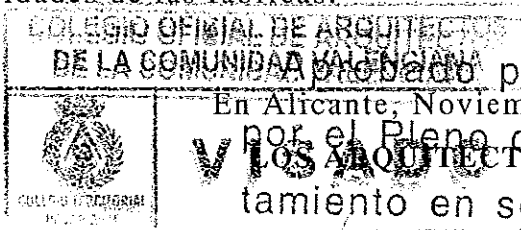
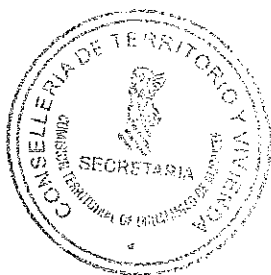


al unísono con él por criterios de oportunidad para completar ejecución de obras urbanas de interés general en la zona, se incluirán en el Proyecto de Urbanización repercutiéndose sus costos sobre los propietarios del suelo.

No obstante, los costos referidos de estas obras Suprapoligonales y exteriores al Sector deberán ser prorrateados entre las distintas unidades afectadas, incluido el Plan de Reforma Interior colindante, en proporción a su aprovechamiento.

Respecto a la reparcelación que una vez aprobado el plan ha de realizarse, recogerá los criterios citados además de los propios que marca la Ley, en especial el de cercanía de las parcelas adjudicadas a las fincas iniciales, por lo cual los terrenos externos al Sector (Vía Parque), para no condicionar este principio, distribuirán sus derechos (salvo pactos particulares) a todo lo largo del Sector.

En cuanto al Plan de Ejecución, o de etapas, la Primera Unidad de Ejecución está prevista realizarla en un plazo de tres años desde la adjudicación del Programa, puesto que este Programa se tramita como adjudicación preferente. La Segunda Unidad de Ejecución no tiene marcado plazo, al objeto de que éste se adapte a las necesidades de las fábricas.



provisionalmente
En Alicante, Noviembre de 2002
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 1.7.ENE.2003

[Handwritten signature]
EL SECRETARIO GENERAL,



CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

PROYECTO : PLAN PARCIAL. MEMORIA
URBANIZADOR : NUEVO SECTOR P.P. I.2. BENALUA SUR, S.L.

**PLAN PARCIAL BENALÚA SUR
USOS Y EDIFICABILIDADES**



SUELO PRIVATIVO

Unidad Manzana	Superf. Neta m2	Superficie por plantas	Edificabil. m2 c.	Edificabilidad Por usos	Nº de Viviendas
1 M1	1.149	En planta sótano 1.149 En planta baja 987 En zona retranqueo 162	6.867	Residencial 6.050 Terciario 817	50
1 M2	1.184	En planta sótano 1.184 En planta baja 1.016 En zona retranqueo 168	7.071	Residencial 6.225 Terciario 846	52
1 M3	1.816	En planta baja 1.816 En planta de pisos 1.621	11.456	Residencial 9.900 Terciario 1.556	83
1 M4	1.451	En planta baja 1.451 En planta de pisos 1.263	8.940	Residencial 7.709 Terciario 1.231	64
1 M5	1.019	En planta sótano 1.019 En planta baja 847 En zona retranqueo 172	5.886	Residencial 5.169 Terciario 717	43
1 M6	1.189	En planta sótano 1.189 En planta baja 1.020 En zona retranqueo 169	7.099	Residencial 6.249 Terciario 850	52
1 M7	1.042	En planta sótano 1.042 En planta baja 899 En zona retranqueo 143	6.250	Residencial 5.481 Terciario 769	46
1 M8	406	En planta sótano 406 En planta baja 250 En zona de retranqueo 156	1.200	Residencial 0 Terciario 1.200	0
1 M9	1.460	En edificio servicios 400	400	Residencial 0 Terciario 400	0
1 M10	673	En planta sótano 673 En planta baja 555 En zona retranqueo 118	3.840	Residencial 3.415 Terciario 425	29
1 M11	1.376	En planta sótano 1.376 En planta baja 1.177 En zona retranqueo 199	8.149	Residencial 7.232 Terciario 917	60
1 M12	1.242	En planta sótano 1.242 En planta baja 1.061 En zona retranqueo 181	7.336	Residencial 6.535 Terciario 801	54
1 M13	1.460	En planta sótano 1.460 En planta baja 1.246 En zona retranqueo 214	8.633	Residencial 7.647 Terciario 986	64
TOTAL Unidad 1	15.467		83.127	Residencial 71.612 Terciario 11.515	597

2 M14	1.739	En planta sótano 1.739 En planta baja 1.476 En zona retranqueo 263	10.245	Residencial 9.029 Terciario 1.216	69
2 M15	1.592	En planta sótano 1.592 En planta baja 1.350 En zona retranqueo 242	9.361	Residencial 8.271 Terciario 1.090	76
TOTAL Unidad 2	3.331		19.606	Residencial 17.300 Terciario 2.306	145

SECTOR	18.798		102.733		742
---------------	---------------	--	----------------	--	------------

CRITERIOS DE CÓMPUTO:

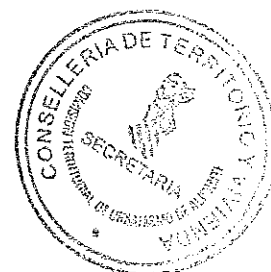
Los bloques en L se edifican con fondo de 14 mts.

Los portales de planta baja se añaden a la edificación residencial a razón de 40 m2 cada uno.

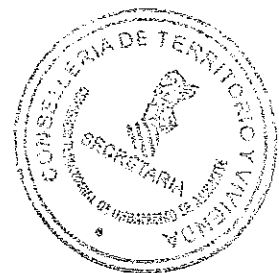
Los accesos a los garajes no computan, a razón de 50 m2 cada uno.

Los patinillos restan el 1%, y se computan solo el 50% de los vuelos porque las terrazas y galerías no computan en cuanto al primer mt. de fondo.





ANEJO 1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

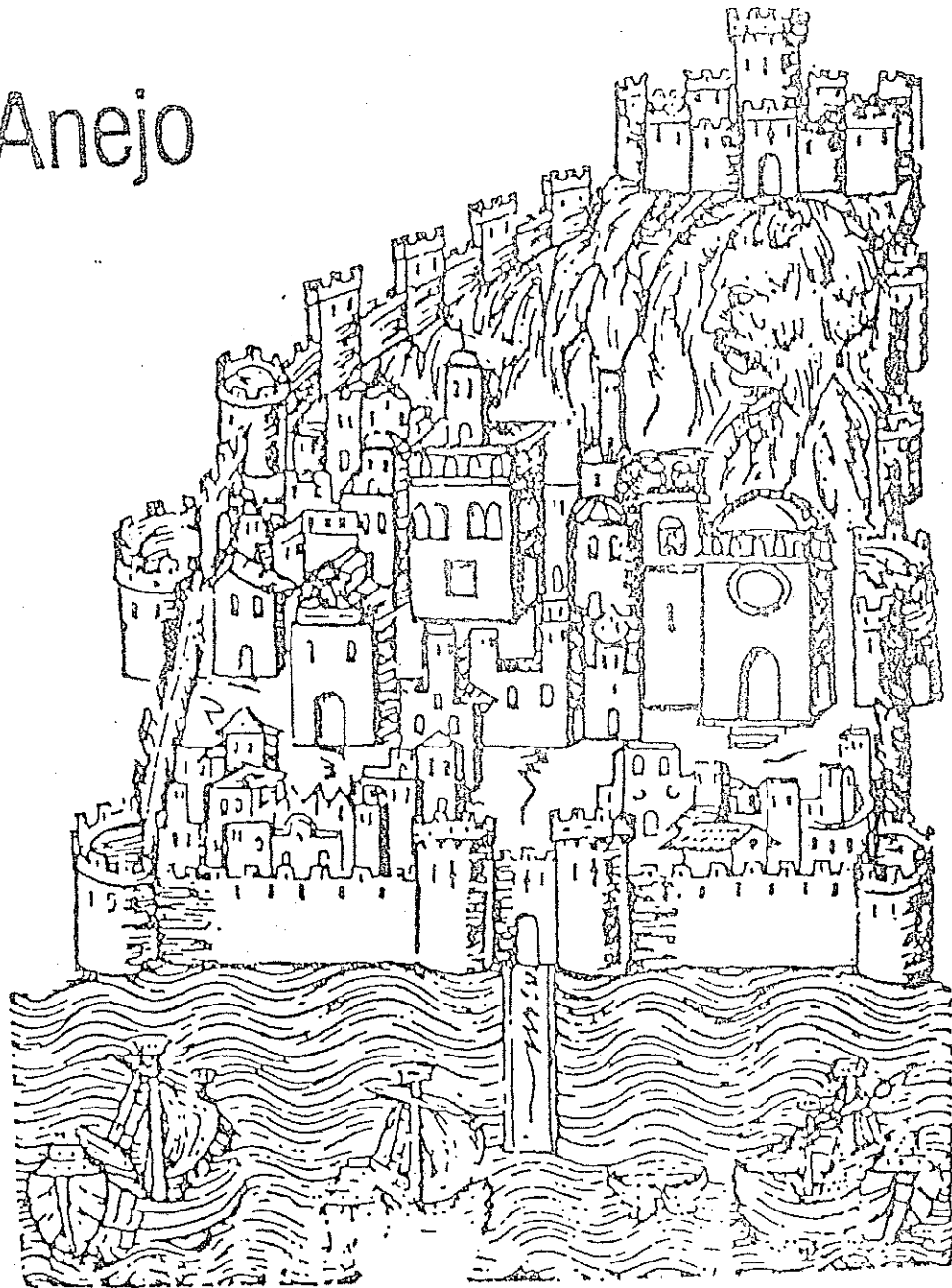


1.1. ANEJO DEL PLAN GENERAL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION ALICANTE



Anejo



EXCMO. AYUNTAMIENTO ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



5. CRITERIOS PARA REDACCION DEL PLANEAMIENTO PARCIAL EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Se expresan en este Capítulo los criterios básicos de calificación y ordenación que habrán de observarse en la redacción de nuevos Planes Parciales. Estos criterios, junto con el contenido del Capítulo 9 de la Memoria (Determinación del Aprovechamiento Medio) y las determinaciones gráficas del Plano de Clasificación de Suelo, constituyen el contenido básico de este Plan General respecto al Suelo Urbanizable Programado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

A continuación se relacionan los sectores de Suelo Urbanizable Programado definidos por el Plan General, que en el Plano de Clasificación de Suelo van señalados con la Clave PP, seguida de un número romano (I ó II) relativo al Cuatrienio del Programa en que se prevé su desarrollo, y de otro número (1,2,3...) de identificación.

Como previsiones en cuanto a posibles ajustes de mediciones, cómputo de edificabilidad, normativa específica y tiempos de ejecución, valen los criterios señalados al principio del Capítulo 3 de este Anejo con respecto a las Areas de Planeamiento Diferido.

Hay que aclarar también que la edificabilidad que se asigna a los distintos usos no incluye la correspondiente a los usos dotacionales públicos, que tienen su régimen específico en el Capítulo 5º del Título IV de las Normas Urbanísticas.

Los diferentes sectores son:

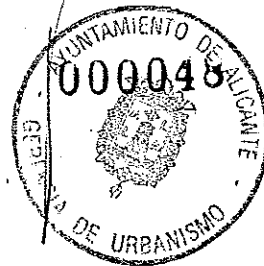
Suelo Urbanizable Programado dentro del Primer Cuatrienio:

- PP. I. 1 Fábrica de Sacos
- PP. I. 2 Benalúa Sur
- PP. I. 3 Industrial calle Trento
- PP. I. 4 Albufereta
- PP. I. 5 Castillo de Ansaldo
- PP. I. 6 Playa de San Juan





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



Suelo Urbanizable Programado dentro del Segundo Cuatrienio:

- PP. II. 7 San Gabriel
- PP. II. 8 Los Angeles
- PP. II. 9 Benisaudet
- PP. II. 10 Garbinet Norte





PP. I. 2 BENALUA SUR

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

El presente sector comprende una superficie de 9'8 Ha., estando delimitado por las Avenidas de Catedrático Soler, Oscar Esplá, Elche y Federico Mayo. Se han excluido del mismo algunas edificaciones residenciales existentes con frente a la Avda. de Catedrático Soler.

En la actualidad están enclavadas en el sector una serie de instalaciones industriales con ciertas infraestructuras de servicios en algunas calles interiores, que resultan inapropiadas para sostener el peso del uso residencial, previsto ya para el sector en anteriores Planes Generales.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el residencial. El uso industrial se considera incompatible, salvo los talleres de reparación.

Tipología de edificación: manzana cerrada.

Aprovechamientos: el número máximo de viviendas será de 735.

La edificabilidad máxima será de 88.200 m² construidos para uso residencial y de 17.500 m² construidos para otros usos.

Red viaria: la Avda. de Elche actual se configurará como la vía de servicio al sur del sector, que a su vez conectará con el eje vial longitudinal del sector Fábrica de Sacos.

Ordenación: a partir de los criterios expresados, se conformará una trama sensiblemente ortogonal semejante a la del Barrio de Benalúa.

Los usos no residenciales se dispondrán preferentemente con fachada a la Avda. de Elche y a la Avda. de Catedrático Soler.





3. CRITERIOS DE GESTION

El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa municipal, debiendo comenzar su ejecución durante el Primer Cuatrienio.

El sistema de actuación será el de cooperación.





1.2. MEMORIA DEL PLAN GENERAL



IO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



9.2. DETERMINACION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO OBJETO DE URBANISMO
CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

La filosofía del aprovechamiento medio, que es la de igualar los beneficios urbanísticos para los propietarios de suelo urbanizable, al ponerse en relación con otras determinaciones urbanísticas previas como son la asignación de usos e intensidades a los diversos sectores, produce la existencia de remanentes de aprovechamiento, que habrán de destinarse a la adquisición, gratuita para el Ayuntamiento, de suelos destinados a sistemas generales con cargo a tales remanentes.

Por tanto, los suelos que el Plan General incluye en la determinación y gestión del aprovechamiento medio intersectorial son, en primer lugar y por definición los sectores de Suelo Urbanizable Programado Normal -se excluyen por lo tanto los Planes Parciales en ejecución- que han de ser objeto de redacción de nuevo planeamiento parcial. Por otra parte, se incluye la mayor parte del tramo más central de la Vía Parque (entre San Agustín y Juan XXIII) como elemento de sistema general que contribuirá fuertemente al objetivo de integración entre Centro y Periferia Norte, perseguido por el Plan General.

La determinación concreta de estos suelos se define a continuación.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



9.4. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PRIMER CUATRIENIO

9.4.1. Aprovechamiento Medio de los distintos sectores del Primer Cuatrienio

a) Fábrica de Sacos

-Superficie bruta: 108.000 m²

-Edificabilidad: 97.200 m² construidos de uso residencial (87% del sector)

14.500 m² construidos de usos terciarios (13% del sector)

Total 111.700 m² construidos

-Coeficiente de uso: $(1 \times 87\%) + (0'9 \times 13\%) = 0'987$

-Coeficiente de sector:

.Situación: 0'9

.Accesibilidad: 1

.Tipología edificatoria: 1

.Repercusión urbanización: 0'8

$$\frac{0'9 + 1 + 1 + 0'8}{4} = 0'925$$

- Coeficiente de homogeneización: $0'987 \times 0'925 = 0'9129$

- Aprovechamiento de sector: $111.700 \times 0'9129 = 101.979 \text{ UDA (1)}$

- Aprovechamiento medio del sector $101.979:108.000 = 0'94425$

(1) Unidades de Aprovechamiento





b) Sector Benalúa Sur

-Superficie bruta: 98.000 m2

-Edificabilidad: 88.200 m2 contruidos de uso residencial
(83% del sector)

17.500 m2 contruidos de usos terciarios
(17% del sector)

Total 105.700 m2 contruidos

-Coeficiente de uso: $(1 \times 83\%) + (0'9 \times 17\%) = 0'983$

-Coeficiente de sector:

.Situación: 0'9

.Accesibilidad: 1

.Tipología edificatoria: 0'9

.Repercusión urbanización: 1

$$\frac{0'9 + 1 + 0'9 + 1}{4} = 0'950$$

-Coeficiente de homogeneización: $0'983 \times 0'950 = 0'93385$

-Aprovechamiento del sector: $105.700 \times 0'93385 = 98.708 \text{ UDA}$

-Aprovechamiento medio del sector $98.708 : 98.000 = 1'00722$





1.3 MODIFICACIONES PUNTUALES 1 DEL PLAN GENERAL.

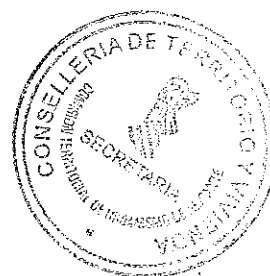


MODIFICACIONES PUNTUALES - 1

PLAN GENERAL

MUNICIPAL DE ORDENACION

ALICANTE



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL
Arq.; MIGUEL ANGEL CANO CRESPO

Febrero 1.993

3.1.2 Error numérico en la exposición de consecuencias de la determinación del Aprovechamiento Medio



- Objeto. Corregir las cifras derivadas de los parámetros relativos a los aprovechamientos medios de los distintos sectores y de los aprovechamientos medios de los dos Cuatrienios (que son todos ellos correctos). Concretamente, el error aritmético está en la traducción a Unidades de Aprovechamiento de las diferencias entre el aprovechamiento medio de cada sector y el correspondiente al Cuatrienio, así como su equivalencia entre las Unidades de Aprovechamiento y los metros cuadrados construidos; consecuentemente se corrige también la asignación de los excesos sobre el aprovechamiento medio en los diversos tramos de sistemas generales afectados a este proceso de gestión.

Además, se modifican los coeficientes del sector del P.P. I/3, Industrial calle Trento (ver apartado 3.4.3 de estas Modificaciones Puntuales).

- Justificación: El error nace al traducir a unidades de aprovechamiento (UDA) las diferencias del aprovechamiento medio de cada sector respecto al correspondiente a cada Cuatrienio, al haber multiplicado estas diferencias por el aprovechamiento del sector, en lugar de haberlo hecho por su superficie. A partir de este punto se opera como se indica en la Memoria del PGM.

Las consecuencias de tal error no afectan a los aprovechamientos asignados a los distintos sectores ni a los aprovechamientos medios intersectoriales, sino sólo a las consecuencias de tales determinaciones; éstas han venido siendo corregidas en cada Plan Parcial presentado, pero ahora, con motivo de estas Modificaciones Puntuales, parece más adecuado corregirlas todas de golpe.

- Documentación a la que afecta: Páginas 186 a 190 de la Memoria (dentro del epígrafe 9.5: Consecuencias de la determinación del Aprovechamiento Medio en orden a la gestión urbanística.

Páginas 174 y 178 de la Memoria (dentro del epígrafe 9.4: Cálculo del Aprovechamiento Medio del suelo urbanizable programado del primer cuatrienio).

- Contenido de la regulación actual: Páginas 174, 178 y 186 a 190 de la Memoria.

- Contenido de la modificación propuesta: Se rectifican las dos columnas de la derecha del cuadro de la pag. 186 (Traducción a Unidades de Aprovechamiento y Traducción a m² construidos).

Se corrigen las cifras del segundo párrafo de la

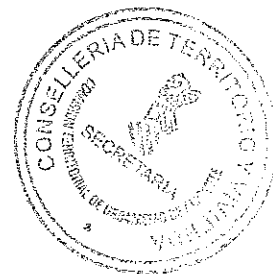
página 186 y primero de la página 187.

Se reajustan las adjudicaciones del exceso de aprovechamiento, por distintos tramos y sectores, contenidas en la página 188.

Se corrigen la séptima línea de la página 189 (Cálculo de Unidades de Aprovechamiento del Parque Urbano de Villafranqueza, las dos columnas de la derecha del cuadro interior (Traducción a UDA y a m² construidos de las diferencias de aprovechamiento) y la última línea de esta página (Reducción de cargas en Unidades de Aprovechamiento del sector de Los Angeles).

Se corrigen las cifras del epígrafe 9.5.2.3, Asignación de los excesos de aprovechamiento (2º Cuatrienio) a los sistemas generales, de la página 190.

En la página 174 se modifican las superficies bruta y de edificabilidad por las razones expuestas en el apartado 3.4.3 de estas Modificaciones Puntuales. La modificación asimismo de los coeficientes de sector obliga a recalcular el aprovechamiento medio del sector, así como el del Suelo Urbanizable Programado del Primer Cuatrienio (pág. 178) sin que exista variación del resultado final, aunque sí de los cálculos parciales.



9.4.2 Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable
Programado del Primer Cuatrienio.



- Aprovechamiento total de los sectores del Cuatrienio:
1.109.866 Unidades de Aprovechamiento
 - Superficie total de los sectores del Primer Cuatrienio:
1.344.300 m²
 - Superficie de sistemas generales afectos al Aprovechamiento Medio en el Primer Cuatrienio:
369.250 m²
 - Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Primer Cuatrienio:
1.109.866
- = 0'64770
1.344.300 + 369.250



9.5.1.2 Sectores del Suelo Urbanizable Programado en el Primer Cuatrienio.



	Diferencias respecto al AM 1º Cuatr.	Traducción Unidades de Aprovech.	Traducción a m2 construidos.
Fábrica de Sacos	+ 0,29655	32.027 UDA	35.083 m2
Benalúa Sur	+ 0,35952	35.233 UDA	37.729 m2
Industrial	+ 0,14980	19.195 UDA	33.070 m2
Castillo Ansaldo	+ 0,06715	19.386 UDA	21.381 m2
Albufereta	+ 0,32082	62.079 UDA	69.231 m2
Playa San Juan	+ 0,13493	71.243 UDA	78.272 m2

La equivalencia entre Unidades de Aprovechamiento y m2 construidos se realiza dividiendo las primeras por el coeficiente de homogeneización de cada sector.

Así por ejemplo, en el caso del sector Fábrica de Sacos, los propietarios del suelo en el mismo tendrán derecho a una edificabilidad resultante de deducir de la total asignada al sector (111.700 m2 construidos), la correspondiente al exceso sobre el Aprovechamiento Medio (35.083 m2 construidos) y la correspondiente al 10% de la diferencia entre el aprovechamiento del sector y el exceso sobre el Aprovechamiento Medio (7.662 m2 construidos), lo que es igual a 68.955 m2.

Las deducciones correspondientes al exceso de aprovechamiento y al 10% del aprovechamiento medio del sector se traducirán en m2 construidos siguiendo la proporción de usos global del sector. Así, continuando con el ejemplo anterior, cuando se habla de m2 construidos se entiende que un 87% de los mismos corresponde a uso residencial y el 13% a usos terciarios. Si hubiera algún desvío en dicha proporción al realizar las adjudicaciones correspondientes en la reparcelación, se seguirá el patrón de valoración relativa asignada a cada uso (residencial= 1, terciario= 0,9, industrial= 0,6).

La suma de excesos de aprovechamiento de los sectores examinados (239.174 Unidades de Aprovechamiento), después de restarle los aprovechamientos a que tienen derecho los propietarios de Vía Parque (215.246 Uds. de Aprovechamiento), arroja una diferencia de 23.928 Unidades de Aprovechamiento, que serán de cesión al Ayuntamiento. A ello habrá que añadir, además del referido 10% de aprovechamiento de cada sector, los pequeños excesos que resulten en los casos en que las superficies reales de Vía Parque computadas sean superiores a las registrales de los propietarios respectivos (existencia de caminos públicos, ajustes de medición a mayor escala, etc.).



9.5.1.3 Asignación de los excesos de aprovechamiento de los sistemas generales.



En este punto se pretende la asignación de los ámbitos en que los propietarios de suelo de Vía Parque incluidos deberán hacer efectivos sus derechos. La labor es compleja, ya que, lógicamente, no coinciden con exactitud los aprovechamientos de cada tramo de Vía Parque con los excesos de los sectores respectivos. Se ha ido, por tanto, ajustando las adjudicaciones por sectores, teniendo en cuenta en lo posible el factor de proximidad geográfica, correspondiendo el remanente al Ayuntamiento.

Los tramos de Vía Parque que se han señalado a estos efectos, con su numeración y aprovechamiento a que tienen derecho, son:

Tramo 1: Polígono Babel-Carretera de Madrid:	51.443 UDA
Tramo 2: Carretera Madrid-Vía ferrocarril:	22.297 UDA
Tramo 3: Norte de San Agustín:	18.945 UDA
Tramo 4: Norte de Los Angeles:	16.030 UDA
Tramo 5: Ctra. San Vicente-Ctra. Villafranqueza	41.533 UDA
Tramo 6: Ctra. Villafranqueza-Alonso Cano:	14.719 UDA
Tramo 7: Ctra. Alonso Cano-Vistahermosa:	50.277 UDA

Los excesos de aprovechamiento de cada sector se han indicado en el epígrafe 9.5.1.2.

Las adjudicaciones serán como sigue:

Tramo 1:	31.710 UDA en sector Benalúa Sur
	3.946 UDA en sector Fábrica de Sacos
	15.787 UDA en sector Industrial calle Trento
Tramo 2:	22.297 UDA en sector Fábrica de Sacos
Tramo 3:	17.447 UDA en sector Castillo de Ansaldo
	1.489 UDA en sector Industrial calle Trento
Tramo 4:	13.461 UDA en sector Albufereta
	2.569 UDA en sector Fábrica de Sacos
Tramo 5:	41.533 UDA en sector Albufereta.
Tramo 6:	13.842 UDA en sector Playa de San Juan.
	877 UDA en sector Albufereta
Tramo 7:	50.277 UDA en sector Playa de San Juan



9.5.2. Suelos del Segundo Cuatrienio.

Aplicando las mismas argumentaciones expuestas para los suelos del Primer Cuatrienio, los parámetros resultantes para los suelos del Segundo Cuatrienio serán los que se

indican a continuación.



9.5.2.1. Sistemas Generales.

Los derechos de adjudicación de los propietarios de suelo calificado como sistemas generales adscritos a este Cuatrienio (siglas AM II en el Plano de Clasificación), son los siguientes:

- Parque urbano de Villafranqueza:
 $72.200\text{m}^2 \times 0,60524 \times 0,9 = 39.329$ Unidades de Aprovechamiento

- Parque litoral:
 $79.000\text{m}^2 \times 0,60524 \times 0,9 = 43.032$ Unidades de Aprovechamiento

9.5.2.2. Sectores de Suelo Urbanizable Programado en el segundo Cuatrienio.

Las diferencias entre el Aprovechamiento Medio intersectorial y los aprovechamientos medios de los sectores del Segundo Cuatrienio son las que se expresan a continuación, con las equivalencias correspondientes:

	Diferencias respecto al AM 2º Cuatrienio.	Traducción a Unidades de Aprovech.	Traducción a m2 construidos.
San Gabriel	+ 0,08706	7.487 UDA	8.652 m2
Los Angeles	- 0,11699	- 9.675 UDA	- 12.940 m2
Benisaudet	+ 0,25287	46.022 UDA	58.582 m2
Garbinet Norte	+ 0,22706	47.683 UDA	58.385 m2

El sector Los Angeles deberá ser compensado por el Ayuntamiento con una reducción de cargas por un valor equivalente a 9.675 Unidades de Aprovechamiento.

9.5.2.3. Asignación de los excesos de aprovechamiento a los sistemas generales.

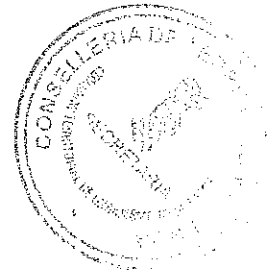
El proceso de adjudicación resulta en este caso más simple que en el Primer Cuatrienio, al existir dos elementos de sistemas generales y tres sectores excedentarios de aprovechamiento.

- Los propietarios del Parque Urbano de Villafranqueza materializarán su derecho (39.328 UDA) en el sector Benisaudet. El remanente de 6.694 Unidades de Aprovechamiento se adjudicará al Ayuntamiento (además, claro está, del 10% del aprovechamiento medio del sector).

- Los propietarios del Parque Litoral materializarán su derecho (43.032 UDA) en el sector Garbinet Norte (36.686

Unidades de Aprovechamiento). El remanente de este sector (4.651 UDA) y el correspondiente al sector San Gabriel (4.137 UDA) se adjudicarán al Ayuntamiento (además del 10% del aprovechamiento medio de este último sector).





1.4. SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE VALENCIA



REGISTRACION
JUSTICIA

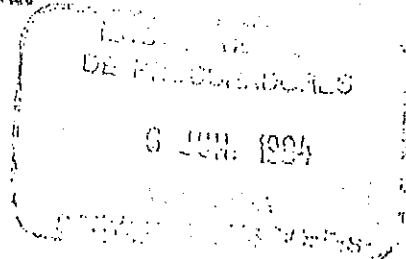
RQ: 01 /0002230 /1991

TARSILLI



SENTENCIA Nº 389

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
SECCION PRIMERA



- Ilmos. Sres.:
- Presidente.
 - D. JOSE DIAZ DELGADO
 - Magistrados
 - D. SALVADOR BELLMONT Y MORA
 - D. LUIS MANGLANO SADA

En Valencia, a diecinueve de mayo de mil novecientos noventa y cuatro.

VISTO por la Sección PRIMERA de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma Valenciana, el recurso Contencioso-Administrativo nº 01 /0002230 /1991, promovido por HARINAS CLOQUELL S. A., representado por el procurador D. Jorge Tarsilli Lucaferri, contra Acuerdo del Ayto. de Alicante de 4 -10 -91 desestimatoria de RQReposición contra acuerdo de 9 -5 -91, sobre Aprobación Definitiva Plan Parcial Sector 1 /2 "Benalúa Sur"; habiendo sido parte en autos la Administración demandada, representada por el procurador D. Mariano Luis Higuera García.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Que interpuesto el recurso y seguidos los trámites prevenidos por la Ley, se emplazó al demandante para que formalizara la demanda, lo que verificó mediante escrito en que suplica se dicte sentencia

ADMINISTRACION
JUSTICIA



declarando no ajustada a Derecho la resolución recurrida.
SEGUNDO: Que el Abogado del Estado contestó a la demanda, mediante escrito en el que suplica la sentencia por la que se confirme la resolución recurrida.

TERCERO: Que habiéndose recibido el proceso a prueba, se emplazó a las partes para que evacuasen el trámite de conclusiones prevenido por el art. 78 de la Ley de la Jurisdicción y verificado quedaron los autos pendientes para votación y fallo.

CUARTO: Que se señaló la votación para el día diecinueve de mayo actual, teniendo así lugar.

QUINTO: Que en la tramitación del presente proceso se han observado las prescripciones legales.

VISTOS: Los preceptos legales citados por las partes, concordantes y de general aplicación.

Siendo Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. D. LUIS MANGLANO SADA.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: El presente recurso contencioso-administrativo se ha interpuesto, contra Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alicante, de 9 de mayo de 1991, de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 1 /2, "Benalúa Sur"; y contra Acuerdo del mismo órgano de 4 de octubre de 1991, desestimatorio del recurso de reposición contra el anterior interpuesto.

SEGUNDO: El demandante alega entre otros como motivo de impugnación, el carácter urbano del sector ordenado por el Plan Parcial, delimitado, al Norte de la Avda. Catedrático Soler, al Sur por la Avda. de Elche, al Este por la Avda. de Oscar Espla, y al Oeste por la Avda. Federico Mayo; bien por disponer de dotaciones urbanísticas, o por hallarse consolidado por la edificación en más de 2 /3; impugnando por vía indirecta la clasificación de suelo urbanizable programado en el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante aprobado el 27 de mayo de 1987.

TERCERO: Una reiterada jurisprudencia viene destacando la naturaleza normativa del planeamiento urbanístico (SSTS de 15 de junio, 6 de julio, 16 de noviembre y 21 de diciembre de 1987, 23 de septiembre, 7 de noviembre de 1988, 8 de abril de 1989, 16 y 30 de octubre de 1990); de donde deriva la plena posibilidad de una impugnación indirecta (SSTS 7 de febrero de 1987, 14 de marzo de 1988, 14 de febrero, 27 y 6 de noviembre de 1990), y ello no solo con ocasión de los actos de aplicación, sino también con motivo



ACION
TICIA



de la emanación de los planes, "normas" de desarrollo.

Sobre esta base la primera cuestión a plantear es la clasificación en el Plan General del Suelo ordenado a través del Plan Parcial litigioso. Importa recordar ante todo que la discrecionalidad característica del planeamiento se manifiesta claramente a la hora de configurar el suelo urbanizable y el no urbanizable, pero tal discrecionalidad opera dentro de un conjunto de límites de entre los cuales es de destacar ahora el que deriva del carácter reglado del suelo urbano. La definición con rango legal del suelo urbano constituye un límite a la potestad de planeamiento, pues la Ley -art. 78, a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo- determina que la clasificación de un terreno como suelo urbano depende del hecho físico de la urbanización o consolidación de la edificación, de suerte que la Administración queda vinculada por una realidad que ha de reflejar en sus determinaciones clasificatorias. Así lo viene declarando reiteradamente la jurisprudencia (SSTS de 27 de enero y 30 de diciembre de 1986, 27 de enero y 21 de septiembre de 1987, 8 de marzo de 1988, 17 de junio de 1989, 19 de febrero y 24 de julio de 1990), que subraya que la clasificación de un suelo como urbano constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador que ha de definirlo en función de la realidad de los hechos. Y ha de advertirse que el art. 78, a) del Texto Refundido utiliza dos criterios -urbanización o consolidación de la edificación- que al articularse en un sistema alternativo determinan la consecuencia de que basta con que resulte aplicable uno solo de ellos para imponer la clasificación urbanística establecida en dicho precepto.

CUARTO: En el supuesto litigioso según el perito procesal Sr. Gimeno Abad, el sector que nos ocupa denominado Benalua Sur forma un polígono sensiblemente rectangular entre cuatro grandes ejes viarios c/ Catedrático Soler, Oscar Espla, Avda. de Elche, y c/ Federico Mayo, existiendo dentro del sector una serie de calles internas; afirmando en cuanto a la infraestructura urbanística de que disponen, que los viarios perimetrales cuentan con los servicios urbanísticos de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica; y de los interiores solo disponen de estos servicios la c/ Isabel la Católica, pues aunque la red de agua potable se interrumpe en la zona entre la C/ Quintiliano y Avda. Catedrático Soler, esa carencia no tiene importancia debido a su proximidad a otras conducciones, desde las que se puede efectuar acometidas; concluyendo a modo de resumen acerca del grado de urbanización de los terrenos dentro del polígono, que existen zonas que disponen de un nivel de infraestructura propio del suelo urbano, como serían las franjas paralelas a los grandes viarios perimetrales, antes referido, y algún sector interior como el de la c/ Isabel la Católica, en tanto que el resto tiene servicios pero insuficientes. En definitiva según el mencionado informe pericial existe un sector perfectamente delimitado que es el



cuadro existente entre las calles Catedrático Soler, Avda. Oscar Explá, Avda. de Elche y c/ Isabel la Católica, cuenta con los servicios urbanísticos del art. 78, a) de la Ley del Suelo, suficientes para la edificación que prevé el Plan de conformidad con el art. 21, a) del Reglamento de Planeamiento. Para su clasificación en el Plan General la Administración conforme a la doctrina jurisprudencial anteriormente referida, no gozaba de facultad discrecional, sino reglada, con lo que debería haber clasificado el terreno comprendido en ese sector como "suelo urbano". Esta conclusión es coherente con la sentencia de esta Sala nº 210/93, que consideró como suelo urbano la manzana delimitada por las Avdas. Oscar Explá y Elche, Catedrático Soler y Moratin, por tener los servicios de infraestructura urbanística, manzana incluida en ese mismo sector.

SEXTO: En cuanto a las franjas de terreno que dan a las vías perimetrales, los servicios existentes en éstas se ejecutaron para dotar a otras zonas y edificaciones en ellas levantadas, fuera del Plan Parcial, y tales servicios no sirven para clasificar como urbano el suelo colindante comprendido en el Plan parcial; así la sentencia del T. S. de 14 de junio de 1988, sostiene que la colindancia a un suelo urbanizado o en vías de urbanización, no puede entenderse como determinante para la clasificación de suelo urbano, toda vez que de admitirse ese criterio podría extenderse la determinación como urbano a todo un término municipal. Pero es que además tales servicios no se ha acreditado que sean suficientes para un sector de 101.450 m².

SEPTIMO: Por lo que respecta a esas franjas y al resto del sector ordenado por el Plan Parcial, sentado que no cuenta con los servicios urbanísticos para ser clasificada como suelo urbano, habrá de examinarse si se halla consolidado por la edificación, al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que aquel determina; que es la otra alternativa que prevé el art. 78 a) de la Ley del suelo. Conforme a tal precepto y existiendo Plan Parcial el ámbito del mismo será la superficie que deba tenerse en cuenta para determinar si existe consolidación o no. No puede tener virtualidad el informe pericial emitido en autos por el Arquitecto Sr. Buyo Couto, pues la superficie tenida en cuenta para emitir su dictamen excede de la comprendida en el Plan Parcial; debiendo estarse al informe del Técnico Municipal, que tomando en consideración solo la superficie sbarcada por el Plan Parcial con la suficiente entidad, dada su extensión, llega a la conclusión de que la misma no se halla consolidada por la edificación. Por consiguiente respecto de ese sector carente de servicios que no ofrecía la realidad física a que se refiere el art. 78, a) de la L. S., servicios urbanísticos, o consolidación por la edificación, la Administración gozaba de la facultad discrecional de clasificarlo en el Plan General como "suelo urbanizable programado".

OCTAVO: Al comprender el Plan Parcial delimitado por la C/ Catedrático Soler, Avda. Oscar Esplá, Avda. de Elche, y c/ Isabel la Católica, cuya clasificación es por el Plan General como "suelo urbanizable programado" es contraria a derecho, como quiera que dicho sector forma parte del Polígono II de los delimitados por aquel, con una superficie bruta de 35.550 m², lo que representa más de la tercera parte de la total superficie bruta del Plan Parcial que es de 101.450 m², lo que representa más de la tercera parte de la total superficie bruta del Plan Parcial que es de 101.450 m²; su necesaria exclusión del mismo, afectará al referido polígono y a todo el Plan Parcial; pues teniendo en cuenta su superficie, que tal como esta trazado dejaría aislados los polígonos III y IV de la malla urbana que constituya el denominado barrio de Benalúa, así como la exigencia de una nueva delimitación de polígonos que garanticen una justa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento; esa exclusión dejará sin virtualidad el Plan Parcial, lo que nos ha de llevar a su anulación.

NOVENO: En méritos a lo expuesto, y sin necesidad de más consideraciones procaerá la estimación del recurso; sin que se aprecien motivos para hacer una expresa imposición de las costas procesales, a efectos de lo dispuesto en el art. 131.1 de la Ley Jurisdiccional.

FALLAMOS

Que estimando el recurso contencioso administrativo interpuesto, contra Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alicante de 9 de mayo de 1991, de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 1 /2, "Benalúa Sur"; y contra Acuerdo del mismo órgano de 4 de octubre de 1991, desestimatorio del recurso de reposición contra el anterior interpuesto. Los declaramos contrarios a derecho, anulamos y dejamos sin efecto. Sin hacer expresa imposición de las costas procesales.

A su tiempo, y con certificación literal de la presente, devuélvase el expediente administrativo al centro de su procedencia.

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.





ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

0000706
pag.



PUBLICACION: Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente que ha sido para la resolución del presente recurso, estando celebrando audiencia pública esta Sala, de lo que, como Secretario de la misma, certifico. Valencia, a diecinueve de mayo de mil novecientos noventa y cuatro.





ANEJO 2. CRITERIOS MUNICIPALES



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

Fdo.: Manuel Beltrá Martínez.



Dictaminado favorablemente este expediente por la Comisión Informativa de Urbanismo.

Alicante, 26 JUN. 1997
EL PRESIDENTE

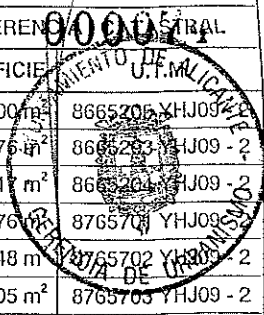


**ANEJO 3. RELACION CATASTRAL
DE PROPIETARIOS**



RELACION CATASTRAL DEL SECTOR

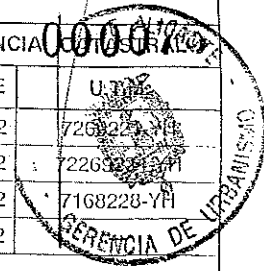
Nº en el PLANO	TITULAR CATASTRAL	DOMICILIO CATASTRAL DEL TITULAR	CIUDAD	REFERENCIAL
				SUPERFICIE
1	HROS. DE FCO.CLOQUELL MARTINEZ.	AVDA. DE ELCHE, 10.	ALICANTE.	15.000 m ² 8866205 YHJ09 - 2
2	CIA. INMOBILIARIA AMANDI, S.A.	CL. GENERAL CASTAÑOS, 13-1º I	MADRID.	8.276 m ² 8866203 YHJ09 - 2
3	FRANCISCO RAMON BORJA SEMPERE.	PL. DE ESPAÑA, 5.	ALICANTE.	2.811 m ² 8866204 YHJ09 - 2
4	JOSE NAVARRO MAESTRE.	AVDA. DE ELCHE, 19.	ALICANTE.	676 m ² 8765701 YHJ09 - 2
5	JOSE BOLDO DIAZ.	CL. J. CABRERA VICARIO, 34.	ALICANTE.	148 m ² 8765702 YHJ09 - 2
6	JOSE CANDELA SEVILLA.	AVDA. CIUDAD ALMERIA, 1.	MURCIA.	105 m ² 8765703 YHJ09 - 2
7 - 8	JOSE SEMPERE MAS.	CL CESAR ELGUEZABAL, 36.	ALICANTE.	162 m ² 8765705 YHJ09 - 2
9	JOSE BOLDO DIAZ.	CL. J. CABRERA VICARIO, 34.	ALICANTE.	285 m ² 8765708 YHJ09 - 2
10	IBERMA, S.A.	AVDA. DE ELCHE, 18.	ALICANTE.	259 m ² 8765710 YHJ09 - 2
11	AMALIA SOGORB SAMPER.	AVDA. DE ELCHE, 17.	ALICANTE.	667 m ² 8765709 YHJ09 - 2
12	ESTACION DE SERVICIO BABEL, S.L.	AVDA. DE ELCHE, 15.	ALICANTE.	1.665 m ² 8765301 YHJ09 - 2
13	JESUS ISMAEL RUBIO CASTAÑO.	CL ALEMANIA, 17.	ALICANTE.	103 m ² 8765201 YHJ09 - 2
14	BIENVENIDO LEON RAMOS.	CL RABASA, 22.	ALICANTE.	95 m ² 8765202 YHJ09 - 2
15	FRANCISCO VAZQUEZ ALFONSO.	CL SAN AGATANGELO, 34.	ALICANTE.	89 m ² 8765203 YHJ09 - 2
16	ANTONIO ARRONIZ LOZANO.	CL SAN AGATANGELO, 26.	ALICANTE.	75 m ² 8765204 YHJ09 - 2
17	REMEDIOS RODRIGUEZ PEREZ.	CL. J. CABRERA VICARIO, 14.	ALICANTE.	102 m ² 8765205 YHJ09 - 2
18	ANA GOMIS HERNANDEZ.	CL. J. CABRERA VICARIO, 14.	ALICANTE.	92 m ² 8765206 YHJ09 - 2
19	MANUEL FABRA CERDAN.	AVDA. AGUILERA, 6.	ALICANTE.	130 m ² 8765207 YHJ09 - 2
20	ANTONIO RAMON GOMEZ.	CL. J. CABRERA VICARIO, 10.	ALICANTE.	80 m ² 8765210 YHJ09 - 2
21	FRANCISCO ARACIL GOMEZ.	AVDA. ORIHUELA, 9.	ALICANTE.	72 m ² 8765209 YHJ09 - 2
22	VICENTE GOMIS HERNANDEZ.	CL. J. CABRERA VICARIO, 6.	ALICANTE.	74 m ² 8765208 YHJ09 - 2
23	JOSEFA CALVO TEULER.	CL ARQUITECTO GUARDIOLA, 45	ALICANTE.	120 m ² 8866615 YHJ09 - 2
24	JOSE NAVARRO UBEDA.	CL ARQUITECTO GUARDIOLA, 47	ALICANTE.	130 m ² 8866614 YHJ09 - 2
25	LUIS NAVARRO MOMDEDEU.	CL ARQUITECTO GUARDIOLA, 49	ALICANTE.	142 m ² 8866613 YHJ09 - 2
26	FRANCISCO GARCIA CARRATALA.	CL ARQUITECTO GUARDIOLA, 51	ALICANTE.	143 m ² 8866612 YHJ09 - 2
27	JUAN HERNANDEZ PUERTAS.	CL ARQUITECTO GUARDIOLA, 53	ALICANTE.	214 m ² 8866611 YHJ09 - 2
28	ANTONIO HERNANDEZ PUERTAS.	CL ARQUITECTO GUARDIOLA, 55	ALICANTE.	209 m ² 8866610 YHJ09 - 2
29	FRANCISCO PUERTAS RAMOS.	CL ARQUITECTO GUARDIOLA, 55	ALICANTE.	202 m ² 8866609 YHJ09 - 2
30	FRANCISCO GARCIA CARRATALA.	CL. J. CABRERA VICARIO, 2.	ALICANTE.	89 m ² 8866607 YHJ09 - 2
31	JOSE NAVARRO MOMDEDEU.	PTDA. REBOLLEDO, 62.	ALICANTE.	308 m ² 8866617 YHJ09 - 2
32	JUAN ANTON SAAVEDRA GUARDIOLA.	CL ANDRES MELLADO, 104.	MADRID.	1.243 m ² 8866616 YHJ09 - 2
33	ANTONIA MARTINEZ LOPEZ.	AVDA. FEDERICO SOTO, 15.	ALICANTE.	1.946 m ² 8866606 YHJ09 - 2
34	ALFREDO LILLO VILAPLANA.	AVDA. DE ELCHE, 12.	ALICANTE.	1.532 m ² 8866605 YHJ09 - 2
35	MANUEL PARRA ESTRADERA.	CL VIRGEN DEL SOCORRO, 41.	ALICANTE.	590 m ² 8866604 YHJ09 - 2
36	RAFAEL BONMATI ANDREU.	PL. NAVARRO RODRIGO, 17.	ALICANTE.	550 m ² 8866603 YHJ09 - 2
37	PIEDAD GUARDIOLA RODRIGUEZ.	AVDA. SALAMANCA, 31.	ALICANTE.	892 m ² 8866602 YHJ09 - 2
38	JUAN ANTONIO GUARDIOLA VIUDES.	CL. ROMERO ROBLEDO, 3.	MADRID.	923 m ² 8866601 YHJ09 - 2
39	RICARDO OLIVER BIOSCA.	CL. CERRAJERO, 17.	VALENCIA.	521 m ² 8866802 YHJ09 - 2
40	JOSE MARTINEZ VALERO.	AVDA. AGUILERA, 26.	ALICANTE.	913 m ² 8866803 YHJ09 - 2
41	EDUARDO MARIA MAIQUEZ.	CL. ALFONSO ROJAS, 4.	ALICANTE.	1.804 m ² 8866102 YHJ09 - 2
42	FRANCISCO BUFORT ALEMANY, S.A.	AVDA. DE ELCHE, 11.	ALICANTE.	4.182 m ² 8866501 YHJ09 - 2
43	ARINAS CLOQUELL, S.A.	AVDA. DE ELCHE, 10.	ALICANTE.	3.700 m ² 8866401 YHJ09 - 2
44	HRDOS. DE FCO.CLOQUELL MARTNZ.	AVDA. DE ELCHE, 10.	ALICANTE.	2.125 m ² 8866201 YHJ09 - 2
45	JUAN CAMPELLO CLEMENTE.	CL. SAN ILDEFONSO, 8.	ALICANTE.	502 m ² 9067501 YHJ09 - 3
46	SERAFIN SEIJO ALONSO.	CL ISABEL LA CATOLICA, 14.	ALICANTE.	500 m ² 9067502 YHJ09 - 3
47	FRANCISCO GONZALO SEIJO ALONSO.	CL ISABEL LA CATOLICA, 14.	ALICANTE.	294 m ² 9067503 YHJ09 - 3
48	ANTONIO COSTA BARREIRO.	CL ALONA, 31.	ALICANTE.	280 m ² 9067506 YHJ09 - 3
49	ADOLFO RODRIGUEZ GUISANDE.	CL ALONA, 33.	ALICANTE.	295 m ² 9067505 YHJ09 - 3
50	SERAFIN SEIJO ALONSO.	CL ISABEL LA CATOLICA, 14.	ALCANTE.	268 m ² 9067504 YHJ09 - 3
51	ISMAEL BARBERA JUAN.	CL ISABEL LA CATOLICA, 38.	ALICANTE.	1.008 m ² 9066501 YHJ09 - 3
52	CARMEN FUENTES MONTESINOS.	CL ALONA, 39.	ALICANTE.	1.397 m ² 9066502 YHJ09 - 3
53	EMILIA LINARES VALIENTE.	AVDA. DE ELCHE, 9.	ALICANTE.	944 m ² 9066503 YHJ09 - 3



Las superficies reflejadas no tienen por qué corresponderse exactamente con la realidad física, remitiéndonos al proceso reparcelatorio para su determinación exacta.

RELACIÓN CATASTRAL DE VIA PARQUE.

Nº en el PLANO	TITULAR CATASTRAL	DOMICILIO CATASTRAL DEL TITULAR	CIUDAD	REFERENCIA	
				SUPERFICIE	U.T.B.
1	PROFUSA y HUERTA DEL MAR S L	AV. ANTONIO FUERTES, 1	ALHAMA	27.034 m2	726922-YH
2	URBAL PROGRAMAS URBANOS S L	CL. BAILEN 29	ALICANTE.	8.136 m2	7226922-YH
3	TOSSAL ACCION TERRITORIAL S L	CL. BAILEN 29	ALICANTE.	10.328 m2	7168228-YH
4	PROFUSA	AV. ANTONIO FUERTES, 1	ALHAMA.	5.164 m2	
OTROS PROPIETARIOS					
	CONSTRUCCIONES RICARDO SÁNCHEZ	AV. ALFONSO EL SABIO, 40	ALICANTE	372 m2	
	JOSEFA ÁNTÓN GUILLÉN	RAMBLA MÉNDEZ NUÑEZ, 43	ALICANTE	1.140 m2	



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
 CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
 DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

5 SEP 2003

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

