



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

- II -  
**MEMORIA  
DESCRIPTIVA Y  
JUSTIFICATIVA**



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2,2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

## II. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.



### 1.- GENERALIDADES. OBJETO DEL PROYECTO. METODOLOGÍA

#### 1.1.- Generalidades.

Como se ha dicho en el apartado 3.1.1.- Situación urbanística vigente, de la Memoria Informativa, los terrenos que forman el Ámbito de Actuación o Sector de esta actuación, están afectados por tres planeamientos: el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante de 1987, el Plan Parcial del Garbinet (PE-APA18, en su Modificación Puntual Zonificación) y el Plan Especial de Avda. de Denia. (Tramo Goteta-Enlace A7 Vistahermosa). Los dos primeros aglutinan edificaciones con tipológicas y usos distintos, y el tercero crea la problemática de unas expropiaciones de terreno y elementos a destruir de un costo muy elevado. Así pues, nos encontramos con un espacio de terreno que aunque sea de escasa superficie (29.700 m<sup>2</sup>), tiene unas condiciones muy diferentes, tanto en lo que se refiere a la tipología edificatoria y usos (vivienda unifamiliar y bloques de edificación abierta), edificabilidad (entre 0'9 y 1'25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>) y gestión, y que, por los resultados, el PGMOU de Alicante no ha sido lo suficientemente atractivo como para que la iniciativa privada lo haya desarrollado.

Lo dicho en el párrafo anterior hace que nos encontremos ante una franja de suelo en el borde norte de la Avda. de Denia, en el tramo comprendido entre las avenidas de Padre Esplá y Pintor Xavier Soler (Gran Vía), que se encuentra en su mayor parte vacante de edificación, aunque existen algunas edificaciones que se encuentran fuera de ordenación por resultar afectadas por la ampliación y urbanización de la Avda. de Denia, independientemente de resultar inadecuadas, tanto por el uso como por la propia edificación, para este entorno urbano, dando una imagen de uno de los accesos mas importantes a la Ciudad, fuera de contexto, antiestético y casi rayando en lo tercermundista.

#### 1.2.- Objeto del Proyecto.

Es objeto del Proyecto y Siguiendo las Bases y Anexo a las mismas, creadas y publicadas por el Exmo. Ayuntamiento de Alicante, copiamos literalmente: *Obtener un conjunto edificatorio homogéneo en esta franja, que constituye una fachada importante en uno de los principales accesos a la ciudad y en donde los usos a implantar deben ser adecuados al carácter de este viario.*

El planeamiento del nuevo sector deberá ordenar la edificación y establecer unos usos adecuados, en coherencia con el entorno en que se emplaza y resolviendo la transición entre la morfología del Barrio Obrero y las edificaciones de la Avenida de Denia; además, deberá plantear la gestión que posibilite efectuar las cesiones de suelo dotacional.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299







PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

urbanizar el sector y hacer frente a las indemnizaciones derivadas de las edificaciones y usos que queden fuera de ordenación.

El Programa de Actuación Integrada, que independientemente se redacta, deberá contener las previsiones necesarias para cumplir los objetivos del Sector, estableciendo las condiciones entre los propietarios afectados y la Administración, a fin de que se obtenga los suelos dotaciones públicos, se ceda al Ayuntamiento los excesos del aprovechamientos que le corresponda, se urbanice completamente el ámbito de la actuación, y se prevean las compensaciones que correspondan por las indemnizaciones derivadas del desarrollo de la actuación.

### 1.3.- Metodología.

Se ha elegido por el Exmo. Ayuntamiento de Alicante, mediante la aprobación en el Pleno de fecha 25 de febrero de 2009 y Publicación en el BOP N° 67, de fecha 8 de abril de 2009, de las Bases y Anexo a las mismas, para la redacción de un Programa de Actuación en una Unidad de Ejecución Única, en un Sector definido, y como figura urbanística que es el motivo de este proyecto la redacción de un PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL "AVENIDA DE DENIA" (en adelante, "PRIM AVENIDA DE DENIA").

#### 1.3.1.- Integración del espacio a ordenar en el núcleo normativo del Plan General.

Se ha tomado como referencia, en este sentido, tanto las determinaciones gráficas del Plan, que definen la delimitación del sector y las principales afecciones de orden estructural (conexiones con redes de servicios, red de evacuación de aguas pluviales, reserva de dotaciones de red primaria), como las normativas, destacando, a estos efectos, la ficha de planeamiento y gestión del Sector "PRIM AVENIDA DE DENIA", que en las Bases han sido publicadas.

#### 1.3.2.- Ordenación pormenorizada del territorio.

Una vez efectuada la necesaria integración con el planeamiento vigente y la legislación urbanística vigente, existe cobertura formal y material para la redacción del Plan de Reforma Interior Modificativo "PRIM AVENIDA DE DENIA".

De acuerdo con ello, se ha procedido a realizar un Plan de Reforma Interior Modificativo "PRIM AVENIDA DE DENIA" con especial atención a las determinaciones que sobre su contenido mínimo fijan tanto la LUV como el ROGTU, aplicando con esmerado rigor las reglas expuestas en los artículos en sus artículos 68 y 157, respectivamente.

En consecuencia, la documentación mencionada, integrada por la puramente urbanística deducida en el Plan de Reforma Interior Modificativo "PRIM AVENIDA DE DENIA",



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



forman un conjunto que, en fin, legitima y justifica la propuesta de ordenación del Plan de Reforma Interior Modificativo "PRIM AVENIDA DE DENIA".

## 2.- JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO. IMPLICACIONES DE LA LUV Y DEL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

Debido a lo dicho en los apartados 1.1 y 1.2, por la existencia de usos distintos, tipologías diversas e inadecuadas,... y siendo deseable la obtención de una imagen adecuada al entorno y como "escaparate" al acceso de la ciudad, debiéndose para ello modificarse la Ordenación Estructural de PGMO vigente, por la aplicación que para ello conlleva de la LUV y del ROGTU, queda suficientemente justificada la Figura de Planeamiento elegida, la cual se desarrollara al amparo de las normativas citadas y que la hacen obligatoria.

El presente Plan de Reforma Interior Modificativo se proyecta pues con carácter Modificativo de la Ordenación Estructural del Plan General vigente de ALICANTE.

## 3.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. SELECCIÓN.

El ROGTU, en su artículo 166, exige que, en la Memoria Justificativa del "PRIM AVENIDA DE DENIA", se efectúe un análisis ponderado sobre las diferentes alternativas de ordenación urbanística, determinando las ventajas e inconvenientes de cada una de ellas y las razones que, en fin, recomiendan la selección de la propuesta de ordenación que finalmente se contemple.

La propuesta presentada en este Plan de Reforma Interior Modificativo "PRIM AVENIDA DE DENIA" plantea una solución urbanística pretendidamente equilibrada entre los fines previstos en el Plan General (desarrollo de un ámbito territorial concreto con unas determinaciones urbanísticas específicas) y las preexistencias contabilizadas en dicho ámbito, de conformidad con las Bases Particulares previstas para su desarrollo y que al estar las mismas y su Anexo tan minuciosamente detalladas, con un conocimiento muy exhaustivo de lo que se quiere y con un diseño y ubicación de espacios en su ordenación pormenorizada calificable de muy correcta y funcional, aunque tenga el carácter de orientativa, deja muy poco margen a otras alternativas que pudieran mejorar la presentada por el Exmo. Ayuntamiento en sus bases, amen de pequeños ajustes de anchos de calles en cumplimiento de ley y diseños de las dotaciones a fijar.

A este respecto, este Plan de Reforma Interior Modificativo "PRIM AVENIDA DE DENIA" apuesta por proponer una ordenación que compatibiliza e integra los nuevos usos terciarios previstos.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007 S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2,2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299







PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

Al tiempo, el resto de la ordenación modifica las determinaciones del Plan General vigente, tanto en lo relativo a las condiciones de conexión e integración como a las determinaciones de zonificación de espacios. La ordenación pormenorizada, tomando como base la inexistencia de red primaria (avenida de Denia), se articula en una red viaria secundaria perfectamente dimensionada a las necesidades del sector, que lo permeabilizan y permiten su conexión con el entorno urbanizado colindante, manteniendo la continuidad de las redes existentes.

En consecuencia, razones suficientes que avalan la idoneidad de esta propuesta, atendiendo a que ofrece una propuesta de ordenación pormenorizada integrada con las determinaciones de ordenación estructural y coherente con la realidad física y preexistente y la necesidad de implantar los usos terciarios previstos, cumpliendo así en plenitud los criterios que deben regir el ejercicio de una adecuada potestad de planeamiento urbanístico que integra la actividad urbanística (artículo 3.2 de la LUV).

#### 4.- RELACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA CON EL MODELO TERRITORIAL.

Como se ha señalado anteriormente, la propuesta de ordenación contemplada en el presente Plan de Reforma Interior Modificativo "PRIM AVENIDA DE DENIA" modifica las determinaciones de ordenación estructural del Plan General de ALICANTE, tanto en lo relativo a determinaciones gráficas como en cuanto a directrices y objetivos del mismo.

#### 5.- DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Como hemos visto anteriormente, la LUV distingue, dentro de un sector de planeamiento, dos tipos de ordenación: la estructural y la pormenorizada. Este esquema se va a observar en este Plan de Reforma Interior Modificativo "PRIM AVENIDA DE DENIA". Como quiera que la ordenación estructural es la que se deriva del Plan General y planeamiento supramunicipal, pasamos a exponer, sucintamente, los elementos integrantes de la ordenación estructural, para, a continuación, definir la ordenación pormenorizada con el detalle exigido.

##### 5.1.- Ordenación estructural.

##### 5.1.1.- Clasificación y Sector.

El Ámbito de Actuación o Sector, que reúne los requisitos de sectorización previstos por la LUV y su desarrollo Reglamentario en el ROGTU, en los artículos 54 y 120 y



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299







PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



siguientes, respectivamente, donde se desarrolla el "PRIM AVENIDA DE DENIA", esta calificado como SUELO URBANO.

Tiene una SUPERFICIE según medición de 29.700 m<sup>2</sup>.

Y son los límites del Sector:

<b>Por el Norte:</b>	Camino de las Cigarreras y C/ Cruz de Piedra
<b>Por el Sur:</b>	Avenida de Denia.
<b>Por el Este:</b>	Zona Verde del Plan Parcial Garbinet.
<b>Por el Oeste:</b>	Zona Verde de la Avda. Padre Esplá, y limite del Barrio Obrero

#### 5.1.2.- Área de reparto, aprovechamiento tipo y exceso de aprovechamiento.

El Área de Reparto o Sector que constituye un área de reparto independiente del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de ALICANTE: tiene como características superficiales:

SUPERFICIE según medición de..... 29.700 m<sup>2</sup>.

EDIFICABILIDAD TOTAL MÁXIMA de..... 28.512 m<sup>2</sup>t.

Lo que supone un aprovechamiento tipo de... 28.512 m<sup>2</sup>t / 29.700 m<sup>2</sup>..... 0.96 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>.

Como se parte de una Edificabilidad Inicial, según el PGMOU VIGENTE de 16.803 m<sup>2</sup>t y se concede una Edificabilidad Total de 28.512 m<sup>2</sup>t, por aplicación del Art. 21.2.a) de la LUV, en su redacción por el Art. 1 del Decreto Ley 1/2008, de 27 de Junio del Consell, de medidas urgentes para el fomento de suelo y vivienda, tendremos un exceso de aprovechamiento de:

5% (28.512 m<sup>2</sup>t – 16.803 m<sup>2</sup>t) = 585.45 m<sup>2</sup>t., y que como después se dirá se realiza una reparcelación voluntaria actuando por reparto de edificabilidad, sin consideración de las superficies asignadas por parcela, se procederá en el proyecto de reparcelación a monetarizar la edificabilidad asignada al Exmo. Ayuntamiento por exceso de aprovechamiento y entregar al mismo el importe correspondiente.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

### 5.1.3.- Objetivos y directrices.

Como ya se ha dicho en el Apartado 1.2 de este Proyecto son objetivos y directrices del mismo y Siguiendo las Bases Particulares y Anexo a las mismas, creadas y publicadas por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, copiamos literalmente: *Obtener un conjunto edificatorio homogéneo en esta franja, que constituye una fachada importante en uno de los principales accesos a la ciudad y en donde los usos a implantar deben ser adecuados al carácter de este viario. El planeamiento del nuevo sector deberá ordenar la edificación y establecer unos usos adecuados, en coherencia con el entorno en que se emplaza y resolviendo la transición entre la morfología del Barrio Obrero y las edificaciones de la Avenida de Denia; además, deberá plantear la gestión que posibilite efectuar las cesiones de suelo dotacional, urbanizar el sector y hacer frente a las indemnizaciones derivadas de las edificaciones y usos que queden fuera de ordenación.*

*El Programa de Actuación Integrada, que independientemente se redacta, deberá contener las previsiones necesarias para cumplir los objetivos del Sector, estableciendo las condiciones entre los propietarios afectados y la Administración, a fin de que se obtenga los suelos dotaciones públicos, se ceda al Ayuntamiento los excesos del aprovechamientos que le corresponda, se urbanice completamente el ámbito de la actuación, y se prevean las compensaciones que correspondan por las indemnizaciones derivadas del desarrollo de la actuación.*

### 5.1.4.- Red primaria de dotaciones publicas. (Plano O-1).

Constituirá La Red Primaria del Sector, los terrenos del mismo para cesión al Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en ejecución del Proyecto de Ampliación de la Avda. de Denia y que ascienden:

#### Cuadro de superficies red viaria primaria.

USO	CLAVE	SUPERFICIES	
RED VIARIA PRIMARIA	PRV	4.470 m <sup>2</sup>	
TOTAL RED VIARIA PRIMARIA			4.470 m <sup>2</sup>

La superficie de cesión de la Red Primaria indicada afectada por la ejecución del Plan Especial de la Avenida de Denia, se ha permitido su ocupación y cedido anticipadamente por los propietarios afectados con reserva de su aprovechamiento urbanístico, que se adjudicará a los mismos en el proyecto de reparcelación en el que se formalizarán dichas cesiones al Excmo. Ayuntamiento. Este aprovechamiento se integra dentro del cálculo realizado en el apartado 5.1.2 anterior. El Proyecto de Ampliación de la Avda. de Denia está a la presente fecha ejecutado y en funcionamiento, pero no tiene la consideración de dotacional existente del art. 56.2 LUV y 117.1 ROGTU toda vez que se ha cedido en ejecución anticipada del Programa de Actuación Integrada de presente del PRIM y con reserva de su aprovechamiento para los propietarios respectivos.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



## 5.2.- Ordenación pormenorizada. Justificación de la zonificación.

Justificada ya la selección de la alternativa de ordenación propuesta pasamos a su descripción y justificación de una forma sectorial a saber:

### 5.2.1.- Usos.

El uso global permitido será el Terciario de acuerdo con los definidos como tales en el Capítulo 3º, artículos 93 a 98 del PGMOU de Alicante vigente al día de hoy, Plan de 1987 y sus Modificación puntual Nº 1 y Nº 2. Con el fin de aumentar las posibles prestaciones a la Zona en cuestión, se permitirá como uso compatible los usos Dotacionales, sean públicos o privados, también de acuerdo con lo definido como tales en el Capítulo 4º, artículos 99 a 104 del PGMOU de Alicante vigente al día de hoy, Plan de 1987 y sus Modificación puntual Nº 1 y Nº 2, los cuales podrán ser uso total de una parcela o manzana.

Usos prohibidos son: Industrial a todos los niveles y residencial, aunque se permitirá este único en una vivienda para portero o vigilante del edificio terciario que se construya, no entendiéndose como vivienda la posible zona relax que se acondicione junto a una oficina y que conste como máximo de una sala destinada a cocina integrada y cama de relax o descanso.

### 5.2.2.- Tipologías.

La tipología edificatoria será: Edificación Abierta en Bloque con Volumetría Específica, entendiéndose que es un bloque abierto que debe colocarse dentro de una **HUELLA** que esta definida por unas alineaciones interiores de cada parcela.

Las alturas de edificación oscilan entre VI y X plantas, indicándose las mismas en el Plano Nº O-2.- Ordenación pormenorizada. Esta gradación de alturas comienza en el edificio mas alto (X plantas) y situado en la manzana M3 y al Este de la misma, para a medida que se circula por la Avda de Denia, en pendiente descendente y en dirección a Alicante centro, bajar a VIII alturas en los dos edificios colindantes dentro de la manzana M3, con el fin de crear un edificio de proa del conjunto terciario que se diseña, para que lo marque y singularmente lo identifique. Esta gradación de alturas se acrecenta mucho mas al bajar, y siempre en la misma dirección, a VI alturas en las manzanas sucesivas M2 y M1, situada esta ultima al Oeste del Sector. Como conclusión: el diseño de alturas empieza como un edificio de altura máxima X plantas que es el edificio **singular** y al que se le da mas importancia rebajando las alturas de los demás en gradación y de acuerdo con la pendiente descendente de la Avda. de Denia.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299







PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

**5.2.3.- Parcela mínima, ocupación en planta (a la que nos referimos como HUELLA en planta, como espacio ocupado por la proyección vertical del edificio). Retranqueos de la edificación. Alineaciones exteriores. Alineaciones interiores.**

Al tratarse de una edificación con tipología por Bloque con Volumetría Específica, con una huella u ocupación en planta, asignada a cada parcela según criterios de alineaciones interiores, y como después se dirá gestionándose mediante una Reparcelación Voluntaria y compensándose los Propietarios mediante carga económica sus excesos o defectos de aprovechamiento de edificabilidad, independientemente de los derechos y obligaciones que les corresponda como propietarios de suelo, no tiene sentido fijar una parcela mínima ni una ocupación en planta en porcentajes.

Las superficies de parcela serán fijas y corresponderán a las insinuadas en el Plano N° O-2.- Ordenación Pormenorizada que se fijarán definitivamente en el Proyecto de Reparcelación.

Respecto a la ocupación en planta o huella, se dibuja la misma en el Plano N° O-2.- Ordenación pormenorizada, y se fijan los criterios para su exacta inserción en el Plano O.3.1 - Definición de HUELLA para ubicar los Bloques por Volumetría Específica en las manzanas M1, M2 y M3. Así pues se marca la huella formada por las alineaciones interiores que la conforman distinguiéndose, entre alineación interior primaria, alineación interior secundaria y alineación interior secundaria determinada. El edificio que se diseñe se situara de acuerdo con estas alineaciones de manera que dos de sus fachadas coincidan perfectamente con las alineaciones interiores primarias y el ángulo que forman las mismas, y las otras dos fachadas coincidirán con la alineación interior secundaria definida por el proyectista (alineación interior secundaria determinada), siendo estas últimas perfectamente paralelas respecto a las alineaciones interiores secundarias pudiendo salirse o adentrarse, para la conformación de la huella en un máximo de 1 m. De igual manera la longitud total de las fachadas ajustadas a las alineaciones interiores primarias serán de igual dimensión a estas, o superiores o inferiores a su longitud en 1 m. También una vez definidas, con los criterios anteriores las fachadas del edificio, por un criterio estético, se podrá en las fachadas de longitud mas larga sobresalir de las mismas, aunque se sobresalga de la alineación interior principal y de la alineación interior secundaria, un máximo de 1m sobre línea de fachada pero solamente en una longitud máxima de 6 m medidos sobre fachada. (Anillo de diseño)

Se marcan también los retranqueos a las alineaciones exteriores y a las líneas de delimitaciones de parcelas que se fijan en un mínimo de 5 m. Las huellas que se fijan con fachada a la C/ María Auxiliadora podrán pegarse a la alineación exterior y tener por tanto un retranqueo de 0.00 m., de acuerdo con las Bases y Anexo publicado por el Exmo. Ayuntamiento de Alicante.

**5.2.4.- Edificabilidades.**



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PÉREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299







PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



La atribución de los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento del Sector, resultan de la aplicación de las circunstancias y criterios siguientes:

La edificabilidad asignada proviene de la imagen edificatoria pretendida y no de la asignación de índices de la edificabilidad neta a los suelos edificables. En efecto, como se ha dicho el objetivo pretendido con el desarrollo urbanístico de este Sector es obtener una imagen atractiva y homogénea para este frente de fachada en la Avenida de Denia y unos usos adecuados al carácter de este acceso, por lo que se proyecta una edificación que cumpla este objetivo y como consecuencia se define una edificabilidad, resultado de una propuesta formal para este Sector.

Pero además, el desarrollo de la Actuación debe posibilitar sufragar los costes de las indemnizaciones de las edificaciones y actividades existentes que quedan fuera de ordenación con motivo del ensanchamiento y urbanización de la Avenida de Denia, a los que debería hacer frente la Administración en un sistema de expropiación. Por ello, la edificabilidad establecida por este Plan de Reforma Interior Modificativo es superior a la que se obtendría por aplicación del planeamiento vigente, en la cuantía necesaria para que las plusvalías debidas a este incremento de aprovechamiento compensen los costes de las cargas correspondientes a las indemnizaciones a que debe hacer frente esta Actuación.

A fin de aunar ambos criterios, cada manzana, e incluso cada parcela, podrá tener distintos índices de edificabilidad neta, deducida de una disposición de la edificación y de una volumetría específica, debiendo ser el Proyecto de Reparcelación el instrumento por el que se logre el equilibrio entre beneficios y cargas para todos los propietarios afectados.

La propuesta de ordenación pormenorizada orientativa, grafiada en el plano que acompaña al Anexo de las bases, asigna a cada manzana una edificabilidad, dando como consecuencia una edificabilidad máxima total del Sector de 28.512 m<sup>2</sup>t., que es la edificabilidad bruta concedida por el Exmo. Ayuntamiento de Alicante, ya que con esa cantidad repartida de una manera voluntaria por todos los propietarios existentes dentro del sector, poder llegar al cumplimiento indicado en el párrafo tercero de que las plusvalías debidas a este incremento de aprovechamiento compensen los costes de las cargas correspondientes a las indemnizaciones a que debe hacer frente esta Actuación.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1<sup>ª</sup> izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2<sup>º</sup> 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

### Cuadro de edificabilidades.

	USOS	CLAVE	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD
SUELO LUCRATIVO	TERCIARIO	M-1	4.006 m <sup>2</sup>	6.315 m <sup>2</sup> t
		M-2	2.532 m <sup>2</sup>	5.392 m <sup>2</sup> t
		M-3	5.643 m <sup>2</sup>	16.647 m <sup>2</sup> t
	TERCIARIO - ESTACIONES DE SERVICIO (*)	TG	1.402 m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup> t
	<b>SUPERFICIE TOTAL DE SUELO LUCRATIVO</b>			<b>13.583 m<sup>2</sup></b>
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR</b>				<b>28.512 m<sup>2</sup>t</b>

(\*):En el documento de revisión del Plan General aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 31 de mayo de 2010, el uso de Estaciones de Servicio se define dentro de Industrial Aislado, grado 5 (IA-IN5), pero conforme al informe del Servicio Territorial de Urbanismo de fecha 15 de enero de 2013 se modifica por esta denominación de terciario.

### 5.2.5.- Sistema viario. Conexiones.

#### a) Conexiones.

El Programa de Actuación Integrada que se redacte, al que desarrolla y complementa este Plan de Reforma Interior Modificativo "PRIM AVENIDA DE DENIA", deberá satisfacer las condiciones de conexión e integración necesarias para garantizar la cobertura de infraestructuras y servicios que permitan la interacción del espacio ordenado con su entorno.

El Ayuntamiento de ALICANTE podrá establecer las medidas que a este efecto considere de inexcusable cumplimiento.

#### b) Red Secundaria de Dotaciones publicas para Viario y Aparcamientos del Sector. (Plano O-1.- Red Secundaria, Viario, Rasantes).

### Viario.

La alineación de la Avenida de Denia será la establecida por el Plan Especial Avenida de Denia y por el Proyecto de Urbanización que lo desarrolla, y ya se definió al describir la ordenación estructural del Sector apartado 5.1.5, que constituirán la Red Primaria del Sector (PRV) los terrenos ocupados por la ampliación de la Avda de Denia.

El resto del viario existente en la actualidad es: Camino de las Cigarreras, Camino Cruz de Piedra, paralelos a la Avda de Denia, C/ Salvador García Muñoz que atraviesa el



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



Sector de Norte a sur enlazando el Barrio Obrero con la Avda. de Denia y calle sin nombre situada al Este del Barrio Obrero.

El viario de la red secundaria (SRV) estará constituido por: La calle Salvador García Muñoz (CALLE C), la cual en cumplimiento del Art. 131 del ROGTU, en el tramo que discurre por dentro del Sector y ser tramo final de entronque a una superior que es la Avda. de Denia, se realizara de un ancho de 16 m y de la sección indicada en el citado Plano O-1. La prolongación de la paralela ya existente (CALLE D), que constituye el límite al Este de las manzanas del Barrio Obrero, hasta su intersección con la Avda de Denia, la cual también por la aplicación del Art. 131 del ROGTU tendrá un ancho de 16 m. y la sección indicada en el Plano O-1. La acera de la C/ Camino Cruz de Piedra (CALLE E) situada al Norte del Sector que por estar dentro del mismo debe realizarse, con una anchura de 5m al igual que la existente en la parte construida y sección según Plano O-1. La acera de la C/ Camino de las Cigarreras (CALLE A), que como Aparcamiento en Bandeja (SAV) después se describirá y la C/ María Auxiliadora (CALLE B), manteniéndose esta ultima de las mismas dimensiones existentes en la actualidad por ser un trozo de vial (del cual se restaurara y pavimentaran sus aceras) de entronque a la calle existente en el Barrio Obrero del mismo ancho ya que no tendría sentido su ampliación por conectar dirigiendo el trafico hacia la C/ María Auxiliadora. Es su sección según Plano O-1. Red Secundaria, Viario, Rasantes.

El conjunto de la red secundaria destinada a viario de transito ocupa una total superficie de 4.315 m<sup>2</sup>, repartidos de la siguiente manera:

**Cuadro de superficies red secundaria de viario de transito.**

USOS	CLAVE	SUPERFICIES
RED SECUNDARIA VIARIO DE TRANSITO	SRV-A	648 m <sup>2</sup>
	SRV-B	335 m <sup>2</sup>
	SRV-C	1.011 m <sup>2</sup>
	SRV-D	1.487 m <sup>2</sup>
	SRV-E	834 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL RED SECUNDARIA DE VIARIO DE TRANSITO</b>		<b>4.315 m<sup>2</sup></b>



Esta Red Viaria (SRV) deberá cumplir las exigencias establecidas por la LUV el ROGTU

**Aparcamientos.**

Se diseña como Aparcamiento de vehículos con circulación restringida o bandeja de aparcamientos (SAV), con acera a un solo lado y en el otro un espacio acerado de 1.50 m (0,70 m sobre viario y 0,80 m sobre las zonas verdes) como protección de las maniobras del vehiculo sobre las zonas verdes, al límite sureste de las manzanas del Barrio Obrero o Camino de las Cigarreras (CALLE A), cuya anchura es constante de 5.20 m. y la



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2,2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299







PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

sección indicada en el Plano O-1. Esta Calle A, como se ha dicho, tiene el carácter de Aparcamiento en bandeja o Aparcamiento con viario restringido, con una sola acera en la parte de separación con la edificación que forma el Barrio Obrero y en la otra parte un espacio acerado de 1.50 m (0,70 m sobre viario y 0,80 m sobre las zonas verdes) como protección de la Zona verde ante una maniobra defectuosa al realizar el aparcamiento. Esta peculiaridad viene recomendada en el Anexo de las Bases del Concurso siendo perfectamente compartida por estos proyectistas, ya que estando junto a las Zonas Verdes con categoría de Jardines (JL) no sería correcto la creación de un vial de circulación rodada, por la peligrosidad y el ambiente de ruidos ante unas zonas de reposo, se marca mas esta peculiaridad haciendo su pavimento con adoquín en lugar de pavimento asfáltico. Se justifica el hecho de hacer una única banda de aparcamientos y en el otro lado acerado sin aparcamiento, el hecho de que esta parte trasera de las edificaciones del Barrio Obrero esta destinadas en un 80 % a las entradas de vehículos a los garajes y patios traseros de las edificaciones, por lo que si se diseñaran aparcamientos en este lado de la calle, la cantidad de vados a solicitar y conceder desvirtuarían el diseño realizado. Otro efecto de diseño que se ha considerado, ha sido el mantener la alineación de las edificaciones del Barrio Obrero de la manera quebrada existente, hecho este que con una acera variable en anchura de una forma no prevista ni proporcionada y una vez restauradas sus fachadas crearan y mantendrán el tipismo de estas formas características de la trasera del Barrio Obrero.

Además se diseñan como aparcamientos públicos, aparcamientos adosados a los viales (SAV), en la CALLE C (C/ Salvador García Muñoz) a ambos lados, en la CALLE D (vial Sin Nombre) solamente a la derecha entrando desde la Avda. de Denia y en la CALLE E la parte que queda por construir de la C/ Camino Cruz de Piedra destinada a aparcamientos también anexos al vial.

**Cuadro de superficies y Nº de plazas de aparcamiento.**

	USOS	SUPERFICIES	PLAZAS	
RED SECUNDARIA APARCAMIENTO VIARIO	SAV-A1	527 m <sup>2</sup>	16 P	
	SAV-A2	523 m <sup>2</sup>	16 P	
	SUMA EN BANDEJA CALLE A		1.050 m <sup>2</sup>	32 P
	SAV-C1	74 m <sup>2</sup>	9 P	
	SAV-C2	74 m <sup>2</sup>	9 P	
	SAV-D	193 m <sup>2</sup>	17 P	
	SAV-E	327 m <sup>2</sup>	29 P	
	SUMA ANEXOS A RED VIARIA		668 m <sup>2</sup>	64 P
<b>TOTAL Nº PLAZAS</b>			<b>96 P</b>	
<b>TOTAL SUPERFICIE SAV</b>		<b>1.718 m<sup>2</sup></b>		

De las 96 plazas de aparcamiento, 3 serán destinadas a aparcamiento de vehículos para minusválidos, y se situaran en la calle C, prácticamente en el eje de las zonas verdes



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
 Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante  
 Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
 Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
 Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



(JL1 y JL2), según Orden de 9 de Junio de 2004 que desarrolla el Decreto 39/2004 de 5 de Marzo

**Cuadro resumen total de la Red Viaria Secundaria de transito + Aparcamientos.**

USOS	CLAVE	SUPERFICIES	PLAZAS	
RED SECUNDARIA VIARIO DE TRANSITO	SRV-A	648 m <sup>2</sup>	-	
	SRV-B	335 m <sup>2</sup>	-	
	SRV-C	1.011 m <sup>2</sup>	-	
	SRV-D	1.487 m <sup>2</sup>	-	
	SRV-E	834 m <sup>2</sup>	-	
	SUMA SRV	4.315 m <sup>2</sup>	-	
RED SECUNDARIA APARCAMIENTO VIARIO	SAV-A1	527 m <sup>2</sup>	16 P	
	SAV-A2	523 m <sup>2</sup>	16 P	
	EN BANDEJA CALLE A		1.050 m <sup>2</sup>	32 P
	SAV-C1	74 m <sup>2</sup>	9 P	
	SAV-C2	74 m <sup>2</sup>	9 P	
	SAV-D	193 m <sup>2</sup>	17 P	
	SAV-E	327 m <sup>2</sup>	29 P	
	ANEXOS A RED VIARIA	668 m <sup>2</sup>	-	
<b>TOTAL N° PLAZAS</b>			<b>96 P</b>	
<b>TOTAL SUPERFICIE SRV + SAV</b>		<b>6.033 m<sup>2</sup></b>		

Estos viarios y aparcamientos deberán cumplir las exigencias establecidas de la Orden de 9 de Junio de 2004 que desarrolla el Decreto 39/2004 de 5 de Marzo,

**5.2.6.- Red secundaria de dotaciones públicas para espacios libres y equipamientos públicos.**

**Espacios libres.**

El suelo dotacional no viario del presente Plan de Reforma Interior Modificativo "PRIM AVENIDA DE DENIA" esta compuesto por dos reservas para espacios libres de parques y jardines de la red secundaria, grafiadas en el Plano. N° O-2. Ordenación Pormenorizada, como JL/1 y JL/2. En el Plano O-4.1.- Jardines, se observa a mayor escala y de una manera mas pormenorizada el diseño y funcionamiento de los mismos.

Las zonas verdes o jardines se diseñan como dos rectángulos de 89 m x 25 m la SJL1 y de 89.06 x 25 la SL2 que se disponen linealmente paralelas a las manzanas del Barrio Obrero de manera que sirvan de transición entre las edificaciones del Sector y las del referido barrio. Su diseño es sencillo, cumpliendo lo dicho anteriormente y dándole una horizontalidad que crea una perspectiva al conjunto con idea de paseo, entretenimiento y ocio. Se disponen los dos espacios con una simetría casi meridiana al eje de la C/ Salvador Garcia Muñoz (CALLE C), y accediendo desde la acera de la misma a derecha



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007 S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299







PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

o izquierda se llega respectivamente al Jardín 1 (JL1) o al Jardín 2 (JL2). El recorrido es el mismo pero de una manera simétrica, accediendo al Jardín 1 (JL1) la existencia de un arbolado a derecha e izquierda perfectamente simétrico (*Populus Nigra* "italica" con tronco de calibre 20-25 cm) y muy regularmente colocado sobre dos anchas bandejas de césped dan una perspectiva de paseo y una gran sensación de frescor, el paseo sobre un pavimento de alvero, típico en nuestra provincia, nos ofrece a la izquierda un parterre de flores muy concentrado y con el colorido necesario, mientras que a la derecha la existencia de unos bancos protegidos por pérgolas invitan al descanso; la segunda parte invierte el proceso y se observa un segundo parterre de flores a la derecha y el descanso de los bancos y pérgolas a la izquierda, terminando el recorrido con la existencia de unos juegos infantiles (permitidos por el Art. 208.3 del ROGTU) para disfrute de los mas pequeños. Sus accesos se garantizan desde la acera de la C/ Salvador Garcia Muñoz (CALLE C), la de la C/ María Auxiliadora (CALLE B) y desde los Aparcamientos en Bandeja por una banda de losas de hormigón colocadas sobre el césped. En la parte colindante con la c/ Camino de las Cigarreras se realizará, la primera parte de la zona verde ó jardín, una acera anexionada a la acera del viario de una anchura de 1,20 m que sumado a la acera de la propia calle nos dará un acceso peatonal de 1,50 m.

El Jardín 2 (JL2), tiene la misma disposición que el anterior pero simétrico y terminando al final, en lugar de juegos infantiles, con juegos para la tercera edad formados por tres pistas de petanca. Sus accesos se garantizan desde la acera de la C/ Salvador Garcia Muñoz (CALLE C), la de la C/ Sin Nombre (CALLE D) y desde los Aparcamientos en Bandeja por una banda de losas de hormigón colocadas sobre el césped.

Nota:

Las praderas de césped se plantarán con *Paspalum vaginatum* "Seaisle 1". Los parterres de flores se plantarán a razón de 12-14 uds. de planta/m<sup>2</sup>, y se plantarán en contenedor de 1 litro.

#### Cuadro resumen espacios libres zonas verdes (jardines).

USOS	CLAVE	SUPERFICIES	
ZONAS VERDES	SJL-1	2.225 m <sup>2</sup>	
	SJL-2	2.227 m <sup>2</sup>	
		<b>TOTAL ZV</b>	<b>4.452 m<sup>2</sup></b>

Estas Zonas Verdes deberán cumplir las exigencias establecidas por la LUV y el ROGTU.

#### Equipamiento publico.

Igualmente, se compone de El suelo dotacional no viario del presente Plan de Reforma Interior Modificativo "PRIM AVENIDA DE DENIA" de una zona para equipamiento público de la red secundaria, situándose el mismo en la esquina entre la C/ Camino Cruz de



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



Piedra y C/ Sin Nombre, prácticamente en el mismo lugar donde el PGMOU vigente (Plan de 1987) situaba un Equipamiento Religioso (E/R). Se grafiá en plano como SDM cumpliendo con la denominación de la LUV de Equipamiento Dotacional Múltiple.

Su altura de edificación será la equivalente a tres plantas y que se fijara en las ordenanzas que se redactan posteriormente, así como su edificabilidad y demás normas constructivas.

Tiene una superficie de..... 1.162 m<sup>2</sup>.

Este Equipamiento deberá cumplir las exigencias establecidas por la LUV y el ROGTU

### 5.2.7- Zona de edificación lucrativa. Terciario y Estación de Servicio.

La edificación lucrativa es de dos tipos:

- a) Edificación en bloque de volumetría específica con uso global Terciario.
- b) Edificación especial para un uso privado específico: Terciario Estación de Servicio (Estación de Suministro de Carburantes para Vehículos).  
Con el diseño de la Red Viaria se crean tres grandes manzanas que se grafián como M1, M2 y M3. En la Manzana tres (M3) y en su parcela correspondiente se sitúa el Equipamiento Público antes descrito, también se sitúa el uso Terciario de Estaciones de Servicio (TG), que después se describirá y tres de los Bloques de edificabilidad de uso global Terciario.

#### A) Zona terciaria

La edificación en general se dispone en Bloques de Edificación Abierta con volumetría Específica y situando su huella (ocupación del bloque) lo más retranqueada respecto a la alineación de la Avenida de Denia, prácticamente en la parte posterior de las manzanas de manera que en los espacios libres de parcela se disponga con frente al viario de la Avda. de Denia con el fin de descongestionar visualmente a la misma; no obstante algunas de las huellas recayente a la calle Camino Cruz de Piedra se disponen sobre la alineación, cumpliendo este extremo lo permitido en las Bases y Anexo publicado por el Exmo. Ayuntamiento. Los criterios de alturas y situación de bloques están perfectamente descritas en los apartados 5.1.3.- Tipologías, y 5.1.4.- Parcela mínima, ocupación en planta o huella. Retranqueos de la edificación. Alineaciones exteriores. Alineaciones interiores.

No obstante el Plano N° O-2.- Ordenación pormenorizada, están perfectamente dibujadas las huellas en planta y el conjunto resultante de manzanas de uso lucrativo. Se indica



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299







PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

además las futuras parcelas resultantes de cada propietario, que se consignarán de este modo en el Proyecto de Reparcelación que se redacte.

**B) Zona terciaria "Estaciones de Servicio".**

Existe en estos momentos una gasolinera que se encuentra fuera de ordenación por uso y por estar afectada su edificación por la ampliación de la Avda de Denia, pero que el Exmo. Ayuntamiento la reubica en el mismo lugar trasladándola salvando su afección constructiva. La gasolinera se ubica en la esquina de la Avenida de Denia y la C/ Sin Nombre de nueva creación, con objeto de evitar entrecruzamientos vehiculares de la salida del túnel y la vía de lateral a nivel. Ello permite, además, disponer la entrada y salida por los referidos viarios.

**Cuadro resumen suelo lucrativo.**

	USOS	CLAVE	SUPERFICIES		EDIFICABILIDAD
SUELO LUCRATIVO	TERCIARIO	M-1	4.006 m <sup>2</sup>		6.315 m <sup>2</sup> t
		M-2	2.532 m <sup>2</sup>		5.392 m <sup>2</sup> t
		M-3.	5.643 m <sup>2</sup>		16.647 m <sup>2</sup> t
	TERCIARIO - ESTACIONES DE SERVICIO	TG	1.402 m <sup>2</sup>		158 m <sup>2</sup> t
				<b>TOTAL LUC</b>	<b>13.583 m<sup>2</sup></b>
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR</b>					<b>28.512 m<sup>2</sup>t</b>



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



### 5.3.- Justificación a los Estándares mínimos exigidos al PRIM según la LUV y el ROGTU

#### 5.3.1.- Viario, anchuras y diseño. Estándares mínimos. Superficie. Justificación.

El Plano O-1.- Red Secundaria, Viario, Rasantes., presenta las secciones y plantas de las distintas calles que forman la Red Secundaria del "PRIM AVDA DE DENIA". Según el mismo tenemos:

#### **Anchuras y diseño. Estándares mínimos.**

##### Calle A (C/ Camino de las Cigarreras). (SRV-A)

Se trata de la calle de circulación restringida o bandeja de aparcamientos destinada al estacionamiento de vehículos. Tiene un ancho de aceras variable de 1.25 m a 4.20 en su tramo 1 de enlace desde la calle B a la calle C y de 3.30 a 8.80 m en su tramo 2 de enlace desde la calle C a la calle D, irregularidad esta descrita y justificada en el apartado 5.2.1.- Sistema viario. Conexiones. b) Red Secundaria de Dotaciones publicas para Viario y Aparcamientos del Sector. (Plano O-1.- Red Secundaria, Viario, Rasantes). **Aparcamientos**, párrafo segundo, siendo su anchura, destinada a aparcamientos con su espacio de maniobra o calle con circulación restringida, de una constante fija de 5.20 m. que después se describirá y justificaran sus dimensiones.

##### Calle B (C/ María Auxiliadora). (SRV-B)

Tiene un ancho de calzada de 5.00 m y de aceras (sin realizar) de 2.00 m en la parte recayente a la fachada y de 0,50 m en la parte recayente a la Zona Verde, dando un total de 7,50 m. Es calle de un único sentido de circulación. (Anchura desigual).

No será de aplicación el Art. 131 a) del ROGTU por lo indicado en el apartado 5.2.1.- Sistema viario. Conexiones. **Viario**, párrafo tercero. Un posible razonamiento añadido viene justificado en el citado Art.131, cuando en su apartado c) hace una excepción del cumplimiento de anchura de viarios cuando se trate de: *calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor*, excepción que se hace para uso dominante residencial y no cita nada para uso terciario que es el nuestro, pero la intención de la ley es la creación de una excepción en ese tipo de calles antes citadas literalmente y que es el caso de la nuestra.

Estos viarios y aparcamientos deberán cumplir las exigencias establecidas por la LUV el ROGTU.

Cumple el Art. 130 b) del ROGTU, ya que su pendiente es inferior al 12 %.

Cumple el Art. 130 c) del ROGTU, ya que su calzada de rodadura es de 6.00 m > 5 m.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299







PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

Cumple el Art. 131 e) del ROGTU, ya que al tratarse de una calle de un único sentido su calzada de circulación que es de 6,00 m. es mayor al mínimo exigido de 4.5 m.

Calle C (C/ Salvador Garcia Muñoz). (SRV-C).

Tiene un ancho de calzada de 6.50 m, dos bandas de aparcamiento (SAV) de 2.20 m cada una (4.40 m) y dos aceras de 2.55 m cada una (5.10 m) dando un total de 16.00 m. Es calle de un único sentido de circulación.

Cumple el Art. 130 b) del ROGTU, ya que su pendiente es inferior al 12 %.

Cumple el Art. 130 c) del ROGTU, ya que su calzada de rodadura es de 6.50 m > 5 m.

Cumple el Art. 131 a) del ROGTU, ya que su anchura es de 16 m y el uso de la actuación es Terciario.

Cumple el Art. 131 e) del ROGTU, ya que al tratarse de una calle de un único sentido su calzada de circulación que es de 6,5 m. es mayor al mínimo exigido de 4.5 m.

El diseño de la acera cumple con el Art. 3. Itinerarios peatonales.4 Para nivel practicable, de Orden de 9 de Junio de 2004 que desarrolla el Decreto 39/2004 de 5 de Marzo

Calle D (C/ Sin Nombre). (SRV-D).

Tiene un ancho de calzada de 5.00 m, una banda de aparcamiento (SAV) de 2.20 m, una acera de 3.50 m y otra de 5.30 m, dando un total de 16.00 m. Se diseñan con alcorques para plantación de árboles en cada una de las aceras. Es calle de un único sentido de circulación.

Cumple el Art. 130 b) del ROGTU, ya que su pendiente es inferior al 12 %.

Cumple el Art. 130 c) del ROGTU, ya que su calzada de rodadura es de 5 m igual a 5 m.

Cumple el Art. 131 a) del ROGTU, ya que su anchura es de 16 m y el uso de la actuación es Terciario.

Cumple el Art. 131 e) del ROGTU, ya que al tratarse de una calle de un único sentido su calzada de circulación que es de 5,00 m. es mayor al mínimo exigido de 4.5 m

El diseño de la acera cumple con el Art. 3. Itinerarios peatonales.4 Para nivel practicable, de Orden de 9 de Junio de 2004 que desarrolla el Decreto 39/2004 de 5 de Marzo



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



Calle E (C/ Camino Cruz de Piedra). (SRV-E).

Se trata de parte de la calle E (C/ Camino Cruz de Piedra) que cae dentro del sector y que estando pendiente de terminación debe realizarse con cargo a este. Comprende la acera de un ancho constante de 5 m y una banda de aparcamientos anexos a la misma de 2.20 de anchura. Se diseña la acera con alcorques para plantación de árboles.

Cumple el Art. 130 b) del ROGTU, ya que su pendiente es inferior al 12 %.

Cumple el Art. 131 d) del ROGTU, ya que la acera tiene un ancho superior a dos metros y además al ser de anchura superior a 3 m dispone de arbolado de alineación.

El diseño de la acera cumple con el Art. 3. Itinerarios peatonales.4 Para nivel practicable, de Orden de 9 de Junio de 2004 que desarrolla el Decreto 39/2004 de 5 de Marzo

NOTA GENERAL: La plantación en los alcorques, donde los haya, se realizará mediante árboles Melia Azederach de tronco de calibre 20-25 cm y altura 2,25 m.

#### **Superficie.**

La Superficie de la Red Viaria Primaria (**PRV**) se observa en el cuadro existente en el apartado 5.1.4.- Red Primaria de dotaciones públicas, y asciende a la cantidad de **4.470 m<sup>2</sup>**.

La Superficie de la Red Viaria Secundaria (**SRV**) mas la correspondiente a Aparcamientos en Bandeja o Anejos a la Red Viaria (**SAV**) se observa en el cuadro existente en el apartado 5.2.1 b), Red Secundaria de Dotaciones publicas para Viario y Aparcamientos del Sector, concretamente el cuadro resumen total de la Red Viaria Secundaria de transito + Aparcamientos., y asciende a la cantidad de: **6.033 m<sup>2</sup>**.

La LUV y su correspondiente ROGTU no contempla mínimos exigibles para la superficie destinada a viario, basta que el diseño de las mismas obedezca a criterios de coherencia urbanística (Art.195.2.- ROGTU), y en nuestro caso se cumple esa coherencia, y máxime cuando es un simple ejercicio de enlazar, continuándolo, viario urbano existe con otro a medio realizar.

#### **Justificación.**

La justificación del viario diseñado queda suficientemente descrita en los apartados anteriores. No obstante se presenta un cuadro comparativo que refleja la superficie de viario prevista en cada una de las Ordenaciones pormenorizadas que se barajan.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2,2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

Cuadro comparativo de las superficies de RED VIARIA de las distintas ordenaciones pormenorizadas.

USO	M <sup>2</sup> SEGUN PGOU VIGENTE	M <sup>2</sup> SEGÚN ORDENACION PORMENORIZADA FIJADA EN LAS BASES Y ANEXO DEL CONCURSO	M <sup>2</sup> SEGÚN ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA
RED VIARIA PRIMARIA (PRV)	4.470 M <sup>2</sup>	4.470 M <sup>2</sup>	4.470 M <sup>2</sup>
RED VIARIA SECUNDARIA (SRV+SAV)	5.696 M <sup>2</sup>	6.334 M <sup>2</sup>	6.033 M <sup>2</sup>
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>10.166 M<sup>2</sup></b>	<b>10.804 M<sup>2</sup></b>	<b>10.503 M<sup>2</sup></b>

Se observa claramente que la superficie de viario de Ordenación Pormenorizada Propuesta es ostensiblemente superior a la del Plan General vigente y sensiblemente inferior a la fijada en la Ordenación Pormenorizada que con carácter orientativo se presento por el Exmo. Ayuntamiento en las Bases y Anexo del Concurso.

### 5.3.2.- Aparcamientos. Estándares mínimos. Superficies. Justificación.

De Acuerdo con el Art. 129. b) del ROGTU, los aparcamientos (AV) son las áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o u ubicación solo admiten el movimiento del vehiculo imprescindible para estacionar.

Forman parte de la Red Viaria Secundaria y por tanto será su denominación SAV. En nuestro caso tenemos: a) Aparcamientos en bandeja (separados de la red viaria de circulación de transito y solo con circulación restringida para los mismos) y b) aparcamientos anexas a la red viaria. El Plano O-1.- Red Secundaria, Viario, Rasantes., presenta la forma y situación de los mismos. Según el mismo tenemos:

### **Anchuras y diseño. Estándares mínimos.**

#### Aparcamientos en bandeja.

Los aparcamientos en bandeja están dispuestos en línea o cordón, y en la teórica (decimos teórica ya que sirve solamente para la maniobra de aparcar y su circulación



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º Izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2,2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



esta restringida exclusivamente para el acceso a los aparcamientos) Calle A (Camino de las Cigarreras).

Se diseñan de unas dimensiones de 2.20 m x 5.00 m, cumpliendo así con el Art. 131.g) del ROGTU por el que se pide una dimensión mínima de 2.20 m x 4.50 m.

El Nº de plazas se grafian en los planos cumpliendo el Art. 131.h) del ROGTU y son:

En el tramo 1..... SAV-1..... 16 P  
En el tramo 2..... SAV-2..... 16 P

Suma aparcamientos en bandeja... 32 P

#### Aparcamientos anexos a la red viaria.

Los aparcamientos anexos a la red viaria, se diseñan en cordón y anejos a las calles donde se permite colocarlos. Sus dimensiones son de 2.20 m x 5.00 m cumpliendo así con el Art. 131.g) del ROGTU por el que se pide una dimensión mínima de 2.20 m x 4.50 m.

El Nº de plazas se grafian en los planos cumpliendo el Art. 131.h) del ROGTU y son:

En la CALLE C (C/ Salvador Garcia Muñoz)..... SAV-C1..... 9 P.  
En la CALLE C (C/ Salvador Garcia Muñoz)..... SAV-C2..... 9 P. (3 de minusválidos).  
En la CALLE D (C/ Sin Nombre)..... SAV-D..... 17 P.  
En la CALLE E (C/ Camino Cruz de Piedra)..... SAV-E..... 29 P.

Suma aparcamientos anexos a calles..... 64 P

Se diseñan pues en la Calle C (tramo 2) 3 plazas para minusválidos de unas dimensiones de 2.20 m x 5.00 m.

#### **Nº Total de Aparcamientos. Estándares mínimos.**

Así pues el número total de aparcamientos en viario público es de 32 P + 64 P lo que supone un total de plazas de aparcamiento publicad de 96 P.

Dice el Art.209 del ROGTU:

*3. La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria que podrán estar en parcela privada si son de uso*



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2,2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299







PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

público, pudiendo cumplirse esta reserva con las específicas contempladas en el apartado siguiente, siempre que resulte una cifra mayor y sean de uso público.

4.- La reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del Plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:

- a) Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.
- b) Para usos hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 metros cuadrados construidos.
- c) Suprimido.
- d) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados.
- e) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados construidos.

5.- En los sectores de uso exclusivo terciario, no computará la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante.

6.- A la edificabilidad de otros usos no terciarios que pueda existir en el ámbito de actuación se le aplicarán los estándares exigidos en este Reglamento a la edificabilidad de cada uso.

7.- A los efectos de este artículo, se entenderá de uso público el de aquellos aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a queda servicio, sea o no gratuito su uso.

Así pues de la aplicación del apartado 3 del Art. 209 arriba descrito debería dotarse al Sector "PRIM AVENIDA DE DENIA" de:

Edificabilidad Total del Sector / 100 = 28.512 m<sup>2</sup>t / 100 = 286 P (plazas de aparcamiento publicas), frente a las 96 P. que en el mismo se diseñan. Este aparente incumplimiento queda paliado al leer la segunda parte del citado apartado 3 cuando dice: "**que podrán estar en parcela privada si son de uso público, pudiendo cumplirse esta reserva con las específicas contempladas en el apartado siguiente, siempre que resulte una cifra mayor y sean de uso público**", y aclarando el concepto debe interpretarse, que si se cumplimenta apartado 4, obligando a ello poniéndolo como normativa u ordenanza obligatoria de los edificios terciarios a construir, el numero de plazas será siempre superior a las 286 P exigidas ya que el apartado 4, sea el uso que sea de terciario, siempre exigirá un mínimo de 28.512 m<sup>2</sup>t / 100 = 286 P, mas las 96 P situadas en calles darán un total de 382 plazas, muy superior a las 286 P exigidas. Además se pondrán también en las ordenanzas la obligatoriedad del cumplimiento en los edificios terciarios privados de los apartados 5, 6 y 7, con lo que el carácter de uso publico quedara garantizado por el



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



apartado 7 cuando dice: "A los efectos de este artículo, se entenderá de uso público el de aquellos aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a queda servicio, sea o no gratuito su uso".

Del total de las 96 plazas de aparcamiento en calles, en cumplimiento del Art. 12.3 de la Orden de 9 de Junio de 2004 que desarrolla el Decreto 39/2004 de 5 de Marzo, deberán destinarse 1 plaza de aparcamiento por cada 40 plazas o fracción, lo cual significa que:

$96 P / 40 = 3 P$ , de aparcamiento para minusválido. Se indican en el Plano O-1.- Red Secundaria, Viario, Rasantes, siendo su posición en línea y tienen unas dimensiones de 2.20 m. x 5.00 m, señalizándose las mismas y el acceso a ellas se realiza mediante un itinerario peatonal practicable, cumpliéndose así el Art.12.4 de la Orden de 9 de Junio de 2004, en sus apartados a), b) y c). Cumple además el apartado d) ya que las plazas fijadas como minusválido el lado del conductor queda hacia la acera y no hacia la calzada. La misma normativa de plazas para minusválido se cumplirá en la totalidad de las plazas necesarias, ya que en cumplimiento de las HDI de la Generalidad Valenciana debe diseñarse una plaza de aparcamiento por cada 33 plazas o fracción

Como todas las plazas de aparcamiento se diseñan en línea o cordón sobre viario y tienen unas dimensiones de 2.20 m x 5.00 m cumplen además con el Art. 131 c)

Los aparcamientos en bandeja, no anexos a la red viaria, y diseñados en la C/ Camino de las Cigarreras, cumplen con el Art 129.b) del ROGTU, ya que aunque forman parte de la Red Viaria su forma solo admite el movimiento del vehiculo para estacionar y lo hace desde una "calle" de circulación restringida.

### 5.3.3.- Equipamiento. Estándares mínimos. Superficie. Justificación.

La LUV y su ROGTU no definen estándares mínimos para la fijación de superficies de Equipamientos.

El Art. 208. 7 del ROGTU, dice textualmente: "La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos y su superficie minima no esta sujeta a estándares genéricos. Se fijara, en cada caso atendiendo a las necesidades especificas del sector y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial, aunque los planes podrán optar por una genérica calificación como Dotacional de Uso Múltiple (MD) cuando convenga posponer la definición de uso especifica de la dotación a un momento posterior a la gestión del plan". Aunque el Art. enunciado es de aplicación para actuaciones de uso residencial y nosotros estamos en una actuación terciaria, por analogía procedemos de la siguiente manera:



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299







PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

Se fija en el "PRIM AVENIDA DE DENIA" una parcela para equipamiento publico de 1.162 M<sup>2</sup> y que se grafía en plano como SDM cumpliendo con la denominación de la LUV

### Justificación.

Una justificación mas concluyente a lo dicho en el párrafo anterior viene por la necesidad de fijar un equipamiento ya que el vigente PGMOU lo tiene y porque así lo exigen las bases publicadas.

### Cuadro comparativo de las superficies de EQUIPAMIENTOS en las distintas ordenaciones pormenorizadas.

USO	M <sup>2</sup> SEGUN PGOU VIGENTE	M <sup>2</sup> SEGÚN ORDENACION PORMENORIZADA FIJADA EN LAS BASES Y ANEXO DEL CONCURSO	M <sup>2</sup> SEGÚN ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA
EQUIPAMIENTO	1.162 M <sup>2</sup> E/R	1.162 M <sup>2</sup> EQ	1.162 M <sup>2</sup> SDM
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>1.162 M<sup>2</sup></b>	<b>1.162 M<sup>2</sup></b>	<b>1.162 M<sup>2</sup></b>

Se observa que la superficie propuesta como equipamiento es la misma existente en las tres ordenaciones.

### 5.3.4.- Zonas verdes, estándares mínimos. Superficie. Justificación.

Aunque por tratarse de Suelo Urbano no serian de aplicación estándares mínimos, no obstante los justificamos como si de un suelo urbanizable se tratara. Así pues:

El Art. 209.2, del ROGTU indica que para actuaciones de uso terciario se destinara a Zonas verdes un mínimo de suelo del 10% del Sector de Actuación. El 10% de 29.700 m<sup>2</sup> resultan 2.970 m<sup>2</sup>. Se destinan en el la Ordenación Pormenorizada Propuesta dos espacios de Zonas verdes tipo Jardines (JL) de 2.225 m<sup>2</sup> el grafiado como JL1 y de 2.227 m<sup>2</sup> el grafiado como JL2, dando un total de 4.452 m<sup>2</sup> > 2970 m<sup>2</sup>, Cumple pues el

Art. 209.2, del ROGTU.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



Cumplen las Zonas verdes o Jardines diseñados con el Art. 128 del ROGTU respecto a la calidad exigibles a las mismas , y en particular lo indicado en el apartado a) cuando dice que al menos un 50 % de su superficie poseerá las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales:

El Jardín 1 (JL1) debe tener un mínimo de  $2.225 \text{ m}^2 / 2 = 1.113 \text{ m}^2$  de superficie para plantación, y se destinan  $1.255 \text{ m}^2$  a este efecto, luego cumple el articulado. El Jardín 2 (JL2) debe tener un mínimo de  $2.227 \text{ m}^2 / 2 = 1.114 \text{ m}^2$  de superficie para plantación, y se destinan  $1.257 \text{ m}^2$  a este efecto, luego cumple el articulado.

El Art. 127 del ROGTU dice que la superficie mínima de Jardín debe ser de  $1000 \text{ m}^2$  y poderse inscribir en el una circunferencia de 25 m de diámetro. Según el plano O- 4.1. Diseño y cumplimiento de Normas de las zonas verdes (JL1 y JL2), se ve el cumplimiento de este articulado así como todos los demás descritos anteriormente.

#### Justificación.

Una justificación mas concluyente a lo dicho en el párrafo anterior viene por la necesidad de fijar Zonas Verdes ya que el vigente PGMOU las tiene y porque así lo exigen las bases publicadas.

#### Cuadro comparativo de las superficies de ZONAS VERDES (JARDINES) de las distintas ordenaciones pormenorizadas.

USO	M <sup>2</sup> SEGUN PGOU VIGENTE	M <sup>2</sup> SEGÚN ORDENACION PORMENORIZADA FIJADA EN LAS BASES Y ANEXO DEL CONCURSO	M <sup>2</sup> SEGÚN ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA
ZONA VERDE	2.762 M <sup>2</sup> I/V	4.422 M <sup>2</sup> JL	4.452 M <sup>2</sup> (2.225 M <sup>2</sup> + 2.227 M <sup>2</sup> ) SJL-1 + SJL-2
SUMA TOTAL	2.762 M <sup>2</sup>	4.422 M <sup>2</sup>	4.452 M <sup>2</sup>

Se observa que la Ordenación Pormenorizada Propuesta fija como Zonas Verdes superficies superiores a lo previsto en el PGMOU vigente y a lo indicado en las Bases aprobadas por el Exmo. Ayuntamiento de Alicante.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007 S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299







PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

#### 5.4.- Gestión. Unidades de ejecución. Condicionantes.

El Sector "PRIM AVENIDA DE DENIA" en estudio, se ejecutará a través de una **ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN**. Ello resulta aconsejable no sólo por la mejor ejecución de las distintas obras de implantación de servicios, sino porque la zonificación impide dividir el sector en unidades de ejecución, al menos bajo elementales parámetros de racionalidad urbanística.

El desarrollo de la Actuación se realizará mediante una única unidad de ejecución. Se prevé su ejecución a través de un único proyecto de urbanización.

El Programa de Actuación Integrada deberá contener las previsiones necesarias para cumplir los objetivos del Sector, estableciendo las condiciones entre los propietarios afectados y la Administración, a fin de que se obtenga los suelos dotaciones públicos, se ceda al Ayuntamiento los excesos del aprovechamientos que le corresponda, se urbanice completamente el ámbito de la actuación, y se prevean las compensaciones que correspondan por las indemnizaciones derivadas del desarrollo de la actuación.

Las indemnizaciones correspondientes a las edificaciones existentes que están fuera de ordenación deberán ser costeadas por la totalidad de las propiedades afectadas por el ámbito del Sector.

Los propietarios con derechos a indemnizaciones por edificaciones y actividades serán compensados mediante aprovechamientos o disminución de cargas, independientemente de los derechos y obligaciones que les corresponden como propietarios del suelo.

#### 5.5.- Posibilidad de Estudios de Detalle.

En el Plano O.2. Ordenación Pormenoriza, se observa la manzana M3 donde se fijan tres **huellas** que marcan el espacio donde es la posible construcción de tres edificios independientes, con alturas fijadas de X plantas en uno de ellos y VIII plantas en los otros. Dicha manzana es la primera que se encuentra en el "PRIM AVENIDA DE DENIA" y es a efectos estéticos como la puerta de entrada a "la ciudad por su acceso Norte".

Es intención de la Agrupación de Interés Urbanístico de la UE Prim Avda. de Denia, que en este "Prim" exista la posibilidad, ejerciendo su derecho de Ley, de unir las HUELLAS existentes en la manzana M3, mediante la realización de un Estudio de Detalle, para que se pueda facilitar el diseño y la construcción de un único Edificio Singular que dé relevancia y calidad urbanística a este espacio de Suelo Urbano que se desarrolla.

Así pues al amparo de los Art.79 y 80 de la LUV, con sus correspondientes 190, 191 y 192 del ROGTU se podrá desarrollar en la Manzana 3 del "PRIM AVENIDA DE DENIA" un estudio de detalle con el fin de la creación de un Edificio Singular. Las características



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



de su HUELLA (ocupación en planta) se reflejan en el Plano O-3.2 Definición de HUELLA para ubicar el Bloque por Volumetría Específica y sus edificabilidades y alturas se indican en las Ordenanzas o Normas Urbanísticas de este PRIM.

## 6.- CONCLUSION

La documentación precedente, integrada con los planos y anejos que se acompañan, constituyen el Plan de Reforma Interior Modificativo "PRIM AVENIDA DE DENIA" de Ordenación del Sector fijado, resultando a tal efecto suficiente y eficiente para su posterior o simultánea programación a través de un Programa de Actuación Integrada, en los términos expuestos en el artículo 117 y concordantes de la LUV.

El presente proyecto de Plan de Reforma Interior Modificativo "PRIM AVENIDA DE DENIA" se deberá integrar con las determinaciones del proyecto de urbanización, así como el Programa de Actuación Integrada en que se inserta.

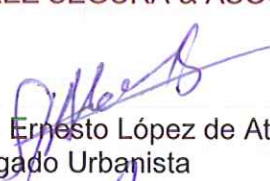
Se firma este Texto Refundido en Alicante, que incorpora las correcciones contenidas en el acuerdo plenario de 30 de julio de 2010, y en posteriores en informes municipales; los informes sectoriales preceptivos y las subsanaciones exigidas en el requerimiento del Servicio Territorial de Urbanismo de fecha 15 de enero de 2013.

Alicante, diciembre del 2013.

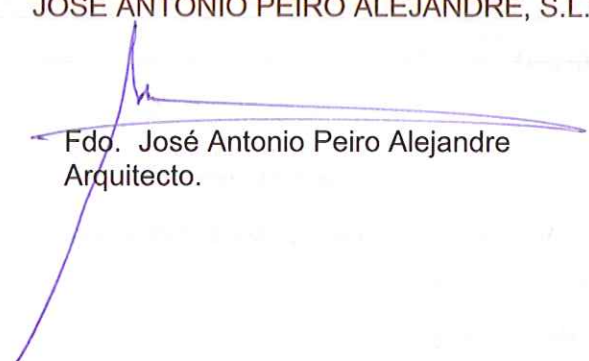
**POR EL EQUIPO REDACTOR**



**PEREZ SEGURA & ASOCIADOS**

  
Fdo. Ernesto López de Atalaya Alberola  
Abogado Urbanista

**JOSE ANTONIO PEIRO ALEJANDRE, S.L.P.**

  
Fdo. José Antonio Peiro Aleandre  
Arquitecto.

Aprobado *provisionalmente* por el Pleno en sesión ordinaria de 31 de enero de 2014.

El Secretario General del Pleno en funciones,

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299

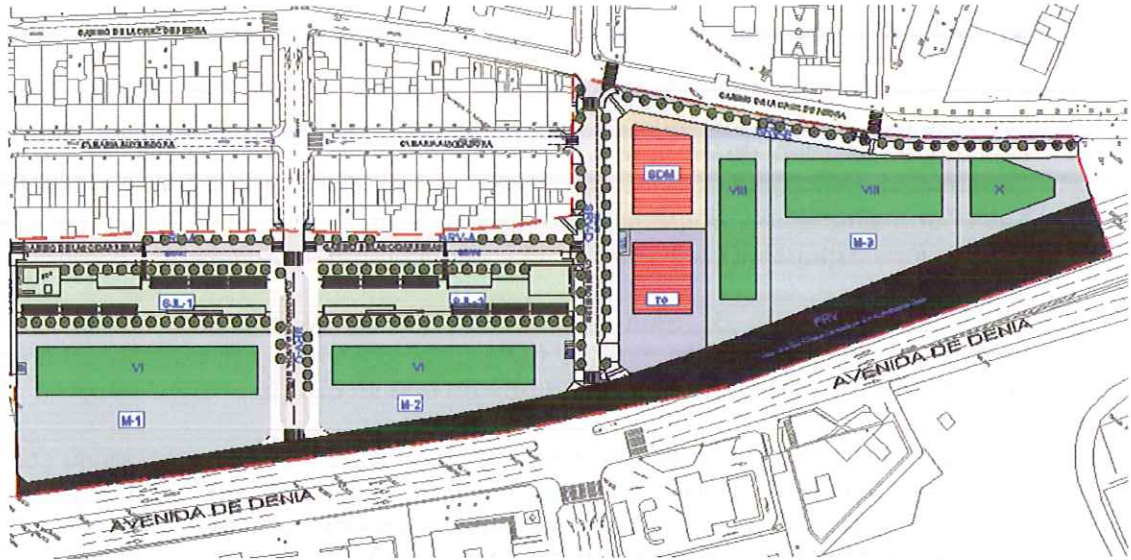






PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

## FICHA DE PLANEAMIENTO



### DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

SECTOR	"PRIM DE LA AVDA. DE DENIA"
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO

### PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE DEL SECTOR	29.700 M <sup>2</sup> .
SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR	29.700 M <sup>2</sup>
RED PRIMARIA INTERNA	4.470 M <sup>2</sup>
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0.96 M <sup>2</sup> T/M <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL MAXIMA	28.512 M <sup>2</sup> T
APROVECHAMIENTO TIPO DEFINITIVO	0.96 M <sup>2</sup> T/M <sup>2</sup>

### USOS Y TIPOLOGIAS

USO GLOBAL PERMITIDO	TERCIARIO
USO COMPATIBLE PERMITIDO	DOTACIONAL
USO PROHIBIDO	INDUSTRIAL
TIPOLOGIA PERMITIDA	BLOQUE CON VOLUMETRIA ESPECÍFICA.

Aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión ordinaria de 31 de enero de 2014.  
El Secretario General del Pleno en funciones,

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299



PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL  
"AVENIDA DE DENIA" (Texto Refundido)

PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



CUADRO DE SUPERFICIES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

USOS	CLAVE	SUPERFICIES m <sup>2</sup>	EDIFICAB. m <sup>2</sup> t	Nº PLAZAS APARCAM.	
SUELO DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO	SDM	1.162 m <sup>2</sup>	-	-
			<b>TOTAL EQ</b>	<b>1.162 m<sup>2</sup></b>	-
	ZONAS VERDES	SJL-1	2.225 m <sup>2</sup>	-	-
		SJL-2	2.227 m <sup>2</sup>	-	-
			<b>TOTAL ZV</b>	<b>4.452 m<sup>2</sup></b>	-
	RED VIARIA PRIMARIA	PRV	4.470 m <sup>2</sup>	-	-
			SUMA PRV	4.470 m <sup>2</sup>	-
	RED SECUNDARIA VIARIO DE TRANSITO	SRV-A	648 m <sup>2</sup>	-	-
		SRV-B	335 m <sup>2</sup>	-	-
		SRV-C	1.011 m <sup>2</sup>	-	-
SRV-D		1.487 m <sup>2</sup>	-	-	
SRV-E		834 m <sup>2</sup>	-	-	
		SUMA SRV	4.315 m <sup>2</sup>	-	
RED SECUNDARIA APARCAMIENTO VIARIO	SAV-A1	527 m <sup>2</sup>	-	16 P	
	SAV-A2	523 m <sup>2</sup>	-	16 P	
		EN BANDEJA CALLE A	1.050 m <sup>2</sup>	-	32 P
	SAV-C1	74 m <sup>2</sup>	-	9 P	
	SAV-C2	74 m <sup>2</sup>	-	9 P	
	SAV-D	193 m <sup>2</sup>	-	17 P	
		SAV-E	327 m <sup>2</sup>	-	29 P
		ANEXOS A RED VIARIA	668 m <sup>2</sup>	-	64 P
		SUMA SAV	1.718 m <sup>2</sup>	-	-
		<b>TOTAL RV+AV</b>	<b>10.503 m<sup>2</sup></b>	-	-
SUELO UCRATIVO	TERCIARIO	M-1	4.006 m <sup>2</sup>	6.315 m <sup>2</sup> t	-
		M-2	2.532 m <sup>2</sup>	5.392 m <sup>2</sup> t	-
		M-3	5.643 m <sup>2</sup>	16.647 m <sup>2</sup> t	-
	TERCIARIO - ESTACION DE SERVICIO (GASOLINERA)	TG	1.402 m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup> t	-
		<b>TOTAL LUC</b>	<b>13.583 m<sup>2</sup></b>		
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR</b>			<b>28.512 m<sup>2</sup>t</b>		
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR</b>			<b>29.700 m<sup>2</sup></b>		
<b>TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO VIARIO</b>					<b>96 P</b>

Aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión ordinaria de 31 de enero de 2014.  
El Secretario General del Pleno en funciones,

Germán Pastual Ruiz-Valdepeñas.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299







PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

## FICHA DE GESTIÓN

### DESCRIPCION DEL SECTOR

SECTOR	"PRIM AVENIDA DE DENIA"
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO

### GESTION

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	29.700 M <sup>2</sup> .
SUPERFICIE RED PRIMARIA INTERIOR	4.470 M <sup>2</sup>
AREA DE REPARTO	29.700 M <sup>2</sup> .
APROVECHAMIENTO TIPO	0,96 M <sup>2</sup> T/ M <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	28.512 M <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO INICIAL	16.803 m <sup>2</sup> t
EXCESO DE APROVECHAMIENTO	5% (28.512 m <sup>2</sup> t – 16.803 m <sup>2</sup> t) = 585.45 m <sup>2</sup> t
GESTION DEL EXCESO D APROVECHAMIENTO	MEDIANTE MONETARIZACION DEL MISMO
UNIDADES DE EJECUCION	UNICA.

### CONDICIONES

#### OBRAS EXTERNAS AL SECTOR:

La calle Camino Cruz de Piedra, aunque solamente se actúa en ella sobre la acera a realizar y la banda de aparcamientos anejos a la misma se arreglaran los desperfectos, se repintaran las bandas de pasos de cebr y se realizara una limpieza y saneamiento de la misma en el frente de fachada correspondiente al sector de actuación

#### MEDIDAS ACUSTICAS

En informe de la Dirección de Calidad Ambiental, de fecha 10 de septiembre de 2013, se proponen medidas adicionales consistentes elevación de altura de la pantalla acústica reflectante transparente hasta los 4 m de altura. De tipología y aspecto similar al tramo de pantalla acústica colocada 300 más adelante, en borde derecho (sentido Alicante-Valencia) de la Avenida de Denia. Y se plantean una serie de recomendaciones adicionales de carácter general referidas a la limitación en horario diurno del tráfico pesado, a la velocidad tráfico, señalización adecuada, de recogida de

Aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión ordinaria de 31 de enero de 2014.  
El Secretario General del Pleno en funciones,

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



basuras y de cumplimiento en general de los niveles sonoros.

**OTRAS CONDICIONES DE LA GESTION**

El Sector se ejecutará a través de una ÚNICA UNIDAD DE ACTUACION.  
Se prevé su ejecución a través de un único proyecto de urbanización.  
El exceso de aprovechamiento se calcula en base al Art. 21.2.b) de la LUV

El Programa de Actuación Integrada deberá contener las previsiones necesarias para cumplir los objetivos del Sector, estableciendo las condiciones entre los propietarios afectados y la Administración, a fin de que se obtenga los suelos dotaciones públicos, se monetaricen y entreguen al Ayuntamiento los excesos del aprovechamientos que le corresponda, se urbanice completamente el ámbito de la actuación, y se prevean las compensaciones que correspondan por las indemnizaciones derivadas del desarrollo de la actuación.

Las indemnizaciones correspondientes a las edificaciones existentes que están fuera de ordenación deberán ser costeadas por la totalidad de las propiedades afectadas por el ámbito del Sector.

Los propietarios con derechos a indemnizaciones por edificaciones y actividades serán compensados mediante aprovechamientos o disminución de cargas, independientemente de los derechos y obligaciones que les corresponden como propietarios del suelo. Los propietarios que han anticipado la ocupación de sus terrenos para ejecución de las obras de ampliación de la avenida de Denia contenidas en el Plan Especial Avenida de Denia se han reservado los aprovechamientos correspondientes a sus terrenos para su adjudicación en el proyecto de reparcelación.

Aprobado *provisionalmente* por el Pleno en sesión ordinaria de 31 de enero de 2014.

El Secretario General del Pleno en funciones,

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.  
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante  
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.  
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante  
Telf./fax: 965219955-965206299

