



100000

ARQUITECTURA Y URBANISMO



CONSELL DE LA GENERALIDAD 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

**NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA**

PROYECTO: HOMOLOGACIÓN.

DOCUMENTACION: Memoria y Planos Aprobado provisionalmente

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

por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 1.7. ENE. 2003  
Noviembre de 2002

EXISTENTE TRAMO CONTIENE  
104 FOLIOS Y 7 PLANOS  
NUMERADOS DEL 1 AL 41

EL SECRETARIO GENERAL,

PROYECTO : EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN  
PROPONENTE : NUEVO SECTOR P.P. I.2. BENALUA SUR, S.L.



## MEMORIA

1. IDENTIFICACION DEL SECTOR QUE SE SOLICITA HOMOLOGAR.
2. ANTECEDENTES
3. OBJETO DE LA HOMOLOGACION
4. PROMOTOR
5. JUSTIFICACION DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA HOMOLOGACION DEL SECTOR.
6. EL SECTOR EN EL PLAN GENERAL VIGENTE
7. CRITERIOS MUNICIPALES PARA LA ORDENACION DEL PLAN PARCIAL BENALUA SUR.
8. EL SECTOR QUE SE SOLICITA HOMOLOGAR.
  - 8.1. Ambito y Delimitación
  - 8.2. Determinaciones de Planeamiento
  - 8.3. Justificación de las edificabilidades propuestas
  - 8.4. Determinaciones de Gestión
  - 8.5. Protección de la Chimeneas existentes en el Sector
  - 8.6. Condiciones de conexión e integración
  - 8.7. Ordenación estructural y Ordenación pormenorizada
  - 8.8. Justificación del cumplimiento del art. 55.3 de LRAU.





## FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

### ANEJOS

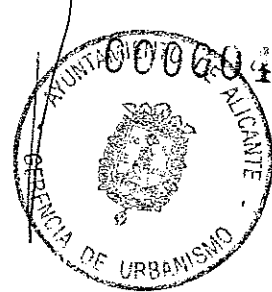
**ANEJO 1: SENTENCIA N° 389 DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA DE FECHA 19.05.94.**

**ANEJO.2: CRITERIOS ACORDADOS POR LA COMISION INFORMATIVA URBANISMO DE FECHA 26 JUNIO 97**

### PLANOS

1. Situación ( del antiguo Sector )
2. Clasificación y calificación del suelo (del Antiguo Sector).
3. Estado Actual (delimitación del Antiguo Sector).
4. Zona a clasificar como urbana en aplicación de la sentencia
5. Criterios municipales para la ordenación del “nuevo sector Benalúa”
6. Nuevo Sector Benalúa Sur. Ordenación Estructural.
7. Red Estructural adscrita al Nuevo Sector.  
(Vía Parque)



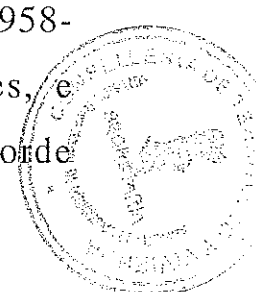


## 1. IDENTIFICACION DEL SECTOR QUE SE SOLICITA HOMOLOGAR.

Se solicita homologar el sector "Plan Parcial 1/2 Benalúa Sur" del Plan General Municipal de Alicante. (Ver Plano nº1).

## 2. 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 conformación 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 citado Plan General, así como en las modificaciones posteriores que como "Modificaciones Puntuales 1" se aprobaron en fecha 13 de Noviembre de 1992



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, impugnando por vía indirecta el PGMO y 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 esta Sentencia).

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 planteando 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 del Plan Parcial, se acompaña como Anejo 2 a esta Homologación.

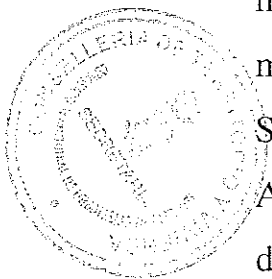


### 3. OBJETO DE LA HOMOLOGACION

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, ANULA el Plan Parcial del Sector 1/2 "Benalúa Sur" admitiendo, por vía indirecta, la impugnación de la Clasificación del PGMO y reconociendo que debe variarse parcialmente la clasificación en el Sector anulado; y, consecuentemente, introducirse las modificaciones que procedan en las determinaciones de planeamiento derivadas de esta nueva situación.

Al mismo tiempo, la Sentencia establece que el ámbito del Sector del Plan Parcial que anula, delimitado por las calles de Isabel La Católica, Catedrático Soler, Avda. de Oscar Esplá y Avda. de Elche, debe ser clasificado como suelo urbano, debiendo permanecer como urbanizable el resto del Sector. (Ver Plano nº 4).

Así las cosas, el objeto de la presente homologación es meridiano y consiste en, para el cumplimiento de la mencionada Sentencia, delimitar y definir el nuevo Sector de suelo urbanizable del Plan General de Alicante que así resulta, estableciendo las determinaciones de planeamiento que se derivan de esta nueva situación.





#### 4. PROMOTOR.

El Promotor de este Expediente de Homologación es la sociedad mercantil “Nuevo Sector P.P. I.2 Benalúa Sur, S.L.”, que tramita la presente Homologación como paso previo (y simultáneamente) para la Proposición de un Programa de Actuación Integrada del “Nuevo Sector Benalúa Sur” que de la homologación resulte.

#### 5. JUSTIFICACION DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA HOMOLOGACION DEL SECTOR.

Como ya se ha comentado, la sentencia 389 mutila al Sector del Plan Parcial Benalúa Sur del Plan General. Por tanto, esta sola causa, sobrevenida y de obligado cumplimiento, justifica sobradamente la necesidad de la homologación para delimitar el nuevo sector constituido por los restos de los terrenos que no han sido considerados como urbanos y, al mismo tiempo, dotar a este nuevo sector de los parámetros urbanísticos necesarios para reiniciar su desarrollo.

#### 6. EL SECTOR EN EL PLAN GENERAL VIGENTE.

El Plan General vigente antes de la sentencia 389, definía este sector del siguiente modo:





## “P.P. 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.

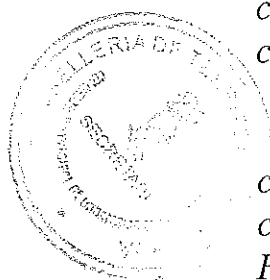
Aprovechamientos: El número máximo de viviendas será de 735.

La edificabilidad máxima será de 88.200 m<sup>2</sup> construidos para uso residencial y de 17.500 m<sup>2</sup> 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 GESTIÓN

*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.”*

Su delimitación, sobre la base de los planos del Plan General Municipal, queda recogida claramente en la documentación gráfica de esta Homologación.





## 7. CRITERIOS MUNICIPALES DE ORDENACION PARA EL NUEVO SECTOR "P.P. BENALUA SUR".

La Comisión Informativa de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, en sesión del 26 de Junio de 1997, dictaminó favorablemente unos "Criterios de Ordenación del Nuevo Sector "P.P.Benalúa Sur". Seguidamente se nos informó por los Servicios Técnicos Municipales que dichos criterios tenían un carácter obligatorio para los redactores de cualquier Propuesta de Alternativa Técnica sobre ese ámbito. Por lo tanto, con tal carácter, constituyen punto de partida indiscutible y vinculante para estos redactores, por lo que se adjuntan como Anejo 2 el cuadro y el plano municipal de Criterios.

Posteriormente estos acuerdos o criterios han sido modificados parcialmente por el acuerdo de aprobación provisional del expediente de homologación y plan parcial tramitado ante el Ayuntamiento.

Por último, del trámite de aprobación definitiva ante la Consellería de Urbanismo, se han derivado algunas precisiones en las determinaciones del proyecto y, fundamentalmente, la exigencia de catalogar las Chimeneas existentes como Bien de Relevancia Local

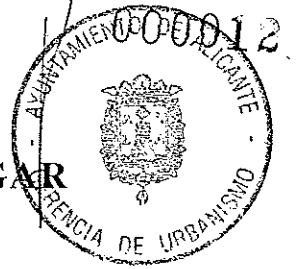


y, consecuentemente, incluir los parámetros de su protección en este Pan Parcial.



En consecuencia, la refundición de estos criterios es la que se refleja más adelante cuando se describen las determinaciones de Planeamiento y de Gestión, en los puntos 8.2 y 8.3 de esta memoria.





## 8. EL SECTOR QUE SE SOLICITA HOMOLOGAR

### 8.1. Ambito y Delimitación.

Evidentemente, como ya se ha comentado, el cumplimiento de la sentencia antes mencionada destruye el antiguo Sector P.P. 1/2 Benalúa Sur.

Procede pues la delimitación y definición de un nuevo sector, y la solución inmediata que se desprende de los "criterios municipales" consiste en que dicha delimitación coincida exactamente con la antigua excepto en la parte de suelo considerado urbano por aplicación de la misma sentencia. Esto es lo que se ha hecho.

Se conserva también intacta la delimitación de la zona de Sistema General del P.G.M.O.U. (Vía Parque), que el mismo preveía incluida en este sector para su obtención mediante la técnica de compensación del Aprovechamiento Medio Intersectorial. Todo ello con el objetivo de conservar todos los parámetros del PGMOU posibles.



Con ello el ámbito del Nuevo Sector que se propone es el que se grafía en el plano nº 6 "Nuevo Sector Benalúa Sur. Ordenación Estructural" y cuya delimitación es la siguiente:



**Límites:**

**Por el Norte;** La Avda. de Catedrático Soledad con la excepción de las tres edificaciones existentes que dan frente a esa Avenida, donde puntualmente el límite se retranquea hasta las fachadas de las mismas tal como se grafía en el plano de delimitación del Sector correspondiente.

**Por el Este;** Con la Calle Isabel La Católica, en cumplimiento de la sentencia nº 389 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso Administrativo de fecha 19.05.94.

**Por el Sur;** Con la Avda. de Elche.

**Por el Oeste;** Con la Calle Federico Mayo, excepto en su zona Septentrional en la que linda con la prolongación de la Calle de Los Doscientos

**8.2. Determinaciones de Planeamiento**

SUPERFICIE SECTOR 82.451 m2c.

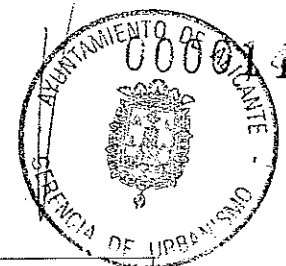
USOS:

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

EDIFICABILIDAD:

Residencial	89.040 m2c
Terciario	14.630 m2c
TOTAL	103.670m2c





## INDICES DE EDIFICABILIDAD

IEB	1,2573
IER	1,0799
IET	0,1774

## DENSIDAD

Nº viviendas	742 udes
Densidad	90 viv/Ha

## TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN

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

ALTURA de Edificación      7 plantas (Baja y 6).

APROVECHAMIENTO TIPO:      0,6477 Udas/m<sup>2</sup>

## COEFICIENTES DE PONDERACION

Residencial.-      1,00

Terciario.-      0,90





### 8.3 Justificación de las edificabilidades propuestas

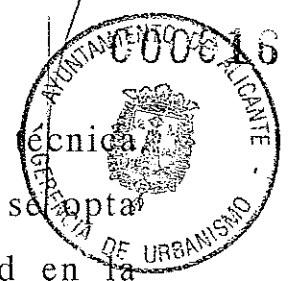
Se establece una densidad máxima de 90 viviendas/Ha, sobre la base de los siguientes argumentos:

1.- El primero porque, como recoge incluso la Sentencia a que nos hemos venido refiriendo, esta zona es evidentemente una zona de las llamadas de borde por el art. 22.2 de la L.R.A.U., inmediatas al Suelo Urbano por casi todo el desarrollo de sus lindes, y en la que esta Ley permite eximir, razonablemente, al planeamiento, del cumplimiento estricto de los estándares mínimos.

2.-Y el segundo, y fundamental razón, porque la citada sentencia, al desgajar una parte de suelo urbanizable del Sector, trastoca todo el equilibrio del cálculo de aprovechamiento medio del primer cuatrienio, al dejar una parte del suelo destinado a Sistemas Generales adscrito al suelo urbanizable de primer cuatrienio (en este caso Vía Parque del Plan General de Alicante) sin suelo suficiente donde compensar sus derechos, puesto que una parte del urbanizable previsto ha desaparecido al ser declarado urbano por la Sentencia.



Por ello, en vez de desafectar del suelo del primer cuatrienio parte de su suelo de Sistema General



(que el Ayuntamiento consigue mediante la técnica del aprovechamiento medio intersectorial) se adopta por aumentar la edificabilidad y densidad en la parte del Sector que sigue siendo urbanizable para compensar con ella ese defecto de suelo.

3.- Y el tercero, por la necesidad de generar un exceso de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento como mecanismo de gestión que permita que únicamente este sea el beneficiario externo de los aprovechamientos derivados del posible desarrollo residencial de las manzanas ocupadas por las industrias harineras, permitiendo de esta manera que el resto de los propietarios del Sector, incluidos los de la Vía Parque adscrita, puedan materializar sus aprovechamientos con independencia del devenir de dichas industrias.

#### 8.4. Determinaciones de Gestión

Como aprovechamiento tipo del sector, conforme al acuerdo de aprobación provisional, y en referencia a la disposición transitoria quinta de la L.R.A.U., se sigue manteniendo el Aprovechamiento Medio Intersectorial del Primer Cuatrienio, es decir, 0,6477 unidades de aprovechamiento por m<sup>2</sup> bruto.







Por su parte, los coeficientes de homogeneización del Sector y los coeficientes de ponderación siguen siendo los mismos que contiene el Anejo del P.G.M.O.

Coeficiente de Homogeneización	0,93385
Coeficiente de uso residencial	1,00
Coeficiente de uso terciario	0,90

#### 8.5.- Protección de las Chimeneas existentes en el Sector

En el Sector que se homologa existen dos Chimeneas industriales, resto de antiguas instalaciones cerámicas de principio de siglo, cuya protección ha sido solicitada por la Consellería de Cultura y Educación, motivando la tramitación de un Catálogo de Protección específico y, consecuentemente, su incorporación en el diseño conforme a las determinaciones del mismo.

#### 8.6. Condiciones de conexión e integración de la actuación

Como queda dicho más arriba y se refleja en los planos de este Proyecto, la actuación es una zona de borde totalmente integrada en el tramo urbano de Alicante.





Por tanto, su conexión con la trama urbana, con la que es colindante, es inmediata por lo que respecta a la red viaria.

En cuanto a las redes de infraestructura o servicios, cabe señalar que existen a pie de Sector redes de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica y demás servicios que permiten la conexión inmediata de las infraestructuras propias del Sector a las infraestructuras supramunicipales o sistemas propios a las generales.

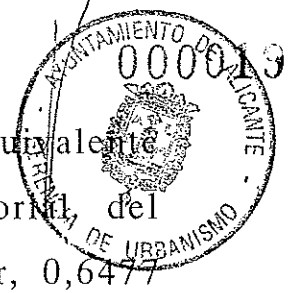
No obstante, cabe indicar aquí como circunstancia singular, la necesidad de traslado de un colector de gran sección que atraviesa el Sector sobre terrenos particulares y la obligación, impuesta en la aprobación de Programa de adecuar la rasante de la Avenida de Elx en concordancia con el "Plan de Obras de Emergencia contra Inundaciones".

### **8.7. Ordenación Estructural y Pormenorizada.**

En aplicación de los criterios establecidos por la LRAU en este sector consideramos **Ordenación Estructural**:

- a) La Clasificación del suelo como Urbanizable.
- b) La Delimitación del Sector como se recoge en el apartado 8.1 de esta Homologación.





- c) El Aprovechamiento Tipo, que será equivalente al aprovechamiento medio intersectorial del primer cuatrienio del PGMU, es decir, 0,6477 Udas/m<sup>2</sup>; y el Area de reparto, que se corresponderá con la delimitación del sector de suelo urbanizable realizada en el plano n° 6 y en el apartado 8.1 de esta Homologación, mas el tramo de Vía Parque adscrito que se define gráficamente en el plano n° 7 de esta Homologación.
- d) La Densidad, Edificabilidad, Indices de edificabilidad y Usos característicos y admitidos, que se establecen en el apartado 8.2 de esta Homologación.
- e) Las Chimeneas declaradas Bien de Relevancia Local

Consideramos **Ordenación Pormenorizada**:

Cualquier otra determinación. Todas ellas serán objeto de su definición en el correspondiente Plan Parcial.

Evidentemente, en este Sector no tenemos ni viario ni zonas verdes ni dotación pública que pudiéramos considerar formando parte de la red viaria primaria o estructural, excepción hecha del ya comentado tramo de Vía Parque adscrito, entre Babel y C/. de la Vega.





## 8.8. Justificación del cumplimiento del art. 55.3 de la LRAU.

Como ya se ha dicho, la sentencia nº 389 de la sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana ANULA el Plan Parcial del Antiguo Sector Benalúa Sur, y admite la impugnación indirecta del PGMO, declarando contraria a derecho la clasificación como urbanizable de una porción del Sector, obligando a considerarlo como urbano. Desde ese momento todos los parámetros que el PGMOU establecía para el antiguo Sector resultan inservibles, y precisamente esta Homologación debe servir para establecer los nuevos parámetros que posibiliten la ejecución del Sector

Por ello, la densidad máxima propuesta de 90 viv/Ha, para el supuesto de desarrollo residencial de las manzanas ocupadas por las industrias harineras, tiene el objetivo ya planteado en el apartado 8.3 de esta Homologación.

No obstante, incluso si se considera como un incremento de 15 viviendas/Ha sobre el estándar de 75 viviendas/Ha que la LRAU establece con carácter general para el suelo urbanizable, la Ordenación Pormenorizada del Plan Parcial que se tramita conjuntamente con este Expediente de Homologación, excede su dotación de zona verde



del estándar mínimo de Plan Parcial en el número de metros cuadrados suficiente como para considerar este exceso como los metros cuadrados de Parque Urbano de Plan General que dicho aumento hubiera requerido.

Efectivamente, un aumento de 15 viv./Ha. supone sobre las 8,25Has. totales del Sector, un total de 123,75 viviendas, que a una media de 4 habitantes/vivienda suponen 495 habitantes. Este aumento de densidad, traducido al estándar de 5.000 m<sup>2</sup> de Parque Público por cada 1000 habitantes supone una exigencia de 2.475 m<sup>2</sup> de Parque Público.

Puesto que las zonas verdes del Plan Parcial exceden sobre el estándar del Plan Parcial en 2.621 m<sup>2</sup> (como puede verse en el epígrafe correspondiente de su memoria), queda justificado el mantenimiento de los estándares del Plan General y la Ley.

Aprobado provisionalmente  
En Alicante, Noviembre de 2002

por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 17 ENE. 2002

**EQUIPO REDACTOR**

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



*[Handwritten signature]*  
EL SECRETARIO GENERAL,  
**VISADO**

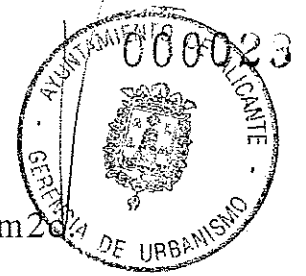
Fdo.: Carlos Arteaga Castaño



## FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION



PROYECTO : EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN  
PROPONENTE : NUEVO SECTOR P.P. I.2. BENALUA SUR, S.L.



SUPERFICIE SECTOR

82.451 m<sup>2</sup>c

USOS:

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

EDIFICABILIDAD:

Residencial	89.040 m <sup>2</sup> c
Terciario	14.630 m <sup>2</sup> c
TOTAL	103.670m <sup>2</sup> c

INDICES DE EDIFICABILIDAD

IEB	1,2573
IER	1,0799
IET	0,1774

DENSIDAD

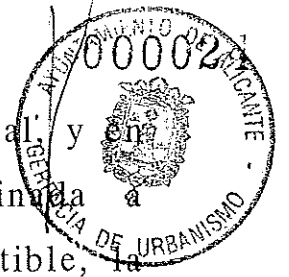
N° viviendas	742 udes
Densidad	90 viv/Ha



TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN

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

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".



ALTURA de Edificación      7 plantas (Baja y 6).

APROVECHAMIENTO TIPO:      0,6477 Udas/m2

#### COEFICIENTES DE PONDERACION

Residencial.-                      1,00

Terciario.-                         0,90







**ANEJO 1**

**SENTENCIA Nº 389 DEL TRIBUNAL SUPERIOR  
DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA  
DE FECHA 19.05.94.**

TARSILLI



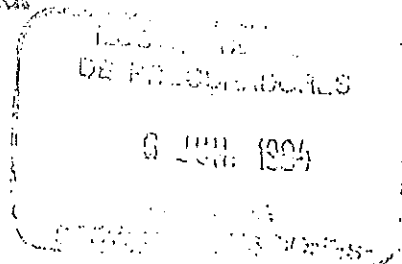
RA: 01 /0002230 /1991

ADMINISTRACION DE JUSTICIA



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 Lucafarrí, contra Acuerdo del Ayto. de Alicante de 4 -10 -91 desestimatoria de R.R. Reposición 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



declarando no ajustada a Derecho la resolución recurrida.

SEGUNDO: Que el Abogado del Estado en la demanda, mediante escrito en el que suplica se dicte 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.

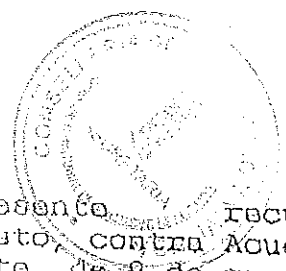
CUARTO: Que se señaló la votación para el día diecinueve de mayo actual, teniendo así lugar.

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

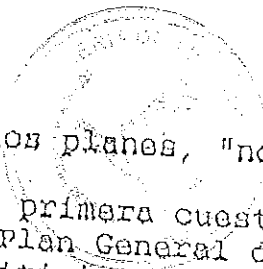


PRIMERO: El presente recurso contencioso-administrativo se ha interpuesto contra Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alicante, de 9 de mayo de 1991, de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 1 /2, "Benalúa Sur"; y contra Acuerdo del mismo órgano de 4 de octubre de 1991, desestimatorio del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

ADMINISTRACION DE JUSTICIA



ADMINISTRACION DE JUSTICIA

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

Sobre esta base la primera cuestión a plantear es la de 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.

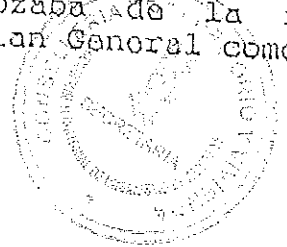
**CUARTO:** En el supuesto litigioso según el perito procesal Sr. Gimeno Abad, el sector que nos ocupa denominado Benalua Sur forma un polígono sensiblemente rectangular entre cuatro grandes ejes viarios c/ Catedrático Soler, Oscar Espla, Avda. de Elche, y c/ Federico Mayo, existiendo dentro del sector 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 existan 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 Catedráticos Soler, Avda. Oscar Explá, Avda. de Elche y c/ Isabel la Católica que cuenta con los servicios urbanísticos del art. 78 a) de la Ley del Suelo, suficientes para la edificación que exige 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 Espia 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 m<sup>2</sup>.

**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 determine; 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 abarcada 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".



ADMINISTRACION DE JUSTICIA



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

OCTAVO: Al comprender el Plan Parcial del sector delimitado por la C/ Catadrático Soler, Avda. Benalúa, Avda. de Elche, y c/ Isabel la Católica, cuya calificación por el Plan General como "suelo urbanizable proyectado" contraría 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 constituye 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 procederá 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.

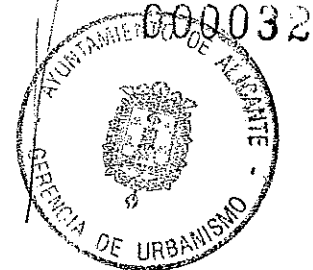


ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA



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.

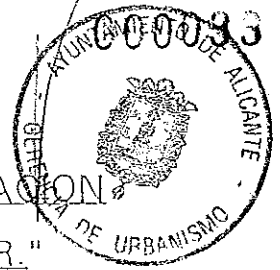




**ANEJO 2**  
**CRITERIOS MUNICIPALES ACORDADOS POR**  
**LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO**  
**DE ALICANTE.**







CUADRO RESUMEN CRITERIOS ORDENACION  
NUEVO SECTOR "P.P. BENALUA SUR."

1.- SUPERFICIE SECTOR: 82.451 m2.

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

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

4.- EDIFICABILIDADES MAXIMAS:

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

EDIFICABILIDAD TOTAL: 103.670 m2 construidos.

5.- SUELO LUCRATIVO SECTOR: 16.842 m2 --

6.- SUELO DOTACIONAL TOTAL: 31.423 m2

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

7.- DETALLE SUELO DOTACIONAL:

- EQUIPAMIENTO: 3.236 m2 suelo.  
- ESCOLAR: 13.640 m2 suelo.

(Mínimo legal en suelo escolar: 10.685 m2)

- LIBRE VERDE: 14.547 m2 suelo.

(Mínimo legal en zona verde: 15% s/ 89.040' = 13.356 m2)

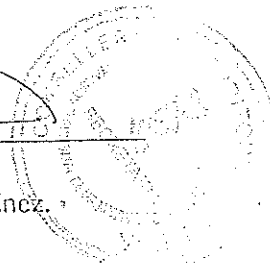
Alicante, Junio de 1997

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Dictaminado favorablemente este expediente  
por la Comisión Informativa de Urbanismo.

Alicante, 26 JUN. 1997  
EL PRESIDENTE

Fdo.: Manuel Beltrá Martínez.





## PLANOS

