

Documentación presentada el 12.2.06

04.0806

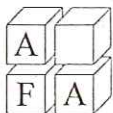
R/26.4.04

3/3

HOMOLOGACIÓN DEL PLAN DE REFORMA
INTERIOR DE MEJORA ENTRE AVENIDA ISLA
DE CORFÚ Y P.A.U.-2 DEL AMBITO "NA-
4" (PLAN PARCIAL II DE LA ZONA
ESPECIAL "Y" DEL P.G.M.O. DE
ALICANTE)

PROMOTOR:

Agrupación de Interés Urbanístico
"Isla de Corfú"



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO

Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto

Angel Lozano, 7-atico, Alicante

Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

DOCUMENTO REFUNDIDO

Tras aprobación provisional por
Pleno, 16/9/2003, del Excmo.
Ayuntamiento de Alicante



GENERALITAT
VALENCIANA

CONSELLERIA DE TERRITORI
I HABITATGE

ACUSE DE RECIBO

N^a Ref^a: /mr. PL-04/0806

Asunto:

R/ ejemplar diligenciado.

DIRECCIÓ TERRITORIAL

Av. Aguilera, 1 - 03007 ALICANTE
Tel. 965 93 40 00 - Fax: 965 93 67 77

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
E2006006345
ENTRADA
10/05/2006 08:43:43

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Ayuntamiento de
03071-ALICANTE

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
Direcció Territorial ALICANT
Registre General

Data 21. ABR. 2006

EXI DA núm. 19.818

EXPTE. ALICANTE.- Homologación *del* Plan de Reforma Interior "Isla Corfú" y
PAU 2 del ámbito NA-2" del Plan General.

Adjuntamos ejemplar del expediente arriba detallado, que fue aprobado con fecha
20 de Mayo de 2005, debidamente diligenciado por el Secretario de la Comisión Territorial
de Urbanismo.

Alicante, 19 de Abril de 2006

EL DIRECTOR TERRITORIAL DE
TERRITORIO Y VIVIENDA



Fdº: Ramón Rizo Aldeguer

HOMOLOGACIÓN DEL PLAN DE REFORMA
INTERIOR DE MEJORA
ENTRE AVENIDA ISLA DE CORFÚ Y P.A.U.-2
DEL AMBITO "NA-4"

(PLAN PARCIAL II DE LA ZONA ESPECIAL
"Y" DEL P.G.M.O. DE ALICANTE)

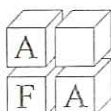
PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
"ISLA DE CORFÚ"

DOCUMENTO REFUNDIDO

Tras aprobación provisional por el
Pleno, 16/9/2003, del Excmo.
Ayuntamiento de Alicante

16 SEP. 2003
y Decreto n.º 1058 / 04.,
de 25 MAR. 2004

EL SECRETARIO GENERAL,
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Eduardo Carlos Arteaga Castaño



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atíco, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

INDICE:

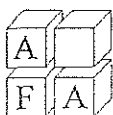
- 1.- JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA, OBJETO.
 - 1.1.-ANTECEDENTES.
 - 1.2.-OBJETO.
- 2.-CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD, MOTIVACIÓN.
 - 2.1.-INSUFICIENCIA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.
 - 2.2.-ACTUACIÓN PRIVADA.
 - 2.3.-LOCALIZACIÓN.
 - 2.4.-MODELO TERRITORIAL
- 3.-JUSTIFICACIÓN LEGAL
 - 3.1.-PLANEAMIENTO QUE ESTABLECE LA LRAU
 - 3.2.-RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.
 - 3.3.-ADECUACIÓN A LA INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO 1/1996
- 4.-PROPUESTA.
 - 4.1.-DELIMITACIÓN.
 - 4.2.-PROPIETARIOS Y FINCAS AFECTADAS.
 - 4.3.-RED PRIMARIA DE DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS.
 - 4.4.-SECTOR Y AREAS DE REPARTO - CRITERIO DE DELIMITACIÓN.
 - 4.5.-PARAMETROS DE PLANEAMIENTO.
 - 4.6.-ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PROPIO DE LA RED SECUNDARIA.
 - 4.7.-ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
 - 4.7.1.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO
 - 4.7.2.-DELIMITACIÓN SECTOR.
 - 4.7.3.-AREAS DE REPARTO.
 - 4.7.4.-APROVECHAMIENTO TIPO
 - 4.7.5.-ZONAS DE ORDENACIÓN.
 - 4.7.6.-RED PRIMARIA DOTACIONES PÚBLICAS.
 - 4.8.-DESARROLLO DEL SECTOR.
 - 4.9.-ESTANDARES URBANÍTICOS.
 - 4.10-UNIDADES DE EJECUCIÓN
 - 4.11-CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN.
 - 4.12-OBRA S DE URBANIZACIÓN.
 - 4.13-REPARCELACIÓN.

FICHAS DE PLANEAMIENTO

FICHAS DE GESTIÓN.

NORMAS URBANISITICAS

- Propias del P.R.I.M.
- Síntesis de Acuerdo con "Reglamento de Zonas".

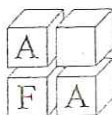


ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atíco, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

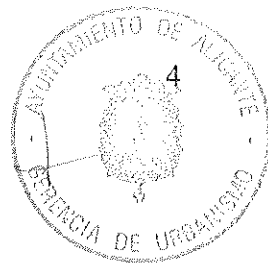


PLANOS:

1. Situación
2. Ambito del Sector de Homologación y Ordenación estructural.
3. Ordenación pormenorizada del Sector.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



1.-JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA/OBJETO

1.1.-ANTECEDENTES

VICTORIA LAPORTA CARBONELL, fue promotora del "Plan Parcial de Ordenación del Polígono 2 de la Zona Especial "Y" de Alicante, suelo clasificado exclusivamente como Dotacional-Docente.

Con fecha de Mayo de 1.978, se redactó el Plan Parcial del Polígono II de la Zona Especial "Y", que fue aprobado definitivamente por la "Comisión Provincial de Urbanismo" en sesión celebrada el 6 de Abril de 1.979.

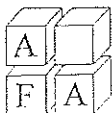
En el año 1.982, se aprobó igualmente el "Proyecto de Compensación" y el "Proyecto de Urbanización", estando desarrollada la Urbanización del Plán Parcial, a fecha de hoy.

El "Plan Parcial del Polígono II de la Zona Especial "Y", se redactó, desarrollando el anterior P.G.O.U. de Alicante, que data de los años sesenta.

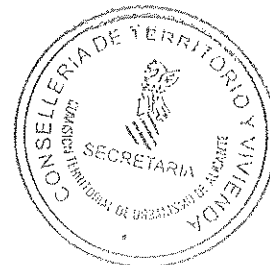
En dicho P.G.O.U. había marcada, entre otras, una gran superficie de equipamiento docente (121 Ha.) entre la Gran Vía y la Vía Parque.

Como consecuencia de una delimitación en Polígonos, de esa gran superficie (121 Ha.) se desarrolló el "P.P. del Polígono II de la Zona Especial "Y", aproximadamente su cuarta parte con una superficie de 24 Ha.

El P.P. del Polígono II de la Zona "Y" se aprobó con una muy baja edificabilidad, concretamente un volumen de 1 m3/m2, sobre parcela neta, que traducido a m² de techo, para una altura promedio de piso de 3 m., equivaldría a 0'333 m²t/m²s sobre parcela neta y 0'236 m²t/m²s de aprovechamiento tipo sobre toda la superficie del Sector del Plan Parcial.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atíco, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



En el Plan Parcial inicialmente solo estaban autorizados los usos docentes, tanto en suelos de titularidad pública como privados:



Con la Revisión del P.G.M.O. de 1.987, hoy vigente se permitieron todos los usos dotacionales (docentes, cultural, sanitario, asistencial, social, deportivo y religioso), pero sigue prohibiendo el uso "residencial" y el terciario.

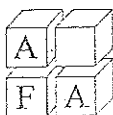
En el planeamiento vigente, el Plan Parcial que nos ocupa se conoce como "NA-4 -Polígono 2, Zona Especial Y" y como queda dicho, solo son posibles los usos dotacionales, y su edificabilidad máxima es de 1 m³/m². sobre parcela neta, con una altura máxima de 3 plantas.

Por el contrario, los polígonos limítrofes de la anteriormente Zona "Y", se han calificado como "PAU-1" y "P.A.U.-2", con sus superficies de 72'32 Ha. y 27'5 Ha., respectivamente, con una densidad máxima de 75 viviendas/Ha.

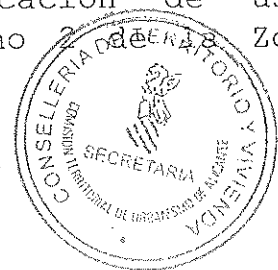
Tal situación debió ser "alegada" en la revisión del P.G.O.U., como un "agravio comparativo".

Un Plan Parcial de "uso dotacional" exclusivamente, no tiene sentido con la actual Ley del Suelo, donde se establece un justo equilibrio de beneficios y cargas en el planeamiento. Ya en el año 1.990, se iniciaron los primeros contactos con el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, a fin de corregir tal situación, puesto que la "Zona Especial Y" prevista el P.G.M.O. DE 1.962, estaba destinada a la universidad de Alicante, que como es conocido se estableció definitivamente en San Vicente del Raspeig, con anterioridad a la Revisión del P.G.M.O. de Alicante de 1.987, hoy vigente.

Si en los contiguos PAU-1 y P.A.U.-2, se permiten usos residenciales y otros, con un máximo de 75 Viviendas/Ha., no hay razón para mantener la calificación de usos dotacionales sólo en el "P.P. del Polígono 2 de la Zona Y".



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affau@terra.es





De los 172.644 m². solares edificables, en el Plan Parcial "NA-4" restan en la actualidad disponibles 60.869 m²., en una única parcela, con aproximadamente 500 m. de frente, por 125 m. de profundidad, en el lado derecho del Plan Parcial, mas una parcela de 5.000 m² cedida al Ayuntamiento por 10% de A.T. aún sin edificar, colindante. ✓

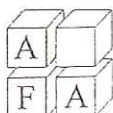
El resto de las parcelas edificables del Plan Parcial, están ocupadas en la actualidad por distintos centros docentes privados; aparte de los equipamientos docentes de titularidad pública.

Es decir, que hay aproximadamente, 111.100 m². ocupados, de un total de 172.644 m². de solares en el P.P. Lo que supone un porcentaje del: $111.100 \text{ m}^2 / 172.644 \text{ m}^2 = 64'35\%$ destinado en la actualidad a usos dotacionales docentes de titularidad privada.

El P.A.U.-2 aprobado definitivamente, motivó una modificación puntual en el año 1.992 del planeamiento en el P.P.-N.A.-4, creándose dos viales de acceso al mencionado P.A.U.-2, desde la Avda. de Corfú, eje del "N.A.-4", de los cuales solo se ha ejecutado uno de ellos. (SRV-4)

En el P.A.U.-2 se está completando su urbanización actualmente, así como las nuevas necesidades de equipamientos públicos de la ciudad, han ido acercando los planteamientos de la propiedad privada y del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, para formular un Plan de Reforma Interior de Mejora, en el ámbito de un solar de 60.869 m², aún sin edificar del P.P.N.A.-4 del P.G.M.O. de Alicante, como ha sido reconocido en los informes previos municipales a la propuesta que ahora se formula.

La Ley Reguladora de Actividades Urbanísticas (LRAU) establece la posibilidad de formular Planes de Reforma Interior de Mejora (PRIM) cuyo objeto será mejorar la ordenación establecida por los Planes Generales, de manera que permitan, entre otras cosas, incrementar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

El ámbito objeto de esta Plan está vacante desde que se aprobó el Plan Parcial de la Zona Especial "Y" en el año 1.979. Ello es debido en gran parte al uso asignado a este suelo, ya que en principio sólo podía edificarse centros docentes y aunque el Plan General amplió el uso a cualquier tipo de dotaciones, el hecho real es que hace veinte años este suelo sigue sin edificarse por falta de demanda. En los momentos presentes se han aprobado los planeamientos de los suelos circundantes (PAU/1 y PAU/2), habiéndose realizado las reservas legales de dotaciones públicas, por lo que parece difícil que estos solares puedan ser demandado por equipamientos privados.

Por otra parte el Ayuntamiento necesita disponer de suelo con una cierta urgencia para un centro docente público en esta zona.

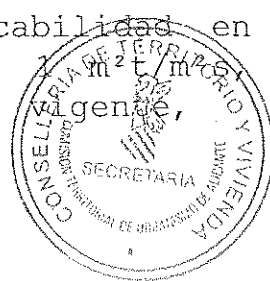
Así pues, puede resultar conveniente la modificación de la situación presente, permitiendo la edificación de estos solares con un aprovechamiento menor a los de los PAU colindantes y permitiendo obtener suelo dotacional público, como medida compensatoria al aumento de aprovechamiento lucrativo que represente la Propuesta del PRIM.

Inicialmente la delimitación del sector del P.R.I.M. abarcaba 60.869 m², exactamente la totalidad de la propiedad de Dña. Victoria Laporta Carbonell, situada entre Avda. Isla de Corfú y el vial paralelo, calle "C" del colindante P.A.U.-2. Existiendo una parcela de 5.000 m² entre el mismo y la zona verde situada al Oeste, que es de uso lucrativo, de titularidad privada, que el Ayuntamiento de Alicante vendió en pública subasta hace algún tiempo, como consecuencia de la cesión del 10% del aprovechamiento medio obligado del Plan Parcial Inicial, que se reparceló en 1.982.

Ante esta situación, al informarse los documentos previos del P.R.I.M. que nos ocupa, por los servicios técnicos municipales se planteó la conveniencia de delimitar el sector incluyendo también esta parcela de 5.000 m² colindante, a fin de modificar las Normas Urbanísticas del "NA-4" aumentando la edificabilidad en dicha parcela de suelo dotacional privado, a acorde con la Revisión del P.G.M.O. de Alicante,



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atíco, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaa@terra.es



así como disminuir retranqueos y aumentar la ocupación posible.



Conformándose finalmente un Sector de 65.869 m², hoy todo el suelo vacante del inicial "NA-4"

1.2. OBJETO

El "Plan de Reforma Interior de Mejora" (P.R.I.M.) se redacta sobre el Plan General Municipal de ordenación de Alicante, aún sin adaptar a la L.R.A.U.

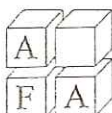
Estando tramitándose actualmente el "Concierto Previo" de la Revisión actual del P.G.M.O., donde quedarán deslindados las determinaciones de carácter "estructural" o "pormenorizado", con su aprobación por C.O.P.U.T. de la Revisión del P.G.M.O. de Alicante.

Consecuentemente es preciso la "homologación" del P.R.I.M. a día de hoy.

Al tratarse de un P.R.I.M. de iniciativa privada, de acuerdo con el Artº 173 del R.P. se tramita simultáneamente con "Programa", y la "Homologación" del Sector, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera" de la L.R.A.U., que en su punto e dice:

"3. La aprobación de Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior que modifiquen determinaciones de los planes generales vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin"

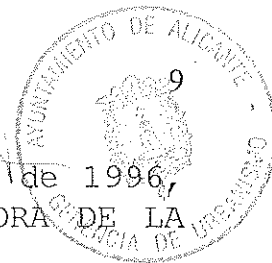
Todo ello de acuerdo con la Orden de 29 de marzo de 1.996 de la C.O.P.U.T. (D.G.O.V. 22-4-96) que aprueba la



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO 1/1996, de 23 de Enero de 1996,
SOBRE LA HOMOLOGACIÓN DE PLANES A LA LEY REGULADORA DE LA
ACTIVIDAD URBANÍSTICA.



En dicha Instrucción queda claro que

"Si la homologación se tramita junto a un plan parcial o de reforma interior al que se le quiere dar cobertura con ella, el procedimiento a seguir es el de un plan parcial modificativo de la ordenación estructural. En principio nada impide que el nuevo documento se limite a reflejar la ordenación del entorno, sin alterarla, limitando sus cambios al punto concreto que haya motivado la formulación del documento de homologación.

En Realidad, en estos casos, la homologación se sustancia mediante un plan parcial (o de reforma interior) acompañado de documentos que diferencien -dentro del propio sector- las determinaciones de ordenación estructural y las de ordenación pormenorizada, en especial la red primaria y Secundaria de reservas de suelo para dotaciones públicas. Si el plan general cuenta con una definición suficiente de los "sistemas generales" la solución, al homologar un solo sector, puede ser: delimitar la red primaria dentro del sector y justificarla por su continuidad con los "sistemas generales" aledaños al propio sector.

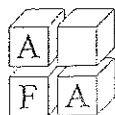
Consecuentemente siguiendo el criterio establecido en la "Instrucción de Planeamiento 1/1996", procedemos a su justificación.

2.-CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD, MOTIVACIÓN.



2.1.-INSUFICIENCIA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Un planeamiento desfasado como el del "NA-4", aprobado hace mas de 20 años, sobre un supuesto de zona dotacional (Zona Especial "Y") exclusivamente pensada para la



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atíco, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

Universidad de Alicante, justifica un P.R.I.M. que mejora la ordenación preexistente toda vez que ya se han aprobado y se están desarrollando los P.A.U.-1 y P.A.U.-2 colindantes.



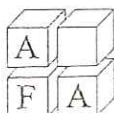
El presente P.R.I.M. mejora las dotaciones públicas en la zona, aumenta los viarios transversales de circulación entre el P.A.U.-2 y la Avda. de Isla de Corfú, en línea con la Modificación Puntual nº 2 del P.G.M.O. realizada en 1.992 y con tal intención, introduce dos viales adicionales, a los entonces proyectados.

Igualmente, el P.R.I.M. proporciona mas de 18.855 m² de Suelo Dotacional de Equipamiento Polivalente Público al municipio, con parcela mayor a 10.000 m² en una de ellas, que permitirá centros educativos públicos, de acuerdo con los nuevos estandares de parcelas requeridos, o alternativamente para cualquier otro equipamiento público, toda vez que los requerimientos dotacionales públicos en el área del P.R.I.M. así como en todo el "NA-4" ya están cubiertos, desde su aprobación en 1.982.

Adicionalmente al ámbito del sector inicialmente propuesto, se incorpora, a petición municipal, la parcela colindante (vendida por el Excmo. Ayuntamiento) de 5.000 m² de suelo Dotacional privado para aumentar su edificabilidad a 1 m²t/m²s, de acuerdo con lo establecido en el Artº 110, punto 2.B. del Reglamento de Planeamiento, así como con las normas hoy vigentes del P.G.M.O. de Alicante, así como para adecuar ordenanzas de retranqueos y ocupación de parcela, muy restrictivas en el planeamiento existente (NA-4).

2.2.-ACTUACIÓN PRIVADA.

Es una actuación privada de propietario único, constituido como "Agrupación de Interés Urbanístico", que presenta un programa de Actuación Integrada, para la "unidad de ejecución" que se delimita en el Sector



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

2.3.-LOCALIZACIÓN

Los 65.869 m² del Sector de Planeamiento, objeto del presente P.R.I.M. son los últimos solares sin edificar, entre la Avda. "Isla Corfú" y el vial paralelo (Calle "C") del PAU-2, denominada actualmente "Deportista Isabel Fernández" del ámbito "NA-4" del P.G.M.O. de Alicante

2.4.-MODELO TERRITORIAL.

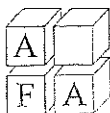
El "modelo territorial" lo estableció en la zona inicialmente el P.G.O.M. de Alicante de 1.962, que planteó el establecimiento de la Universidad de Alicante, entre la "Gran Vía" y "Vía Parque".

Posteriormente cuando en 1.987 se revisa el Planeamiento General, pasa a ser PAU-1 y PAU-2, con un área intermedia, nuestro "PP.II de la Zona Especial "Y", renombrado "NA-4", de suelo dotacional privado, con un eje viario central (Avda. Isla de Corfú) que partiendo de la Gran Vía, aún no enlaza con la "Vía Parque", diseñada en 1.962, ya que aún no existe, tan solo ahora su vial de servicio, tras la urbanización del PAU-2, se ha ejecutado.

No existen datos para pensar que la Avda. "Isla de Corfú", eje longitudinal de "NA-4" tenga consideración de "Red Primaria o Estructural" toda vez que el "Concierto Previo" de la Revisión, actualmente en marcha, del P.G.M.O. aún no se ha producido.

De cualquier manera, la Avda. Isla de Corfú, en todo el frente a nuestro Sector de Planeamiento está urbanizada, desde 1.982, y no es alterada con nuestro P.R.I.M. que actúa exclusivamente fuera de ella en su ámbito colindante, donde se desarrolla una ordenación nueva pormenorizada propia de una red secundaria como se verá.

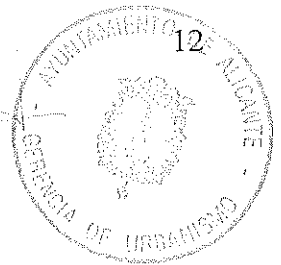
Al aumentarse el número de viviendas (de 0 a 380) se reserva una porción del suelo dotacional como Parque Público, superior a los 5 m²s/persona, previstos por la L.R.A.U., considerables como Red Primaria.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atíco, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



3.-JUSTIFICACIÓN LEGAL



3.1.-PLANTEAMIENTO QUE ESTABLECE LA LEY R.A.U.

Como marco general dentro de la Ley 6/1994 REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA, de la Generalidad Valenciana (D.O.G.V. de 24 de Septiembre de 1.994), así como DECRETO 210/1998, del Gobierno Valenciano por el que se aprueba el REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V.- de 8 de Enero de 1.999)

Todo Planeamiento promovido por iniciativa particular debe realizarse en desarrollo de un Programa de Actuación Integrada, de acuerdo con lo establecido en el Art. 52.1 de la LRAU, que dice:

Art. 52. Elaboración y tramitación de planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle.

-1. El régimen establecido en la Sección anterior para la elaboración, tramitación y aprobación de programas de actuación es igualmente aplicable a los planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle de iniciativa municipal o particular, con las siguientes reglas especiales:

A) Los promotores particulares pueden promover dichos planes de desarrollo de un programa del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de ejecución del plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, puede promover y aprobar esos planes con independencia y anterioridad respecto a los programas.

B) La exposición al público de estos planes se efectúa exhibiendo su documentación completa y no les son aplicables las reglas de los artículos anteriores relativas a la competencia entre proposiciones jurídico-económicas, si bien, cuando aquellos planes se tramiten junto a dichos programas, serán aplicables las referidas reglas, aunque sólo respecto a la adjudicación de estos últimos

2. Corresponde al Ayuntamiento Pleno aprobar definitivamente los planes y programas mencionados en el número anterior, siempre que cuenten con cédula de urbanización o cuando ésta sea innecesaria según lo



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-ático, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



dispuesto en los artículos 31 y 33.8. El acuerdo aprobatorio municipal puede imponer las condiciones que estime más oportunas para el plan o programa, pero éstos no entrará en vigor, ni procederá publicar su aprobación, ni legitimación la ejecución de obras en tanto no se expida la correspondiente cédula, cuándo ésta sea legalmente exigible.



La "diposición Transitoria Primera" de la Ley R.A.U. en su punto 3, establece:

3. La aprobación de Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior que modifiquen determinaciones de los Planes Generales vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin.



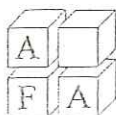
3.2.-REGIMEN JURÍDICO APLICABLE

Aunque igualmente, en su punto 2 la "transitoria" igualmente dice:

2. Los municipios podrán interesar de la Consejería competente en Urbanismo que declare la homologación a la presente Ley de los Planes y normas subsidiarias vigentes o de alguno de sus sectores. Dicha homologación se producirá por resolución autonómica dictada y tramitada por el procedimiento del capítulo I del título II de la presente Ley, y en cuya virtud se apruebe uno de los siguientes documentos:

A) Una modificación del planeamiento general que complemente sus determinaciones en el ámbito afectado, estableciendo la ordenación estructural del mismo conforme a lo previsto en el artículo 17.1 y, en especial, definiendo la red primaria o estructural de reservas de suelo para dotaciones públicas, así como las previsiones de los artículos 17.4 y, en su caso, 17.3, 17.6 y 18.

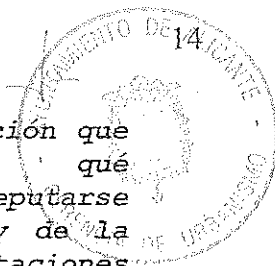
B) Un expediente justificativo de que las determinaciones del planeamiento vigente ya tienen la precisión y calidad necesaria para cumplir las exigencias de la presente Ley y, en particular, de



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atíco, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



su artículo 17, acompañado de la documentación que permita diferenciar e identificar que determinaciones de las vigentes han de reputarse integrantes de la ordenación estructural y de la red primaria de reservas de suelo para dotaciones públicas



Los Planes de Reforma Interior de Mejora están regulados en Capítulo VI del Título Segundo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, que establece su función y en concreto en su Artº 80, segundo párrafo establece:

Pueden formularse Planes de Reforma Interior que, además de los fines que les son propios, expresados en el artículo 72 de este Reglamento, tengan por objeto mejorar la Ordenación contenido en el Plan General para el suelo urbano y áreas de reforma interior.

En cuanto a ambito, lo define su artículo siguiente:

Art. 81 Ambito

1. El ámbito de los planes de mejora será el definido desde el plan general. Si no hubiera Sector previamente delimitado o si su delimitación se modifica a consecuencia de la mejora, la documentación del Plan incorporará un plano en que delimite el Sector ordenado y los colindantes modificados ajustándose a los criterios del artículo 17 de este reglamento.

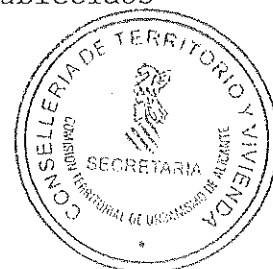
2. La delimitación del ámbito de los planes de Reforma Interior de mejora seguirá los criterios establecidos en el artículo 73 de este Reglamento.

Que igualmente dice:

Art. 73. Ambito

1-. Las operaciones de reforma interior pueden tener carácter integrado, actuando sobre barrios completos, o carácter puntual, incidiendo sólo sobre lugares concretos de la ciudad o de su ordenación.

3. Cuando la reforma interior se limite a un ámbito concreto de la ciudad o de su ordenación, el plan general justificará su coherencia con el entorno de manera que se aprecie la ordenación final y conjunta en



todo un ámbito de amplitud y homogeneidad equiparables a las exigidas por el artículo 17 de este reglamento.



Que igualmente dice:

Artículo 17. Criterios de Sectorización.

1. Sector es el ámbito propio de un Plan parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de esos Planes, abarcará uno o varios sectores completos.

2. El perímetro del sector se configurará:

A) Con alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones.

B) Con viarios, que serán o no propios de la red primaria o estructural según proceda de su relación con la ordenación del territorio prevista en el Plan General o del sector al que pertenecen.

3. El trazado del perímetro del sector respetará las siguientes reglas:

A) Se efectuará atendiendo a criterios urbanísticos.

B) Dicho trazado no se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites del término municipal o a lindes de propiedad. Salvo que el Plan acredite dicho trazado obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de planeamiento.

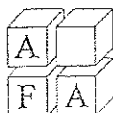
En cuanto al alcance de los Planes de Mejora, lo establece el Arº 82 de la L.R.A.U.:

Art. 82 Alcance de los planes de mejora

1. Los planes de mejora pueden cambiar determinaciones del planeamiento anterior, incluso las establecidas en el plan general, para mejorarlas.

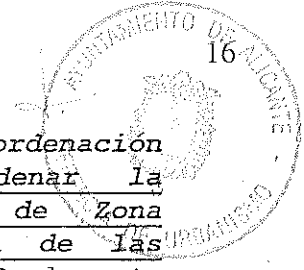
2. Los planes Parciales o de Reforma Interior de aprobación autonómica pueden alterar la Ordenación Estructural dentro de estos límites:

A) Clasificación del Suelo: puede ser modificada dentro de las limitaciones del artículo siguiente.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atíco, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



- 
- B) División del territorio en zonas de ordenación urbanística: La mejora puede ordenar la sustitución de la Reglamentación de Zona aplicable a los terrenos por otra de las previstas en el Plan General o en el Reglamento de Zonas de Ordenación, pero no puede establecer ordenanzas excepcionales de nueva elaboración para ordenar parcelas determinadas.
- C) C. Ordenación de centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso: Podrá ser modificada por la mejora, dentro de las directrices y objetivos del planeamiento general.
- D) Delimitación de la Red Primaria de reservas de suelo con destino dotacional público: La Red Primaria y sus elementos anexos pueden ser objeto de mejora en su definición y capacidad de servicio, aumentando la proporción y calidad de las dotaciones públicas necesarias y propiciando la observancia de los estándares legales de calidad urbana exigibles.

El cómputo de los estándares de calidad urbana debe referirse al conjunto del sector o ámbito delimitado.

3. Los planes de mejora pueden modificar la Ordenación Pormenorizada establecida por el plan general.

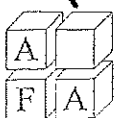
Igualmente en la L.R.A.U. en su Artº 84 se dice:

Art. 84 Incidencia de los planes de mejora en la delimitación sectorial y de áreas de reparto y en la determinación de aprovechamiento tipo

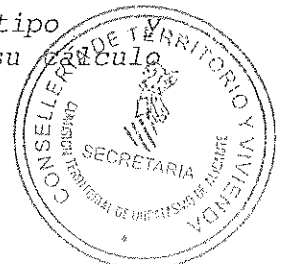
1. La mejora puede variar la delimitación del Sector o Sectores afectados por la nueva ordenación pormenorizada e incluso crear uno nuevo o suprimir alguno de los previstos en el plan general, cumpliendo siempre el artículo 17 de este reglamento.

El Plan de mejora sólo podrá introducir cambios en la delimitación sectorial que estén vinculados a las innovaciones derivadas de la ordenación pormenorizada de los sectores afectados o de las modificaciones de la ordenación estructural previstas en el artículo 77 de este Reglamento

2. La mejora respetará los criterios generales en la determinación de aprovechamientos tipo establecimiento de áreas de reparto, aunque su



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



y definición podrán verse afectados en los mismos supuestos que los referidos en el apartado anterior.



Tratándose de P.R.I.M. en Suelo Urbano interesa recordar igualmente algunos artículos del Reglamento de Planeamiento (R.P.) de la L.R.A.U.:

Art. 10 Clasificación de suelo urbano

1. El plan clasificará como suelo urbano los terrenos cuyo desarrollo prevea realizar preferentemente mediante actuaciones aisladas por estar dotados total o parcialmente de los servicios urbanísticos, según los criterios establecidos en el artículo 104 de este reglamento.

Art. 104 Actuaciones Aisladas

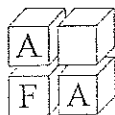
Actuación Aislada es la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización preciso para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.

El Plan, siempre que respete las limitaciones impuestas por el artículo anterior, podrá prever la ejecución de Actuaciones Aisladas para completar la urbanización de los terrenos que estime oportuno y preferible someter a este régimen, cuando ello sea posible sin menoscabo de la calidad y homogeneidad de las obras de infraestructura correspondientes. En particular, el Plan podrá prever que se complemente mediante Actuaciones Aisladas la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya sea solar.

El Plan también preverá su ejecución mediante Actuaciones Aisladas en los solares que no precisen de ninguna obra de urbanización por existir esta de forma completa, salvo que su dotación de servicios urbanísticos sea contradictoria con el nuevo destino previsto por el planeamiento o insuficiente o inadecuada para servir a los nuevos aprovechamientos resultantes de su ordenación.

Art. 103 Actuaciones Integradas

Se considera actuación integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atíco, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaa@terra.es



El Plan preverá la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretenda urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes:



- A) Exija producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios; o
- B) Requiera ocupar un terreno de dimensiones iguales o superiores a 40.000 metros cuadrados con el fin de transformarlo produciendo uno o varios solares; o
- C) Se estime más oportuno ejecutar mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.

Art. 110 Delimitación de áreas de reparto en suelo urbano

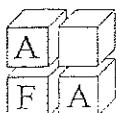
1. Todo el suelo urbano quedará incluido en una o varias áreas de reparto, que el Plan puede delimitar aplicando criterios objetivos establecidos en el artículo 106 de este Reglamento, y que, como mínimo, abarcarán los terrenos y suelos dotacionales expresados en el apartado A del número 2 siguiente.

2. En defecto de previsión explícita del Plan o si éste así lo dispone, la delimitación de áreas de reparto se presume implícitamente efectuada, por aplicación directa de las siguientes reglas:

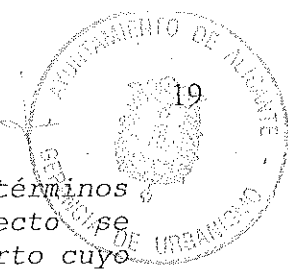
- A) Se entenderá que integra un Area de Reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización. Todo ello de acuerdo con las reglas específicas de urbanización contenidas en el plan general y, si este no las precisara, según las reglas del artículo 6 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto, será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda, a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

- B) Los terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el apartado anterior podrán ser objeto de transferencia de aprovechamiento



urbanístico o de reparcelación en los términos establecidos por la Ley, a cuyo efecto se considerarán como una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo se calculará por el Plan conforme al artículo siguiente, según el promedio de la ordenación global de los suelos con aprovechamiento urbanístico. En defecto de previsión expresa del Plan, el Aprovechamiento Tipo será de 1 m²/m².



Art. 114 Las unidades de ejecución. Concepto y finalidad

Las unidades de ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. Cada Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada ha de englobar una Unidad de Ejecución o varias en correspondencia con las diversas fases de desarrollo previstas en él.

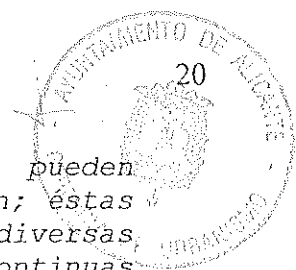
Las Unidades de ejecución tienen por finalidad la urbanización simultánea de los terrenos en ellas incluidos.

Art. 115 Delimitación de las unidades de ejecución

1. La delimitación de unidades de ejecución se contendrá en los planes de acuerdo con las siguientes reglas:

- A) Las unidades de ejecución deberán ser susceptibles de Actuación Integrada técnicamente autónoma.
- B) Las unidades de ejecución no pueden excluir de su perímetro restos de parcela, privada o pública, que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que dificulten la urbanización completa de cada dotación o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma.
- C) Las unidades de ejecución incluirán todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.
- D) Al configurar las unidades de ejecución se procurará una prudente diversificación de las responsabilidades urbanizadoras y se fomentará su desarrollo por iniciativas urbanizadoras de diferentes dimensiones.





- E) Dentro de cada área de reparto pueden delimitarse varias unidades de ejecución; éstas pueden abarcar terrenos ubicados en diversas áreas de reparto. Pueden ser discontinuas cuando la estructura funcional de la urbanización así lo aconseje
- F) No será exigible que todas la Unidades tengan el mismo o similar aprovechamiento, pero sí un nivel equilibrado de dotación pública en proporción con dicho aprovechamiento.
- G) La delimitación de las unidades de ejecución asegurará la previa o simultánea urbanización de las dotaciones respecto al ritmo de la edificación, de modo que los estándares dotacionales exigidos por este reglamento se vayan cumpliendo en las distintas fases cronológicas del desarrollo urbano de acuerdo con las Condiciones de Integración y Conexión (CCI), impuestas por las Cédulas de Urbanización o por el plan general.

Art. 118 Delimitación de unidades de ejecución en el plan de reforma interior

El plan de reforma interior incluirá en unidades de ejecución todo o parte de su ámbito, según lo dispuesto en el artículo 23.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Mediante plan de reforma interior pueden subsanarse las insuficiencias de un plan general que no haya delimitado Unidad para terrenos cuya adecuada urbanización convenga realizar mediante Actuaciones Integradas por ser técnicamente imposible o inadecuado efectuarla mediante Actuación Aislada.

El Artº 23.2 de la L.R.A.U. dice:



Art. 23. Planes de reforma interior.

1. Los planes de reforma interior tienen por objeto operaciones encaminadas a los fines enunciados en el artículo 12, D), debiendo desarrollar, para ello, la ordenación de los planes generales en las áreas que éstos específicamente determinen. También se pueden acometer operaciones de reforma interior, con los fines mencionados, formulando planes de este tipo que aporten mejoras a la ordenación pormenorizada por el plan general para el suelo urbano.

Las determinaciones de los planes de reforma interior se adecuarán a los estándares establecidos por



el artículo anterior, aunque con el margen de tolerancia expresado en el párrafo segundo de su número

2. El plan de reforma interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones aisladas de los que someta al régimen de actuaciones integradas. Sin perjuicio de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 9.2, los inmuebles que el plan general incluya en sectores a desarrollar mediante plan de reforma interior mientras éste o aquél no dispongan otra cosa, estarán sujetos al régimen urbanístico regulado en el artículo 10.

Igualmente en el Artº 6 de la L.R.A.U. se dice

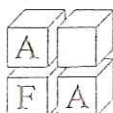
Art. 6.º La ejecución del planeamiento y sus formas de actuación.

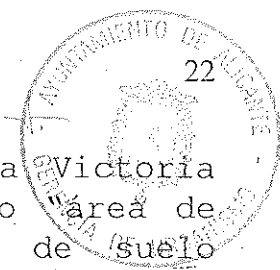
1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

- A) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.
- B) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.
- C) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
- D) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela

Los Planes de Mejora son los indicados para aumentar la proporción y calidad de las dotaciones públicas, como en el caso del P.R.I.M. que nos ocupa.

Se plantea un único sector coincidente con el ámbito del P.R.I.M., planteándose una "unidad de ejecución" y Área de Reapto para desarrollar mediante "Actuación Integrada"





todos los y terrenos de propietario único (Dña Victoria Laporta Carbonell) que lo promueve, dejando como "área de reparto" y "actuación aislada" los 5.000 m² de suelo dotacional privado, incorporados por petición municipal, ya que tiene la condición de solar, y no tienen por que urbanizarse con el resto, que si modifica sus condiciones urbanísticas iniciales.

Estando en los preceptos de la L.R.A.U. y su Reglamento de Planeamiento, anteriormente expuestos, justificando el régimen jurídico aplicable al instrumento de ordenación que se redacta.

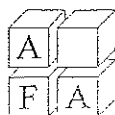
Corresponde a la Administración de la Generalidad la aprobación definitiva del plan de reforma interior de mejora, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52.2. de la L.R.A.U. y el Art. 174 del R.P. así como la "Homologación" que se plantea simultáneamente.

3.3.-ADECUACION A LA INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO 1/1996 SOBRE "HOMOLOGACIÓN DE LOS PLANES DE URBANISMO A LA L.R.A.U."

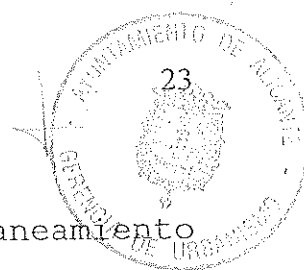
La instrucción de Planeamiento 1/1996 de Enero de 1996, sobre la HOMOLOGACIÓN DE LOS PLANES DE URBANISMO A LA LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA, en su punto apartado tercero dice:

4.- Alcance material de la homologación

Tercero. Homologación modificativa. *UN tercer enfoque, mucho más ambicioso que los dos primeros anteriores, sería aprovechar el trámite de la homologación para introducir cambios y modificaciones en el planeamiento vigente, plantearla con motivo de un cambio en las determinaciones y previsiones del planeamiento; ya se trate de revisión o de modificación. En este caso, además de homologación, se modifican aspectos de la ordenación previamente vigente, variando criterios.*



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaa@terra.es



Como también se dice en la Instrucción de Planeamiento 1/1996.

La homologación exige aprobar un documento de planeamiento complementario de los planes en vigor o de los que se aprueben para su modificación o desarrollo. El contenido de este documento se circunscribe, según la ley, a expresar o establecer las determinaciones que integran la "ordenación estructural", definiendo especialmente, las reservas de suelo que integran la red primaria de dotaciones públicas. No se trata, por tanto de una reordenación integrada del planeamiento vigente para adaptarlo a todas las exigencias de la nueva ley, sino de formar un documento que permita diferenciar las determinaciones de ordenación estructural a las que se refiere el artículo 17 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en sus números 1, 2, 3, 4, y 6) distinguiéndolas de las derterminaciones de ordenación pormenorizada.

Así, resulta tarea propia de la Homologación la justificación de que la ordenación propuesta cumple las previsiones de lo dispuesto en el artículo 17.1. de la LEY Valenciana, teniendo especial cuidado, en lo que es nuevo, de acuerdo con su apartado F:

H) "Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes."

4.-PROPUESTA.

4.1.-DELIMITACIÓN

Es la establecida en los planos, de acuerdo con los siguientes criterios.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atíco, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



Se plantea un único sector coincidente con el ámbito del P.R.I.M., planteándose una "unidad de ejecución" para desarrollar mediante "Actuación Integrada" todos los terrenos de propietario único "Agrupación de Interés Urbanístico "Isla de Corfú" que lo promueve, dejando como "área de reparto" o "actuación aislada" los 5.000 m² de suelo dotacional privado, incorporados por petición municipal, ya que tiene la condición de solar, y no tienen por que urbanizarse con el resto, que si modifica sus condiciones urbanísticas iniciales y reparto de cargas.

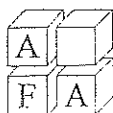
El Sector de planeamiento que nos ocupa, está delimitado por dos ejes viarios transversales entre "Gran Vía" y "Vía Parque", como son Avda. Isla de Corfú y Vial "C" del PAU-2, hoy en día "Deportista Isabel Fernández"

Los otros dos límites del Sector, son la Zona Verde del "NA-4" y un colegio privado, construido y consolidado hace años, también situados entre los dos viales transversales de referencia.

4.2.-PROPIETARIOS Y FINCAS AFECTADAS

En el Anexo de "RELACION DE TITULARES CATASTRALES", del P.R.I., constan los datos con una relación de los dos propietarios catastrales del Sector, que se reducen a "propietario único" de la Unidad de Ejecución n° 1 delimitada.

El otro propietario, por venta del solar por el Excmo. Ayuntamiento, es propietario único de la otra "Area de Reparto" (0), que se resuelve como "actuación aislada".



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

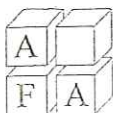
4.3.-RED PRIMARIA DE DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

El punto 5 de la Instrucción de Planeamiento 1/1996 dice:

5.-La red primaria de dotaciones e infraestructuras. La definición conceptual y genérica de qué elementos integran esta red primaria se encuentra en el artículo 17, apartado 1-J) y 2 de la Ley Reguladora. Sintetizando, pudiéramos describirla como el conjunto de reservas de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas más importantes, por su ubicación, dimensión o función, que conforman una red unitaria, cuya posición en el territorio puede ser establecida por el planeamiento aun antes de delimitar la configuración parcelaria para usos privados que se formará en su entorno.

La red secundaria sería, por el contrario, la red complementaria de infraestructuras y dotaciones que conforman o determinan la forma de esa parcelación sobre la que se asentarán los usos privados. Mientras que esta red secundaria establece, por fin, la separación última entre suelo público y privado, la red primaria juega un papel previo. Es el "esqueleto" sobre el que se apoya la red secundaria, la parte fundamental de la estructura del asentamiento urbano.

La razón de ser de esa definición previa es asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la funcionalidad y calidad de los principales espacios de uso colectivo. Por supuesto han de incluirse en ella lo que la antigua legislación denominaba "sistemas generales", tales como infraestructuras de titularidad supramunicipal y los grandes parques públicos (a razón de 5.000 m² por cada millar de habitantes). Pero la Ley exige, además que el planeamiento general, a título de red primaria, identifique también las infraestructuras o dotaciones públicas que "por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren (...) la estructura de todo el territorio ordenado, así como las que cumplan análoga función respecto a cada sector" (artículo 17.2 de la ley Reguladora).



La dotación de Parque Público, en el Sector de Planeamiento, perteneciente a la Red Primaria, debida al incremento poblacional, se sitúa junto a la zona verde existente del "NA-4" de acuerdo con los criterios establecidos en la aprobación municipal, situándose en principio en suelo del "Área de Reparto Nº 1", para luego permutarse con el solar de 5.000 m²s, del "Área de Reparto -0".

El "Parque Público" de la Red Primaria del P.R.I.M. y la "Zona Verde" de la Red Secundaria del NA-4, se constituyen en un área verde continua, en un extremo del Sector, junto a la Vía Parque, de acuerdo con la exigencia municipal.

4.4.-SECTOR Y AREAS DE REPARTO, CRITERIO DE DELIMITACION.

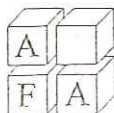
La delimitación del Sector del P.R.I.M., esta obligada por su emplazamiento y situación urbanística previa, como ya se ha descrito en los puntos anteriores.

Dentro de un único "Sector" de planeamiento (P.R.I.M.) se plantean dos "Áreas de Reparto" diferenciadas.

Las dos "áreas de reparto" que se plantean, son diferentes básicamente por su sistema de actuación "aislada" o "integrada".

Denominamos "Área de reparto-0" los 5.000 m² de Suelo Dotacional lucrativo, vendido por el Excmo. Ayuntamiento, que se incluyen en el P.R.I.M., ya que no necesita ninguno suelo dotacional colindante que le confiera su condición de Solar, ya que lo es desde la urbanización del "NA-4" en 1.984, se corresponde con un solar, como máximo una "actuación aislada", para complementar su urbanización existente, falta del acabado o sustitución de algunos inadecuados.

Inicialmente todas las parcelas del "NA-4" solo tenían vial de acceso por su eje central, hoy Avda. "Isla de Corfú", ya que su fondo máximo de 125 m. se consideraba adecuado para parcelas dotacionales escolares. Limitando el fondo de sus parcelas con los sectores de planeamiento colindantes, hoy en día denominados P.A.U.-1 y P.A.U.-2



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
 Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
 Angel Lozano, 7-atico, Alicante
 Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

Desde la aprobación del P.A.U.-2, dicho límite posterior de parcela se ha transformado en un vial, hoy calle "C" del P.A.U.-2, estando el solar a día de hoy limitado por dos viales paralelos Avda. Isla de Corfú y Calle "C" del P.A.U.-2 a 125 m. de separación.

Ambos viales están completamente urbanizados, a excepción de la pavimentación de la acera recayente a la calle "C" del P.A.U.-2, donde resta por ejecutar el embaldosado, sobre la solera existente, y continuación de algunos servicios, e igualmente en su fachada a la Avda. de Isla de Corfú, aunque cumpliendo lo establecido en el Artº 6 de la L.R.A.U. para su consideración actual de solar.

Toda el "Área de Reparto-0-" mantiene su clasificación de Dotacional Privado (Lucrativo) aunque se modifica sus normas urbanísticas.

Se corresponderá con una "actuación aislada" máximo, como dice el Artº 104 del R.P. de la C.V.:

El plan también preverá su ejecución mediante Actuaciones Aisladas en los solares que no precisen de ninguna obra de urbanización por existir esta de forma completa, salvo que su dotación de servicios urbanísticos sea insuficiente.

Consecuentemente se delimita una "Actuación Aislada" para el complemento de la urbanización del solar, obras de complemento o reposición de vial ya urbanizado.

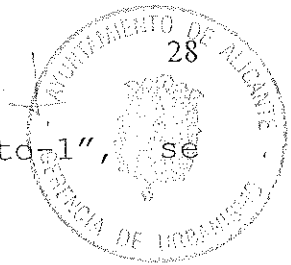
Denominaremos como "Area de Reparto-1" el resto del Sector 60.869 m², de propietario único que altera su aprovechamiento inicial y requiere que se integre junto a los nuevos solares resultantes, los suelos dotacionales colindantes que le confieren tal condición. Siendo la urbanización de nuevos viales común a varios solares, así como la cesión de suelo para Equipamiento Polivalentes, correspondiente a su nuevo aprovechamiento objetivo (Art. 110 R.P.) precisos.

Y consecuentemente, como dice el Artículo 115 del R.P., que define los requisitos para delimitar Unidades de



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaa@terra.es

ejecución, coincidente con el "Área de Reparto-1", se cumplen sus condiciones, como subrayamos:

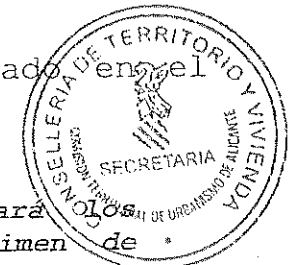


Art. 115 Delimitación de las unidades de ejecución

1. La delimitación de unidades de ejecución se contendrá en los planes de acuerdo con las siguientes reglas:

- A) Las unidades de ejecución deberán ser susceptibles de Actuación Integrada técnicamente autónoma.
- C) Las unidades de ejecución incluirán todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.
- D) Al configurar las unidades de ejecución se procurará una prudente diversificación de las responsabilidades urbanizadoras y se fomentará su desarrollo por iniciativas urbanizadoras de diferentes dimensiones.

Todo ello en concordancia con lo especificado en el Artº 23.2. de la L.R.A.U., que dice:



2. El Plan de Reforma Interior diferenciará terrenos que han de quedar sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas de los que someta al régimen de Actuaciones Integradas.

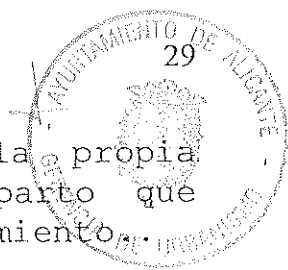
La delimitación de Sector objeto del Plan de Reforma Interior de Mejora, se ajusta a lo establecido en el Artº 17,3,B, del Reglamento de Planeamiento de la C.V. El Sector está delimitado por dos viales urbanizados, paralelos y en sus otros dos lindes presenta alineaciones rectas y ortogonales con los viales, por un lado con una "Zona Verde" pública, y por el otro con un colegio consolidado, todo ello dentro del preexistente Suelo Urbano "NA-4" del P.G.M.O. de Alicante.

Se divide el Sector en dos "Áreas de Reparto", no sólo por tratarse de distintos aprovechamientos tipos; tampoco exclusivamente por sus características de gestión, ya que una ya es un solar, y la otra debe desarrollarse mediante actuación integrada, además con la circunstancia de



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

propietario único, sino fundamentalmente por la propia definición de la delimitación de áreas de reparto que establece el Artº 110.2.A del Reglamento de Planeamiento,



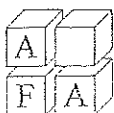
Se entenderá que integra un Área de Reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización

El objetivo del P.R.I.M. está justificado, de acuerdo con el Artº 82 del R.P., que establece el alcance de los Planes de Mejora, ya que pueden modificar la Ordenación Pormenorizada establecida; y en cuanto al suelo dotacional público puede ser objeto de mejora en su definición y capacidad de servicio **aumentando la proporción y calidad de las dotaciones públicas**, como es evidente, ya que cerca del 50% del P.R.I.M. sobre un "solar" de suelo dotacional privado, que ya efectuó sus cesiones según ley hace 20 años, ahora se recalifica para dotaciones públicas (viales y equipamientos públicos)

Finalmente manifestar, que se pretende desarrollar el "Área de Reparto-1" mediante una Unidad de Ejecución, objeto de Alternativa Técnica, acompañada para su desarrollo de "Programa de Actuación Integrada" que se plantea como de "adjudicación preferente", presentado de acuerdo con el Artº 50, junto con el "Programa" proyecto de reparcelación voluntaria, de propietario único, en condiciones de ser aprobada simultáneamente.

Todas las cesiones para Dotaciones Públicas se realizan en el "Sector-1", en una primera "ordenación virtual", con toda la cesión del Parque Público (PQL) 8.196 m², lindando con el vial SUR-1 y el "Area de Reparto.0.", al otro extremo, de 5.000 m².

Por el acuerdo alcanzado con el propietario del solar de 5.000 m², se permuta su posición, pasando a estar situado con fachada al vial (SRU-1) de nueva creación y las zonas verdes P-JL del P.R.I.M. y Zona Verde, preexistente, del NA-4, tienen continuidad en el ordenamiento pormenorizado propuesto.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.cs



4.5.-PARÁMETROS DE PLANEAMIENTO.

Son todos los ya expuestos y conocidos como antecedentes de planeamientos previos al P.R.I.M. que se plantea sobre un sector de 1"NA-4" del P.G.M.O. de Alicante.

Tras la aprobación del P.A.U.-2, sus enlaces con la Avenida Isla Corfú no existían. Consecuencia de ello fue la Modificación Puntual nº 1 del P.G.O.U. de Alicante.

Los viales que ahora se introducen adicionalmente, son dos mas, permiten la continuidad de la trama viaria del P.A.U.-2 con el eje viario, "Avda. Isla Corfú" del Plan Parcial NA-4. todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por el propio Ayuntamiento.

La ordenación viaria puede resultar acertada, ya que partiendo de los nuevos viarios previstos en el Modificación Puntual nº 1 del P.G.O.U. se completan con otros dos que son continuación de los ejecutados por el PAU/2, con lo que resulta una trama viarias que permite dotar a este sector de una mayor accesibilidad. Si bien en la Modificación Puntual nº 1 se diseñaron dos semirrotondas en las intersecciones de los viarios con la Avda. Isla de Corfú, en el momento presente resulta imposible completarlas, por lo que parece conveniente su eliminación, realizándose los enlaces ortogonalmente, de acuerdo con el criterio municipal.

Se trata de mejorar la red viaria entre Planes Parciales colindantes, estableciendo nuevos viarios transversales, entre las dos vias longitudinales paralelas, entre la "Gran Vía" y "Vía Parque" ya existentes, e igualmente se aumentan las dotaciones públicas en dicha zona de conexión, de una manera notoria, mejorando la ordenación preexistente.

Se trata de un P.R.I.M. dentro de un área consolidada por la edificación, como es el Plan Parcial "NA-4", "Dotacional-Privado" y el PAU-2, residencial, con alturas de 10 pisos.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es





El P.R.I.M. ordena un suelo residencial de media densidad (58 viviendas/Hectárea) con 6 plantas como altura máxima, haciendo una transición de volumen edificable entre las 3 plantas edificables en el "NA-4" y las 10 plantas edificables del "PAU-2)

La tipología de los bloques, tipo "Edificación Abierta del Plan General (EA)" y su edificabilidad, sobre parcela neta $1'25 \text{ m}^2/\text{m}^2$, parecen adecuadas, complementadas con unas alineaciones de la edificación obligadas, retranqueadas sobre las alineaciones de viario (7 m.), manteniéndose una línea de edificación continua en los dos grandes viales paralelos longitudinales y una permeabilidad visual transversal e intermedia en sus espacios libres interiores.

Se cede cerca de un 50% del solar dotacional privado preexistente para dotaciones públicas.

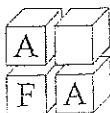
Se trata de una unidad funcional bien integrada y conectada con sus áreas colindantes.

Su conexión e integración viarias y de servicios urbanos, es total. Es una simple continuidad de las calles adyacentes principales, que están urbanizadas y cuentan con todos los servicios urbanos.

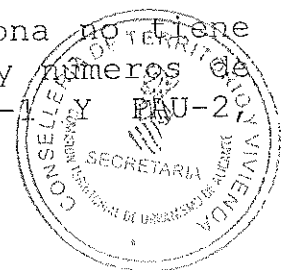
La comparación del ordenamiento del entorno, que se realiza en los planos correspondientes da una imagen intuitiva y rápida de la mejora que se plantea sobre la ordenación existente.

Sobre las manzanas lucrativas que alteran su clasificación se pretende un suelo residencial de media densidad, con gran cantidad de espacios ajardinados, sobre parcela neta. Su índice de solar por vivienda posible se sitúa en $80 \text{ m}^2/\text{vivienda}$, muy conveniente para un suelo residencial de calidad de vivienda media a media-alta, equivalentes a 58 viviendas/Ha.

La introducción de 380 viviendas en la zona no tiene prácticamente incidencia dadas las densidades y números de viviendas proyectadas en los colindantes PAU-1 y PAU-2,



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



como ya se dijo, en la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, en este caso mediante un P.R.I.M., que aumenta además de la dotación Primaria de "Parque Público en proporción superior a los 5 m²/habitante de incremento por viviendas.



4.6.1.-ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PROPIO DE LA RED PRIMARIA.

De acuerdo con el requerimiento municipal, debido al aumento en el sector de 380 viviendas el Parque Público se debe ubicar junto a la zona verde del preexistente NA-4, por permuta de su situación, que inicialmente se situaría en el área de suelo dotacional, entre Avda. Isla de Corfú , C/ Deportista Isabel Fernández y fachada al nuevo viario SRV-1 con 8.196 m² dentro del Área de Reparto-1-. (Ver plano nº 4 Ordenación Virtual)

De acuerdo con el Art. 36 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. la dotación mínima de parque (PQL) debe ser a razón de 5.000 m²s por cada millar de habitantes.

De acuerdo con el criterio establecido municipal de 3'19 habitantes por vivienda, obtendríamos como mínimo:

$$PQL \geq 380 \text{ viviendas} \times 3'19 \text{ hab/vivienda} \times 5 \text{ m}^2/\text{hab} \geq 6.061'00 \text{ m}^2\text{s}$$

La superficie que se destina a parque, en la semimanzana de referencia es de 8.196 m²s, superior en 2.135 m²s al mínimo exigible expuesto de 6.061'00m²s

En el Proyecto de Reparcelación Voluntaria los 8.196 m² de PQL en el Área de Reparto-1-. Se subdividirán en dos parcelas de 3.196 y 5.000 m², ésta última lindando con el vial SRV-1 para su permuta con la parcela de idéntica superficie del Área de Reparto-0-, entre el Excmo. Ayuntamiento de Alicante y su propietario actual, según acuerdo suscrito, teniendo continuidad de zonas verdes, con las preexistentes del NA-4 como ya se ha dicho, en el extremo oeste del Sector de Planeamiento.

El aumento poblacional en el Sector, como ya se ha dicho, es de :

$$380 \text{ viviendas} \times 3'19 \text{ hab/vivienda} = 1.212'20 \text{ habitantes}$$



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

El promedio de superficie del Parque Público por habitantes, al establecerse esta dotación Primaria queda en:

$$\frac{PQL = 8.196 \text{ m}^2\text{s}}{1.212'2 \text{ habitantes}} = 6'76 \text{ m}^2\text{s/habitante}$$

Consecuentemente:

SECTOR PRI-NA-4 P.G.M.O. ALICANTE			
RED PRIMARIA			
RESERVA SUELO DOTACIONAL			
DESTINO	CLAVE	M ²	%
PARQUE PÚBLICO	PQL	8.196	12'44

4.6.2.-ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PROPIO DE LA RED SECUNDARIA.

Las nuevas dotaciones, consecuencia del P.R.I.M. son:

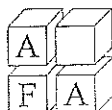
Diferenciamos el "Sector" en su conjunto y las dos "Áreas de Reparto" establecidas, de acuerdo con los siguientes cuadros resúmenes y porcentajes referidos a la superficie del "Sector" y "Unidad de Ejecución", coincidente con el "Área de Reparto -1-", ya que el "Área de Reparto -0-" está urbanizada y no incrementa dotación alguna:

SECTOR PRI-NA-4 P.G.M.O. ALICANTE	65.869 m ² s
-----------------------------------	-------------------------

RED SECUNDARIA NUEVA			
RESERVA SUELO DOTACIONAL -NUEVA-			
DESTINO	CLAVE	m ² s	%
RED VIARIA	SRV	11.494	17'45
EQUIPAMIENTO	SED	10.659	16'18
ZONAS VERDES	SJL	-----	-----
TOTAL		22.153	33'63

AREA DE REPARTO: CERO (0) - ACTUACIÓN AISLADA	5.000 m ² s
---	------------------------

RED SECUNDARIA			
RESERVA SUELO DOTACIONAL -NUEVA-			
DESTINO	CLAVE	m ² s	%
RED VIARIA	SRV	-----	-----
EQUIPAMIENTO	SPD	-----	-----
ZONAS VERDES	SJL	-----	-----
TOTAL		-----	-----



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
 Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
 Angel Lozano, 7-atico, Alicante
 Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



AREA DE REPARTO: UNO (1) - UNIDAD DE EJECUCIÓN	60.869 m ² s
--	-------------------------

RED SECUNDARIA			
RESERVA SUELO DOTACIONAL -NUEVA-			
DESTINO	CLAVE	m ² s	%
RED VIARIA	SRV	11.494	18'88
EQUIPAMIENTO	SED	10.659	17'51
ZONAS VERDES	SJL	-----	-----
TOTAL		22.153	36,39

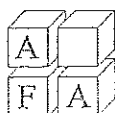
En cuanto al total de Dotaciones de Red Secundaria serán todas las nuevas establecidas por el P.R.I.M., en el ámbito del Sector de Planeamiento, incrementadas por las ya efectuadas en el Planeamiento anterior NA-4, como a continuación justificamos:

En el NA-4 (Plan Parcial II de la Zona Especial "Y" del P.G.M.O. de Alicante) se cedieron como dotaciones públicas las siguientes superficies de suelo:

RV + AV	18.304 m ² s
ZV	21.216 m ² s
EQ	0 m ² s

Proporcionalmente, para los 60.869 m² del Área de Reparto -1-, estas dotaciones representan sobre el total del Suelo lucrativo dotacional del NA-4, (sustrayendo dos parcelas pertenecientes al "Colegio Salesianas", integradas hoy en el colindante P.A.U.-1 172.644 m² - 1.034 m² - 688 m² = 170.922 m²) su 35'61%, e igualmente las cesiones ya efectuadas para todo el Sector de planeamiento, 65.869 m²s, representan el 38'53%, o lo que es lo mismo:

CESIONES YA EFECTUADAS EN NA-4			
NA-4	AREA DE REPARTO -1-	SECTOR DE PLANEAMIENTO	
170.922 M ² = 100%	60.869 m ² ----- 170.922 m ² = 35'61%	65.869 m ² ----- 170.922 m ² = 38'53%	
RV + AV 18.304 m ² s	6.518 m ² s	7.053 m ² s	
ZV 21.216 m ² s	7.555 m ² s	8.176 m ² s	
EQ 0 m ² s	0 m ² s	0 m ² s	
TOTAL = 39.520 m ² s	14.073 m ² s	15.229 m ² s	





Lo que representa en su conjunto, un total virtual para justificación de "estándares"

SECTOR PRI-NA-4 P.G.M.O. ALICANTE	65.869 m ² s
-----------------------------------	-------------------------

RED SECUNDARIA -VIRTUAL - TOTAL			
RESERVA SUELO DOTACIONAL -TOTAL-			
DESTINO	CLAVE	(Inicial + nuevo =m ² s	%
RED VIARIA	SRV	7.053 + 11.494 = 18.547	28'15
EQUIPAMIENTO	SED	0 + 10.659 = 10.659	16'18
ZONAS VERDES	SJL	8.176 + 0 = 8.176	12'41
TOTAL		37.832	57'43

AREA DE REPARTO: UNO (1) - UNIDAD DE EJECUCIÓN	60.869 m ² s
--	-------------------------

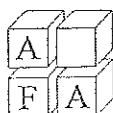
RED SECUNDARIA -VIRTUAL - TOTAL			
RESERVA SUELO DOTACIONAL -TOTAL-			
DESTINO	CLAVE	(Inicial + nuevo =m ² s	%
RED VIARIA	SRV	6.518 + 11.494 = 18.012	29'59
EQUIPAMIENTO	SED	0 + 10.659 = 10.659	17'51
6ZONAS VERDES	SJL	7.555 + 0 = 7.555	12'41
TOTAL		36.226	59'51

Porcentajes de cesión superiores a los exigibles por el Reglamento de planeamiento de la C.V. como posteriormente se justifica.

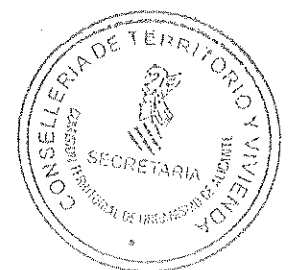
4.7.-ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

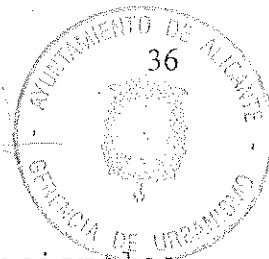
Constituyen los elementos integrantes de la ordenación estructural del sector las determinaciones siguientes:

- -Clasificación del suelo.
- -Delimitación del sector
- -Áreas de Reparto
- -Aprovechamiento Tipo
- -Zonas de Ordenación: usos, tipología, densidad y edificabilidad.
- Red primaria o estructural de dotaciones públicas.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-ático, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es





4.7.1.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Se diferencian aparte de los usos Dotacionales públicos, ya descritos los siguientes usos privados y lucrativos:

- Dotacional Privado (DL) - Área de Reparto -0-
- Residencial Privado (RL) - Área de Reparto -1-

Distinguiendo entre el "Sector" en su conjunto, y las dos "Áreas de Reparto":

SECTOR PRI-NA-4 P.G.M.O. ALICANTE	65.869 m ² s
-----------------------------------	-------------------------

SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
DESTINO	CLAVE	M ²	%
RESIDENCIAL	RL	30.520	46'33
DOTACIONAL	DL	5.000	7'60
TOTAL		35.520	53'93

SUELO DE DOMINIO PUBLICO	30.349	46'07
SUPERFICIE SECTOR	65.869	100'00

AREA DE REPARTO: CERO (0) - ACTUACIÓN AISLADA	5.000 m ² s
---	------------------------

SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
DESTINO	CLAVE	M ²	%
DOTACIONAL	DL	5.000	100
TOTAL		5.000	100

SUELO DE DOMINIO PUBLICO	-----	-----
SUPERFICIE AREA REPARTO	5.000	100'00

AREA DE REPARTO: UNO (1) - UNIDAD DE EJECUCIÓN	60.869 m ² s
--	-------------------------

SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
DESTINO	CLAVE	M ²	%
DOTACIONAL	RL	30.520	50'14
TOTAL		30.520	50'14

SUELO DE DOMINIO PUBLICO	30.520	50'14
SUPERFICIE AREA REPARTO	60.869	100'00



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



4.7.2.-DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

Se corresponde con la propuesta en el presente documento urbanístico,

Área de Reparto "0" 60.869 m²

Área de Reparto "1" 5.000 m²

TOTAL SECTOR = 65.869 m²

Sus límites están configurados en planos.

El Área Delimitada del Sector, es aproximadamente, un solar rectangular de 540 m. de frente, entre Avda. Isla de Corfú y Calle "C" del PAU, hoy "Deportista Isabel Fernández" y 125 m. de separación. entre ambos viales.

Sus lindes son:

<u>Orientación</u>	<u>Frente</u>
SO (30°) - Avda. Isla de Corfú	(± 540 m.)
NE (30°) - Vial "C" PAU-2	(± 540 m.)
NO (30°) - Zona Verde NA-4	(± 125 m.)
SE (30°) - Colegio Privado ("Altozano")	(± 125 m.)

Constituye un sector ajustado a las determinaciones de la L.R.A.U. como se ha justificado en puntos anteriores.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



4.7.3.-AREAS DE REPARTO.

La realidad física de la nueva ordenación es:

AREA DE REPARTO -1- "UNIDAD DE EJECUCIÓN" PARA PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

SUELO LUCRATIVO RESIDENCIAL

RL-1	=	11.882 m ²
RL-2	=	13.938 m ²
RL-3	=	4.700 m ²
SUBTOTAL	=	30.520 m ² (50'14%)

EQUIPAMIENTOS

PQL (R. Primaria)	=	8.196 m ²
SED (R. Secundaria)	=	10.659 m ²
SUBTOTAL	=	18.855 m ² (30'98%)

R.V. RED VIARIA

S.R.V.-1	=	2.491 m ²
S.R.V.-2	=	2.499 m ²
S.R.V.-3	=	2.500 m ²
S.R.V.-4	=	4.004 m ²
SUBTOTAL	=	11.494 m ² (18'88%)
TOTAL SUELO DOTACIONAL PUBLICO		= 30.349 m ² (49'86%)
TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN		= 60.869 m ² (100%)

AREA DE REPARTO -0- ACTUACIÓN AISLADA (Propietario único)

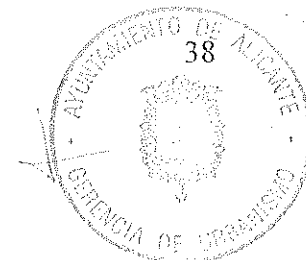
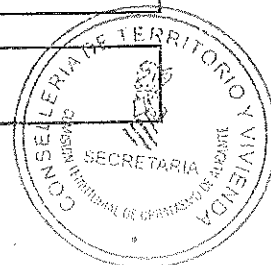
SUELO LUCRATIVO DOTACIONAL

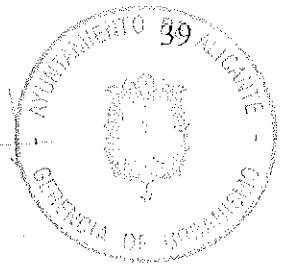
DL-1	=	5.000 m ² (100%)
------	---	-----------------------------

TOTAL SECTOR P.R.I.M. = 65.869 m²



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atíco, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es





4.7.4.-APROVECHAMIENTO TIPO

Se corresponden con las asignadas, consensuadamente, con el Ayuntamiento de Alicante, correspondiente a las edificabilidades sobre parcela neta (solar) en área de "Edificación Abierta" (EA), para el suelo residencial: 1'25 m²t/m²s, e igualmente para el "Dotacional-lucrativo": 1'00 m²t/m²s, de acuerdo con la diferenciación establecida en todo el "sector" y las dos "Áreas de Reparto":

APROVECHAMIENTO OBJETIVO SECTOR		
DESTINO	APROVECHAMIENTO	
	SUELO	TECHO
RESIDENCIAL	30.520	38.150
DOTACIONAL	5.000	5.000
TOTAL	35.520	43.150

	DOTACIONAL	RESIDENCIAL	TOTAL
	M ² /M ²	M ² /M ²	M ² /M ²
EDIFICABILIDAD NETA	1'00	1'25	1'21481

APROVECHAMIENTO TIPO (43.150 m ² t/65.869 m ² s)	0'655088
--	----------

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 100% APROVECHAMIENTO TIPO	0'655088
---	----------

APROVECHAMIENTO OBJETIVO AREA REPARTO -0-		
DESTINO	APROVECHAMIENTO	
	SUELO	TECHO
DOTACIONAL PRIVADO	5.000	5.000
TOTAL	5.000	5.000

	DOTACIONAL	RESIDENCIAL	TOTAL
	M ² /M ²	M ² /M ²	M ² /M ²
EDIFICABILIDAD NETA	1'00	----	1'00

APROVECHAMIENTO TIPO (5.000 m ² t/5.000 M ² s)	1'00
--	------

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 100% APROVECHAMIENTO TIPO	1'00
---	------

APROVECHAMIENTO OBJETIVO AREA REPARTO -1-		
DESTINO	APROVECHAMIENTO	
	SUELO	TECHO
RESIDENCIAL	30.520	38.150
TOTAL	30.520	38.150

	DOTACIONAL	RESIDENCIAL	TOTAL
	M ² /M ²	M ² /M ²	M ² /M ²
EDIFICABILIDAD NETA	----	1'25	1'25

APROVECHAMIENTO TIPO (38.150 m ² t/60.869 M ² s)	0'62675582
--	------------

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 100% APROVECHAMIENTO TIPO	0'62675582
---	------------



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es





4.7.5.-ZONAS DE ORDENACIÓN: USOS, TIPOLOGÍA, DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD.

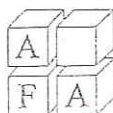
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		CODIGO
RESIDENCIAL (LUCRATIVA)		RL
MUNICIPIO: ALICANTE		PLAN: P.R.I.M.-NA-4
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICIO AISLADA	BLOQUE ADOSADO (2)	RESIDENCIAL
	BLOQUE EXENTO (1)	

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	TERCIARIO	INDUSTRIAL
	DOTACIONAL	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	2.000 m ²	Distancia mínima al linde frontal calle	7 m. (*3 m.)
Frente mínimo de parcela	35 m ²	Distancia mínima al resto de lindes medieros	(1) 5 m.
Círculo inscrito mínimo	20 m.	Distancia mínima al resto de lindes	(2) 0 m.
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad	1'25 m ² t/m ² s	Número máximo de plantas	6
Ocupación	50%	Altura máxima de cornisa	21 m.
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Elementos salientes	SI

*LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA (1) EN CALLES TRANSVERSALES (N-S)
(2) EN CALLES LONGITUDINALES (E-O)

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos: Dentro de parcela en sótano o superficie 1 plaza por 100 m ² edificación	



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es





ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		CODIGO
DOTACIONAL (LUCRATIVA)		DL
MUNICIPIO: ALICANTE		PLAN: P.R.I.M.-NA-4
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICIO AISLADA	BLOQUE EXENTO	DOTACIONAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
DOTACIONAL PRIVADO	-----	RESTO

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	3.000 m ²	Distancia mínima al linde frontal calle	5 m.
Frente mínimo de parcela		Distancia mínima al resto de lindes medieros	.5 m.
Círculo inscrito mínimo			
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad	1'00 m ² t/m ² s	Número máximo de plantas	3
Ocupación	50%	Altura máxima de cornisa	12 m.
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Elementos salientes	SI

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: Dentro de parcela, 1 plaza por 100 m ² edificación

4.7.6.-RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS.

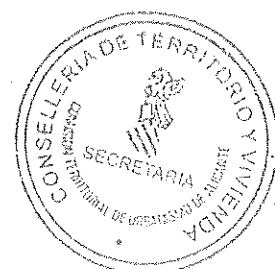
“Parque Público” de 8.196 m²

4.8.-DESARROLLO DEL SECTOR.

El sector se desarrollará a través de los siguientes instrumentos:



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
 Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
 Angel Lozano, 7-atico, Alicante
 Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es





ÁREA DE REPARTO -0-

- Actuación Aislada - 5.000 m² Propietario único.
- Solar urbanizado, a completar servicios acabados.

ÁREA DE REPARTO -1-

- Actuación Integrada = Unidad de Ejecución.
- 60.869 m² de propietario único.
- Desarrollo inmediato, con presentación simultánea de "Alternativa Técnica" (Homologación, Plan de Reforma Interior de Mejora, Proyecto de Urbanización" y "Programa", con "Proposición Jurídico Económica" y "Proyecto de Reparcelación Voluntaria", de propietario único, constituido como "Agrupación de Interés Urbanístico" "Isla de Corfú".

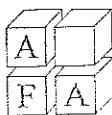
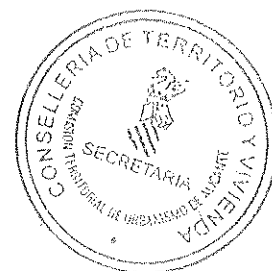
4.9.-ESTANDARES URBANÍTICOS

4.9.1.-RED ESTRUCTURAL O PRIMARIA

Como ya ha quedado justificado, el "Parque Público"

$$\frac{\text{PQL} = 8.196 \text{ m}^2\text{s}}{380 \text{ viv.} \times 3'19 \text{ hab/vivienda}} = 6'76 \text{ m}^2\text{s/habitante} > 5'00 \text{ m}^2\text{s/hab.}$$

superior al exigible, de acuerdo con L.R.A.U. y Artº 36 del R.P. de la Comunica Valenciana.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

4.9.2.-RED SECUNDARIA

Para la aplicación de la "Tabla I – reservas de suelo Dotacional Público en Sectores Residenciales" del Anexo del Reglamento de Planeamiento, aplicaremos las exigencias de la fila correspondiente a un I.E.B. = 0'70 m²/m²s en todo el Sector de Planeamiento, ya que es irrelevante aplicarlo sobre el correspondiente "Área de Reparto-1", que nos retrotraería a la fila IEB = 0'65.

Consecuentemente, para comprobar el cumplimiento de las Reservas de Suelo Dotacional Secundario, tomamos:

Sector de Planeamiento:

$$\text{IEB} = 43.150 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} / 65.869 \text{ m}^2\text{s} = 0'655088$$

IEB (m ² t/m ² s)	IER (m ² t/m ² s)	SD (%)	SD-RV- AV (%)	ZV (%)	EQ (%)	RV+AV (%)
0'65	0'65	49'5	23'0	10'0	13'	26'5
0'70	0'70	51'5	24'5	10'5	14	27

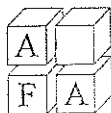
Comparándolas con los datos de todo el "Sector de Planeamiento", siguen siendo cualquiera de las exigencias, de la referida Tabla-I del R.P., inferiores a las dotaciones del P.R.I.M., como a continuación reiteramos:

NOTA: Se debe aclarar que la "mejora" que se efectuó en el P.P.-NA-4, de cesión de 3.231 m²s (Parcela situada en el Aparcamiento a Nivel Ciudad, contiguo a la Unidad de Actuación) no se ha tenido en cuenta en todos los cálculos justificativos, ya que se encuentra fuera del Sector, y sin ella, además, todos los "estándares" de equipamientos urbanísticos están cubiertos sobradamente

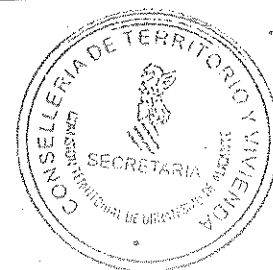
SECTOR PRI-NA-4 P.G.M.O. ALICANTE	65.869 m ² s
-----------------------------------	-------------------------

RED SECUNDARIA -VIRTUAL - TOTAL			
RESERVA SUELO DOTACIONAL -TOTAL-			
DESTINO	CLAVE	(Inicial + nuevo =m ² s	%
RED VIARIA	SRV	7.053 + 11.494 = 18.547	28'15
EQUIPAMIENTO	SED	0 + 10.659 = 10.659	16'18
ZONAS VERDES	SJL	8.176 + 0 = 8.176	12'41
TOTAL		37.832	57'43

EXIGENCIAS TABLA-I R.P.
%
27'00
14'00
10'50
51'50



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atíco, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



Área de Reparto -1-

$$IEB = 38.150 \text{ m}^2 / 60.869 \text{ m}^2 \text{s} = 0'62675582$$

AREA DE REPARTO -1- UNIDAD DE EJECUCIÓN	60.869 m ² s
---	-------------------------

RED SECUNDARIA -VIRTUAL - TOTAL			
RESERVA SUELO DOTACIONAL -TOTAL-			
DESTINO	CLAVE	(Inicial + nuevo =m ² s	%
RED VIARIA	SRV	6.518 + 11.494 = 18.012	29'59
EQUIPAMIENTO	SED	0 + 10.659 = 10.659	17'51
ZONAS VERDES	SJL	7.555 + 0 = 7.555	12'41
TOTAL		36.226	59'51

EXIGENCIAS TABLA-I R.P.	
	%
	26'50
	13'00
	10'00
	49'50

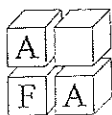
4.9.3.-RESUMEN DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL

Como resumen de los dos puntos anteriormente expuestos y cuantificados los excesos de m²s de reservas, para el Área de Reparto -1- Unidad de Ejecución, que nos ocupa:

	SUPERFICIES CEDIDAS NA-4	SUPERFICIES DEL P.R.I.M.	TOTAL	SUPERFICIES A CEDER R.P.C.V.	EXCESO
RED PRIMARIA PQL	----	8.196 M ² S	8.196 M ² S	6.061 m ² s	+2.135 m ² s
RED SECUNDARIA					
SJL	7.555 M ² S	----	7.555 m ² s	6.087 m ² s	+1.468 m ² s
SED	----	10.659 m ² s	10.659 m ² s	7.913 m ² s	+2.746 m ² s
RV + AV	6.518 , ² S	11.494 m ² s	18.012 m ² s	16.130 m ² s	+1.882 m ² s
				TOTAL =	+8.231 m ² s

Inicialmente el Sector de ordenación del presente P.R.I.M. se correspondía con la unidad de ejecución n° 1, (60.869 m²s) de propietario único, en la cual casi el 50% de sus superficies se destinaba a dotaciones

Al adicionarse, en la tramitación del presente documento urbanístico, por petición municipal, la parcela colindante de 5.000 m² de suelo dotacional lucrativo, del inicial Plan Parcial II-Zona-"Y" (hoy NA-4), que fue cedida al Ayuntamiento de Alicante como parte del 10% del



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
 Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
 Angel Lozano, 7-atíco, Alicante
 Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

aprovechamiento tipo, se han modificado ligeramente las magnitudes del SECTOR, quedando definitivamente como se ha justificado.



Consecuentemente se supera el cumplimiento de los estándares aplicables en sectores residenciales (Artº 4 del Anexo del R.P.) ampliamente.

-RESERVA DE SUELO DOTACIONAL DOCENTE.

La manzana SED, de 10.659 m² se destina a Equipamiento Docente, exclusivamente de acuerdo con las condiciones establecidas por el Ayuntamiento de Alicante.

-LIMITE DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD.

La densidad del sector es de

380 viviendas
----- x 58 viviendas/Ha < 75 viv./ Ha.
6'5869 Ha

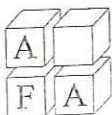


Y el índice de edificabilidad 0'63 m²t/ms < 1 m²t/m²s

4.10.-UNIDADES DE EJECUCIÓN

Solo se establece una única Unidad de Ejecución coincidente con el Área de Reparto nº 1 en el sector sector delimitado, con una superficie de 60.869 m²

Como "actuación aislada", resta lo que denominamos "Área de Reparto-0", es decir los 5.000 m² de Suelo



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atíco, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

Dotacional lucrativo, vendido por el Excmo. Ayuntamiento, que se incluyen en el P.R.I.M., ya que no necesita ninguno suelo dotacional colindante que le confiera su condición de Solar, ya que lo es desde la urbanización del "NA-4" en 1.984, y se corresponde con un solar, una "actuación aislada", para completar su urbanización existente.



4.11.-CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN.

Ya han quedado expresados:

-"Unidad de Ejecución", de propietario único, que presente "Programa" para adjudicación de Actuación Integrada, deseando su realización a la mayor brevedad posible.

-"Actuación Aislada", solar de edificación inmediata, que con la "homologación" y P.R.I.M., modifica sus ordenanzas urbanísticas.

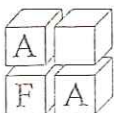


4.12.-OBRAS DE URBANIZACIÓN.

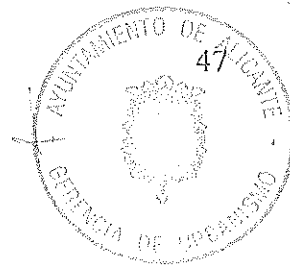
1.-Condiciones de urbanización y de conexión.

La urbanización de la Unidad de Ejecución se realizará en base a un proyecto de urbanización único que resuelva y garantice las condiciones idóneas de urbanización del conjunto y de conexión con la red viaria e infraestructuras existentes.

La efectiva ejecución de las obras de urbanización de los espacios públicos deberá afectar a todo el ámbito de Unidad de Ejecución y habrán de completarse, con el Proyecto de Urbanización, que se presenta conjuntamente con éste documento.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



2.-Proyecto de Urbanización

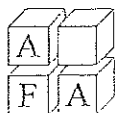
Ancho mínimo de nuevos viarios 20 m., coincidentes con viales de PAU-2 y con sus mismas características.

La ejecución de la obra urbanizadora precisa de la previa tramitación y aprobación de un proyecto de urbanización, el cual definirá los detalles técnicos de las obras públicas que sea necesario realizar con la precisión suficiente para que puedan ser ejecutadas, bajo dirección de técnico distinto a su redactor.

Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo regulado para esta materia en la legislación vigente y en su caso las ordenanzas y normas municipales.

Las obras que habrán de incluirse en el proyecto de urbanización son las siguientes:

- A) Pavimentos de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres, debiendo ser las aceras y la red peatonal practicable para personas con movilidad reducida.
- B) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- C) Red de alcantarillado para la evacuación de aguas pluviales y residuales.
- D) Red de distribución de energía eléctrica y centros de transformación.
- E) Red de alumbrado público
- F) Ajardinamiento de los espacios libres.
- G) Telefonía.
- H) Gas ciudad.
- I) Mobiliarios urbano y señalización viaria.
- J) Arbolado en calles.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atíco, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



En todas ellas deberá resolverse la solución del enlace de los servicios urbanísticos proyectados con las redes existentes.

4.13.-REPARCELACIÓN.

Para conseguir un equitativo reparto de cargas en la gestión de la Actuación Integrada se efectuará la reparcelación correspondiente, de la Unidad de Ejecución, de propietario único, exclusivamente, constituida como "Agrupación de Interés urbanístico".

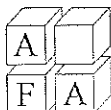
El ámbito de la reparcelación deberá coincidir con el de la Unidad de Ejecución, de propietario único, que se resolverá con "Reparcelación Voluntaria", que se acompaña.

El aprovechamiento subjetivo del Área será el 100% del Aprovechamiento Tipo del Sector, ya que las cesiones obligadas del 10% del aprovechamiento medio, ya se realizaron con la reparcelación del "Plan Parcial del Polígono II de la Zona Especial "Y", aprobado en 1.982, y el P.R.I.M. está actuando sobre Suelo Urbano, urbanizado, que ya ha adquirido todos sus derechos edificatorios.

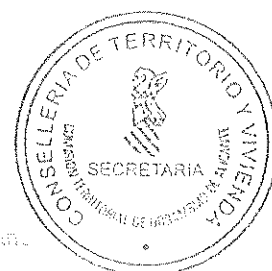
El Ayuntamiento de Alicante, con el propietario de la parcela de 5.000 m² del "Área de Reparto -0-" permutará parcela de igual superficie, como ya se ha dicho, para conseguir la continuidad de todas las zonas verdes del NA-4.

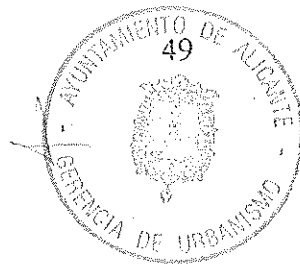
Aprobado provisionalmente por
Alicante, Julio de 2.002 Ayuntamiento
Refundido: Octubre de 2003

Fdo.: Angel Fernández Fernández,
Doctor Arquitecto
Colegiado nº 905 del C.O.A.C.V.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es





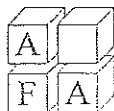
HOMOLOGACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

ENTRE AVENIDA ISLA DE CORFÚ Y P.A.U.-2
DEL AMBITO "NA-4"

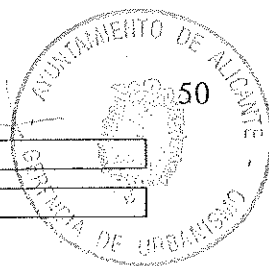
(PLAN PARCIAL II DE LA ZONA ESPECIAL
"Y" DEL P.G.M.O. DE ALICANTE)

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

DOCUMENTO REFUNDIDO
Tras aprobación provisional por
Pleno, 16/9/2003, del Excmo.
Ayuntamiento de Alicante



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atíco, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



PLAN PARCIAL SECTOR: P.R.I. NA-4 P.G.M.O.. ALICANTE

FICHA DE PLANEAMIENTO

SUELO: URBANO

SECTOR PRI-NA-4 P.G.M.O. ALICANTE 65.869 m²s

RED ESTRUCTURAL PRIMARIA			
RESERVA SUELO DOTACIONAL		TOTAL COMPUTABLE	
DESTINO	CLAVE	M ²	%
PARQUE PÚBLICO	PQL	8.196	12'44
TOTAL		8.196	12'44

RED SECUNDARIA			
RESERVA SUELO DOTACIONAL			
DESTINO	CLAVE	M ²	%
RED VIARIA	SRV	11.494	17'45
EQUIPAMIENTO	SeD	10.659	16'18
ZONAS VERDES	SJL	-----	-----
TOTAL		22.153	33'63

SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
DESTINO	CLAVE	M ²	%
RESIDENCIAL	RL	30.520	46'33
DOTACIONAL	DL	5.000	7'60
TOTAL		35.520	53'93

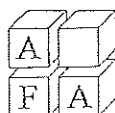
SUELO DE DOMINIO PUBLICO	30.349	46'07
SUPERFICIE SECTOR	65.869	100'00

APROVECHAMIENTO OBJETIVO SECTOR		
DESTINO	APROVECHAMIENTO	
	SUELO	TECHO
RESIDENCIAL	30.520	38.150
DOTACIONAL	5.000	5.000
TOTAL	35.520	43.150

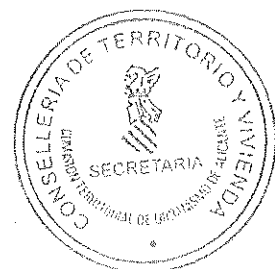
	DOTACIONAL	RESIDENCIAL	TOTAL
	M ² /M ²	M ² /M ²	M ² /M ²
EDIFICABILIDAD NETA	1'00	1'25	1'21481

APROVECHAMIENTO TIPO (43.150 m²t/65.869 m²S) 0'655088

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 100% APROVECHAMIENTO TIPO 0'655088



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
 Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
 Angel Lozano, 7-atíco, Alicante
 Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaa@terra.es



PLAN PARCIAL SECTOR: P.R.I. NA-4 P.G.O.M. ALICANTE

FICHA DE PLANEAMIENTO

SUELO: URBANO

AREA DE REPARTO: CERO (0) 5.000 m²s

RED ESTRUCTURAL PRIMARIA - NO CONTIENE		
DESTINO	CLAVE	TOTAL COMPUTABLE
		M ²
		%
TOTAL		---

RED SECUNDARIA		
RESERVA SUELO DOTACIONAL		
DESTINO	CLAVE	M ²
RED VIARIA	SRV	---
EQUIPAMIENTO	SPD	---
ZONAS VERDES	SJL	---
TOTAL		---

SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
DESTINO	CLAVE	M ²
DOTACIONAL	DL	5.000
TOTAL		5.000

SUELO DE DOMINIO PUBLICO	---	---
SUPERFICIE AREA REPARTO	5.000	100'00

APROVECHAMIENTO OBJETIVO AREA REPARTO -0-		
DESTINO	CLAVE	M ²
DOTACIONAL PRIVADO	DL	5.000
TOTAL		5.000

EDIFICABILIDAD NETA		
DOTACIONAL	RESIDENCIAL	TOTAL
M ² /M ²	M ² /M ²	M ² /M ²
1'00	---	1'00

APROVECHAMIENTO TIPO (5.000 m²t/5.000 M²s) 1'00

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 100% APROVECHAMIENTO TIPO 1'00

AREA DE REPARTO: UNO (1) 60.869 m²s

RED ESTRUCTURAL PRIMARIA		
RESERVA SUELO DOTACIONAL		
DESTINO	CLAVE	TOTAL COMPUTABLE
		M ²
		%
PARQUE PÚBLICO	PQL	8.196
TOTAL		8.196

RED SECUNDARIA		
RESERVA SUELO DOTACIONAL		
DESTINO	CLAVE	M ²
RED VIARIA	SRV	11.494
EQUIPAMIENTO	SED	10.659
ZONAS VERDES	SJL	---
TOTAL		22.153

SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
DESTINO	CLAVE	M ²
DOTACIONAL	RL	30.520
TOTAL		30.520

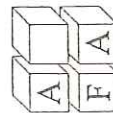
SUELO DE DOMINIO PUBLICO	---	---
SUPERFICIE AREA REPARTO	60.869	100'00

APROVECHAMIENTO OBJETIVO AREA REPARTO -1-		
DESTINO	CLAVE	M ²
RESIDENCIAL	RL	30.520
TOTAL		30.520

EDIFICABILIDAD NETA		
DOTACIONAL	RESIDENCIAL	TOTAL
M ² /M ²	M ² /M ²	M ² /M ²
---	1'25	1'25

APROVECHAMIENTO TIPO (38.150 m²t/60.869 M²s) 0'62675582

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 100% APROVECHAMIENTO TIPO 0'62675582



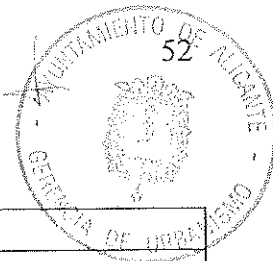
ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO

Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto

Angel Lozano, 7-ático, Alicante

Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affau@terra.es

FICHA DE ZONA



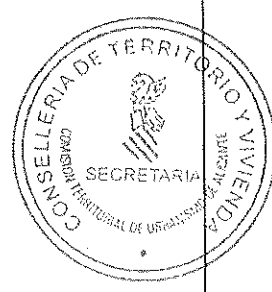
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		CÓDIGO
RESIDENCIAL (LUCRATIVA)		RL
MUNICIPIO: ALICANTE		PLAN: P.R.I.M.-NA-4
SISTEMA DE ORDENCIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICIO AISLADA	BLOQUE ADOSADO (2) BLOQUE EXENTO (1)	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USO INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	TERCIARIO	INDUSTRIAL
	DOTACIONAL	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	2.000 m ²	Distancia mínima al linde frontal calle	7 m. (*3 m.)
Frente mínimo de parcela	35 m ²	Distancia mínima la resto de lindes medieros	(1) 5 m.
Círculo inscrito mínimo	35 m.	Distancia mínima al resto de lindes	(2) 0 m.
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad	1'25 m ² t/m ² s)	Número máximo de plantas	6
Ocupación	50%	Altura máxima de cornisa	21 m.
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Elementos salientes	SI

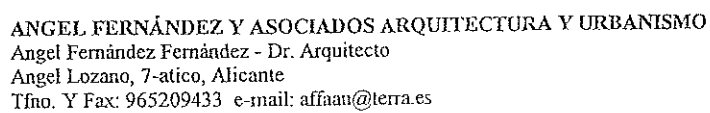
* LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA (1) EN CALLES TRANSVERSALES (N-S)
(2) EN CALLES LONGITUDINARLES (E-O)

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: Dentro de parcela en sótano o superficie

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		NOTA: VER PLANO: 0-19  --- Alineación obligada --- Alineación libre

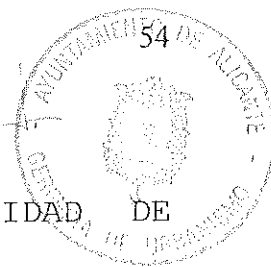


ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
 Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
 Angel Lozano, 7-atico, Alicante
 Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affiaau@terra.es



- FICHAS DE GESTIÓN

No procede definir mas que una ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN, coincidente con el "Área de Reparto-1"



AREA DE REPARTO -1- "UNIDAD DE EJECUCIÓN" PARA PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

SUELO LUCRATIVO RESIDENCIAL

RL-1	=	11.882 m ²
RL-2	=	13.938 m ²
RL-3	=	4.700 m ²
SUBTOTAL	=	30.520 m ² (50'14%)

EQUIPAMIENTOS

PQL (R. Primaria)	=	8.196 m ²
SED (R. Secundaria)	=	10.659 m ²
SUBTOTAL	=	18.855 m ² (30'98%)

R.V. RED VIARIA

S.R.V.-1	=	2.491 m ²
S.R.V.-2	=	2.499 m ²
S.R.V.-3	=	2.500 m ²
S.R.V.-4	=	4.004 m ²

SUBTOTAL = 11.494 m² (18'88%)

TOTAL SUELO DOTACIONAL PUBLICO = 30.349 m² (49'86%)

TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN = 60.869 m² (100%)

Propietario único en el "Área de Reparto-1"

- A -Primera y única actuación integrada UE-1 a ejecutarse.
- B -Condiciones de integración y conexión inmediatas, ver planos de continuidad con redes existentes.
- C -Delimitación de unidad de ejecución ver plano.
- D -Área de Reparto = 60.869 m²

Aprovechamiento tipo = 0'62675582 m²/m²s



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



-FICHA DE GESTIÓN.



El "Área de Reparto-0", se corresponde, con un solar existente, que se desarrollará como **Actuación Aislada**, para completar sus deficiencias de urbanización:

AREA DE REPARTO -0- ACTUACIÓN AISLADA

SUELO LUCRATIVO DOTACIONAL

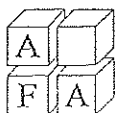
DL-1 = 5.000 m² (100%)

-Propietario único en el "Área de Reparto -0-"

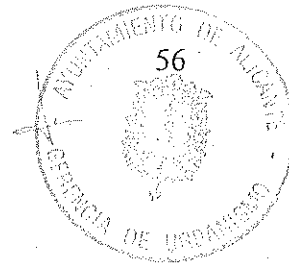
- "Actuación aislada" de ejecución indistinta, respecto a la "Unidad de Ejecución" única

Por convenio establecido con el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, la parcela de 5.000. m² del "Área de Reparto -0-" se permuta, por otra de igual superficie, dentro de las cesiones públicas del Área de Reparto -1-, para obtener continuidad en las zonas verdes del NA-4

TOTAL SECTOR P.R.I.M. = 65.869 m² (100%)



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atíco, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



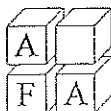
HOMOLOGACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

ENTRE AVENIDA ISLA DE CORFÚ Y P.A.U.-2
DEL AMBITO "NA-4"

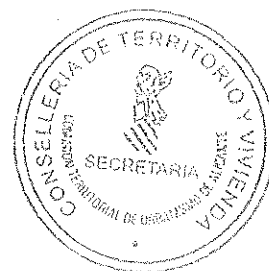
(PLAN PARCIAL II DE LA ZONA ESPECIAL
"Y" DEL P.G.M.O. DE ALICANTE)

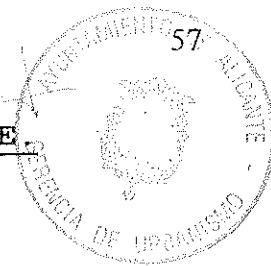
NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO REFUNDIDO
Tras aprobación provisional por
Pleno, 16/9/2003, del Excmo.
Ayuntamiento de Alicante



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es





-ANTECEDENTES.

-GENERALIDADES:

Tras la entrada en vigor de la "ORDEN DE 26 DE ABRIL DE 1999, DEL CONSELLER DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES, POR LA QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA" se estará a todo lo en ella dispuesto, en cuanto no entre en contradicción en cuanto a

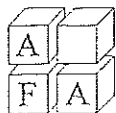
- Generalidades y Terminología de concepto.
- Régimen urbanístico del suelo.
- Normas de edificación

con lo dispuesto sobre estos extremos en el P.G.O.U. en sus Títulos II, III y IV con el ánimo de no crear una nueva y más compleja nomenclatura con las precisiones de las presentes normas urbanísticas en su ámbito territorial de aplicación, de acuerdo con lo establecido en el Artº 14 de la L.R.A.U.

Artículo 1.-SUPERFICIE CONSTRUIDA.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 54 del vigente P.G.M.O. y dado que en el mismo no viene definido el concepto de superficie construida pasamos, a continuación a definir el mismo, a saber:

- La superficie construida computable a efectos de edificabilidad será igual a la suma de las superficies de techo (o de "forjado") de cada uno de los niveles de las edificaciones con las excepciones siguientes:



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



1) No computarán aquellas superficies en las que la altura libre sea inferior a 1'50 m.

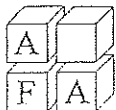
2) No computarán las superficies edificadas que constituyan elementos de acceso común a espacios libres interiores de manzana o parcela, ni los patios interiores de parcela no cubierta o los patios que, estando cubiertos, lo estén según las condiciones permitidas en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. (art. 70.6); tampoco computarán las superficies edificadas de techo en plantas diáfnas, salvo las porciones cerradas que hubiera en ellas, ni los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos

3) No computarán tampoco como superficie construida las superficies edificadas destinadas a usos técnicos que vienen obligados por el uso principal (cuartos para contadores, basuras, calderas y otros equivalentes), así como las entreplantas definidas en el Arº 55 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

4) Tampoco computarán las superficies edificadas destinadas a trasteros o plazas de aparcamiento así como las áreas de acceso y maniobra, independientemente de que se sitúe en planta de sótano o semisótano, ni el espacio abierto en planta baja destinado a aparcamientos.

5) No computarán los locales destinados a instalaciones deportivas, de relación social o de ocio de viviendas colectivas o agrupaciones residenciales siempre que la superficie edificada destinada a este uso sea menor del 3% de la edificabilidad residencial máxima autorizada y estén destinados únicamente a los copropietarios de la Comunidad no pudiendo en ningún caso obtener licencia de apertura de establecimiento.

6) Las superficies edificadas en terrazas se computarán con el criterio siguiente:



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-ático, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



a) Terrazas cubiertas computarán el 50%

b) Terrazas no cubiertas o balcones: no computarán.

7) No computarán locales de instalaciones de los edificios (centralizaciones agua, electricidad, telecomunicaciones C.G.P. etc.), así como accesos comunes (vestíbulos de independencia, ascensores, escaleras y zaguanes)

- USOS ESPECIFICOS Y TIPOLOGIA

- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

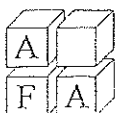
-ZONIFICACION Y NORMAS PARTICULARES.

Tal y como en la Memoria se ha descrito, el ámbito territorial del presente Plan Parcial ha quedado dividido en una serie de zonas que a continuación enumeramos, a saber:

- Dotacional Privado (Lucrativo) (DL)
- Residencial (Lucrativo (RL) - Edificación abierta
- Equipamiento Polivalente (Dotacional Red Secundaria) (SPD).
- Red viaria (Dotacional Red Secundaria) (SRV)

de las cuales a continuación completamos su normativa específica de acuerdo con los siguientes conceptos:

- I .-Delimitación y caracterización
- II .-Condiciones de parcelación.
- III.-Condiciones de volumen
- IV .-Condiciones estéticas
- V .-Condiciones de calidad e higiene.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
 Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
 Angel Lozano, 7-atico, Alicante
 Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



VI .-Usos

VII.-Aparcamientos



-RESIDENCIAL (LUCRATIVO) (RL)

Art. 2. Delimitación y caraterización.

1.-Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial, o como Suelo Residencial Lucrativo.

2.-Su uso predominante es el residencial, siendo la tipología edificatoria de bloque abierto.

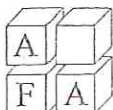
De acuerdo con Reglamento de Zonas: EDIFICACIÓN ABIERTA

De acuerdo con P.G.M.O.: EDIFICACIÓN ABIERTA

Art.3.-Delimitación de parcelación.

1.-Las parcelas resultantes de la correspondiente reparcelación tendrán una superficie mínima de 2.000 m², un lindero frontal cuya longitud no sea menor que 35 m, y el resto de linderos de longitud mínima 35 m.

2.-La parcelación se concreta en 10 parcelas en el Plan Parcial, de manera indicativa, que se elevará a definitiva con la aprobación del Proyecto de Reparcelación..



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



Art. 4.-Condiciones de volumen.



1.-En las parcelas que estén afectadas por las alineaciones obligatorias grafiadas en el plano "Normativa de Aplicación", la edificación, cumpliendo el resto de requisitos de este artículo, se dispondrá sobre la alineación obligatoria reflejada en el plano. Las medianeras vistas deberán tratarse con los mismos materiales de fachada.

La edificabilidad restante no sujeta a alineación obligatoria podrá disponerse libremente en la parcela, con las limitaciones que se establecen en los apartados siguientes.

2.-En el resto de las alineaciones la edificación deberá retranquearse de la alineación de fachada:

-7'00 m. en las edificaciones recayentes a cualquier calle en bloque de viviendas o residencial.

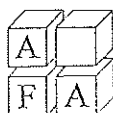
-3'00 m. en las edificaciones recayentes a cualquier calle en planta baja de uso terciario.

según se especifica en el plano de normativa de aplicación.

3.-Los ejes longitudinales de la edificación sobre la parcela deberán ser paralelos o perpendiculares a los ejes de las vías que las conforman, con excepción de las fachadas recayentes a las rotondas en las que la edificación podrá adecuarse a su trazado.

4.-Los retranqueos mínimos entre edificaciones serán igual o mayores que la tercera parte de la mayor de las alturas respectivas, salvo en parcelas con colindancia obligada.

Los retranqueos a linderos serán igual o mayores que la quinta parte de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 7 m.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atíco, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



Si los edificios tuvieran varios planos de fachada se aplicarán las reglas anteriores para cada una de ellas.



5.-Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior en sótanos.

Los semisótanos solo será posible hasta la alineación de la edificación en fachadas.

6.-La ocupación máxima de la parcela no excederá del 50% de la superficie de la misma.

7.-La edificabilidad máxima computada en superficie construida según los criterios establecidos en las presentes Normas será de $1'25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre parcela neta del P.R.I. concretadas en las 10 parcelas resultantes propuestas, de forma indicativa, siendo vinculante la edificabilidad sobre manzanas (RL1, RL2 y RL3)

8.-La altura máxima será de 6 plantas. La altura máxima de la planta baja será de 6'00 m. La altura mínima de planta de pisos será de 2'85 m. incluido forjado.

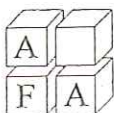


La altura máxima de cornisa será 21 m.

La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., se medirá, para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales de las aceras de los viales urbanizados. Siendo las cotas naturales del terreno inferiores a la de la rasante de la alineación oficial, se tomará como base para la medición de la altura de la rasante de las calles.

Como la edificación se sitúa retranqueada respecto a la alineación oficial de viales, la base de medición de la altura de la edificación será la rasante de la calle.

9.-Las determinaciones anteriores, con excepción de la edificabilidad, disposición de la edificación y número



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atíco, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

máximo de plantas, podrán ser modificadas por medio de Estudios de Detalle que deberán abarcar, cuanto menos, una manzana completa. (RL1 y RL2) o semimanzana RL-3



10.-El número máximo de viviendas que se podrá realizar por parcela neta será el indicado en parcelas, equivalente a multiplicar la superficie total de estas por 1'25 (m^2/m^2) de superficie construida y dividir el resultado por 100 (m^2 por viv.) aproximadamente, de acuerdo con lo especificado en planos.

11.-En caso de cualquier indeterminación actuará como Normativa complementaria de esta zona la de la E.A. (Edificación abierta) del P.G.M.O. de Alicante.

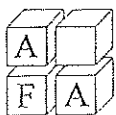
Art. 5.-Condiciones estéticas.

1.-La proyección en planta de cada edificación independiente medida sobre las alineaciones de fachada no excederá de una longitud superior a lo establecido en planos de ordenación. En dicha dimensión no se incluirán los voladizos abiertos (terrazas)

2.-La edificación podrá disponer de elementos salientes cubiertos pero no cerrados en las fachadas; sobresaliendo sobre el espacio libre de parcela, según la regulación general que de los mismos se contiene en este PP.R.I.M., con un máximo de 2 m.

3.-Los espacios libres de parcela estarán ajardinados o con pistas deportivas, al menos en la mitad de su superficie total.

4.-Los cerramientos dispuestos sobre la alineación exterior tendrán una fábrica opaca de, al menos, 0'50 m. de altura y máximo de 1'50 m.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



5.-Deberán disponerse elementos fijos en las galerías y tendedores que eviten la visión desde el exterior de ropa tendida.



Art. 6-Condicion de calidad e higiene

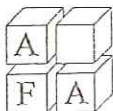
1.-La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios en una banda de 3'00 m. adosada a la fachada exterior de la edificación. Si la edificación se compone de varios volúmenes, éstos tendrán, al menos, la quinta parte de su fachada recayente a dicha banda. En caso de hallarse la edificación, con sus retranqueos, paralela a fachada no será necesario el cumplimiento de esta condición específica, remitiéndose al cumplimiento de la NBE-CPI-96

Art. 7.-Usos.

1.-El uso predominante es el residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las normas urbanísticas del P.G.M.O.

2.-Como usos complementarios del uso residencial predominante se admiten:

- a) Uso terciario: en planta baja con acceso directo desde el exterior e independiente al de las viviendas.
- b) Uso industrial: tan sólo se admiten pequeños talleres de reparación y actividades artesanales en planta baja con acceso directo desde el exterior e independiente al de las viviendas.
- c) Equipamientos: en planta piso conectada interiormente, con acceso directo desde el exterior e independientemente al de las viviendas. Se admitirán igualmente en edificio exclusivo.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



- d) Alojamiento temporal: en edificio exclusivo, en cuyo caso la ocupación podrá llegar hasta el 65% de la superficie de parcela, debiendo respetarse el resto de condiciones.

3.-Queda expresamente prohibidos los usos de discotecas y, en general, todos los no citados como admisibles en las presente normas.

Art. 8.-Aparcamientos

1.-En el interior de cada parcela se deberá dar cabida a más de una plaza de aparcamiento por vivienda, de acuerdo con Art. 10 - Anexo del Reglamento de Planeamiento.

No existe uso "terciario" exclusivo, sino tan solo terciario compatible con el residencial.

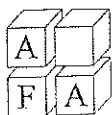
Se resolverá, de acuerdo con Reglamento de Planeamiento, una plaza de aparcamiento dentro de parcela (380 plazas en sótano o superficie) a razón de una por vivienda o 100 m² de edificación residencial o terciaria de plantas baja. Si en la parcela se construyen mas de 10 unidades, habrá una plaza adicional por cada 10 unidades. Como máximo $380 + 38 = 418$ plazas de aparcamiento en parcela.

La superficie máxima posible dedicada a uso terciario está limitada a 5 unidades de 144 m², lo que totaliza 720 m² máximo de uso terciario y consecuentemente una reserva de 8 plazas de aparcamiento, (Artº 10 del Anexo del R.P.C.V.) adicionales, lo que totalizaría: $418 + 8 = 426$ plazas de aparcamiento en interior de parcelas.

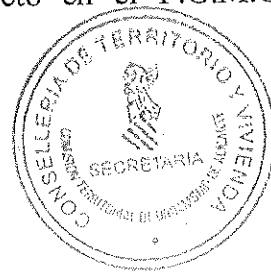
-TERCIARIO. (Como alternativa al RESIDENCIAL en manzana completa.

Artículo 9.-Delimitación y caracterización.

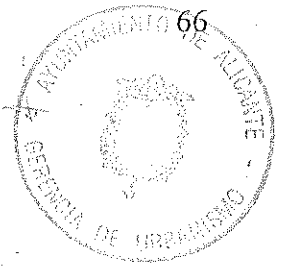
Se estará, exclusivamente, según lo referido al respecto en el P.G.M.O. de Alicante.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



-DOTACIONAL (LUCRATIVO) (DL)



Art. 10.-Delimitación y Caracterización

Comprende el resto del suelo lucrativo del Sector

Su uso característico es el dotacional, siendo su tipología edificatoria de bloque abierto.

Art. 11.-Condiciones de Volumen

Edificabilidad $1 \text{ m}^2\text{t}/1 \text{ m}^2\text{s}$

Retranqueos a lindes y fachadas: 5 m..

Ocupación máxima 50%.

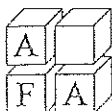
-Altura máxima 3 plantas.

-EQUIPAMIENTO DOCENTE (SED)

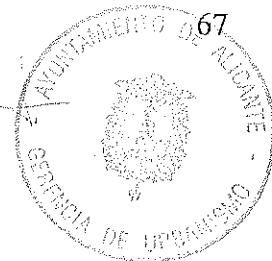
Art. 12 .-Delimitación y Caracterización.

Comprende una manzana completa.

Su uso característico es el dotacional público, EDUCATIVO-CULTURAL de Red Secundaria de acuerdo con la normativa general de P.G.M.O. de Alicante.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



Art. 13.-Condiciones de volumen.

Las necesarias por el equipamiento.

Altura máxima 6 plantas (21 m. de altura de cornisa)

Retranqueos de 5 m. a lindes.

Ocupación máxima 50 %.

-REGIMEN URBANISITICO DEL SUELO CON RELACIÓN A LOS
"ESTUDIOS DE DETALLE".

Art. 14.-Estudios de Detalle

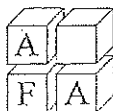
Manzanas y semimanzanas de Residencial Lucrativo (RL.1) (RL-2) y (RL-3) pueden ser objeto de "Estudio de Detalle", de acuerdo con lo establecido en L.R.A.U. y su Reglamento.

- CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

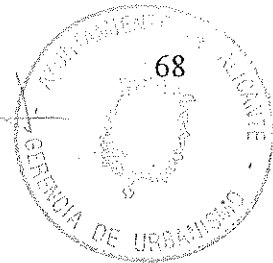
No existe en el P.R.I.M. por inexistentes.

- FUERA DE ORDENACIÓN.

No existen en el ámbito P.R.I.M.



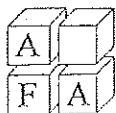
ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaa@terra.es



NORMAS URBANÍSTICAS P.R.I.M. "NA.4" DEL
P.G.M.O. DE ALICANTE

REGULACION SINTETIZADA DE ACUERDO CON
"REGLAMENTO DE ZONAS DE ORDENACIÓN
URBANISTICA" DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

DOCUMENTO REFUNDIDO
Tras aprobación provisional por
Pleno, 16/9/2003, del Excmo.
Ayuntamiento de Alicante



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

Artº 1.-ZONA DE ORDENACIÓN: RESIDENCIAL (RL)



1.-Ámbito.

Está constituida por las áreas expresamente grafiadas en los planos de calificación del P.R.I.M.

2.-Configuración de la Zona.

Edificación aislada de Bloques adosados en Avda. Isla de Corfú y C/ Deportista Isabel Fernández, y separados en eje central de calles transversales, de acuerdo con esquema de ordenación de volumen del P.R.I.M.

3.-Usos Pormenorizados.

Uso dominante: Residencial

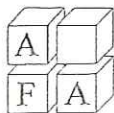
Usos compatibles: Terciario y Dotacional.

Uso Incompatible: Industrial, salvo pequeños talleres en planta baja.

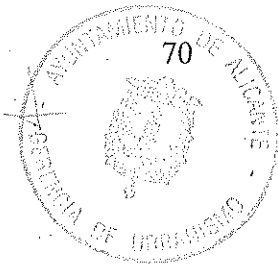
4.-Parámetros Urbanísticos:

A) Relativos a la manzana y el vial:

- Alineación de viales: son los definidos en el plano de alineaciones.
- Rasantes: Son las definidas en plano de rasantes.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atíco, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es



B) Relativos a la parcela:

- Parcela mínima edificable: 2.000 m²
- Frente mínimo de parcela : 35 m.
- Círculo inscrito mínimo : 35 m.

C) Relativos a la posición (*):

- Distancia mínima a linde frontal:
 - Residencial - 7 m.
 - Terciario (P.B.) - 3 m.
- Distancia mínima a resto de lindes: 7 m.

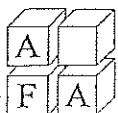
* (Ver plano aclaratorio)

D) Relativos a la intensidad

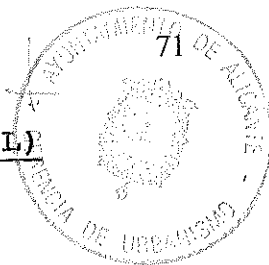
- Coeficiente de edificabilidad neta: 1'25 m²t/m²t
- Coeficiente de ocupación: 50%

E) Relativos al volumen

- Número máximo de plantas: 6 Residencial
1 (Terciario (Planta baja))
- Altura máxima de cornisa: 21 m. Residencial
4 (Terciario (Planta baja))
- Semisótanos: sí (100% solar, menos retranqueos de 7 m. a fachadas.
- Sótanos: sí (100% solar)
- Elementos salientes: Sí (2 m. máximo de vuelo desde alineación retranqueada de fachadas), con superficies cubiertas pero no cerradas.



Artº 2.-ZONA DE ORDENACIÓN: DOTACIONAL LUCRATIVA (DL)



1.-Ámbito.

Está constituida por las áreas expresamente grafiadas en los planos de calificación del P.R.I.M.

2.-Configuración de la Zona.

Edificación aislada de Bloques abiertos adosados o no.

3.-Usos Pormenorizados.

Uso dominante: Dotacional (NA-4)

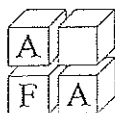
Usos compatibles: Deportivos.

Uso Incompatible: todos los demás.

4.-Parámetros Urbanísticos:

A) Relativos a la manzana y el vial:

- Alineación de viales: son los definidos en el plano de alineaciones.
- Rasantes: Son las definidas en plano de rasantes.



B) Relativos a la parcela:

- Parcela mínima edificable: 3.000 m²
- Frente mínimo de parcela : 35 m.
- Círculo inscrito mínimo : 35 m.

C) Relativos a la posición:

- Distancia mínima a linde frontal: 5 m.
- Distancia mínima a resto de lindes: 5 m.

D) Relativos a la intensidad

- Coeficiente de edificabilidad neta: 1'0 m²t/m²t
- Coeficiente de ocupación: 50%

E) Relativos al volumen

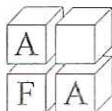
- Número máximo de plantas: 3 m.
Altura máxima de cornisa: 12 m.
- Semisótanos: sí (100% solar, menos retranqueos de 5 m. a fachadas.
- Sótanos: sí (100% solar)
- Elementos salientes: de acuerdo con normativa "EA"

Alicante, Julio de 2002
Refundido: Octubre de 2003



Aprobado provisionalmente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de 25 MAR. 2004
y Decreto n.º 1058 / 04
de 25 MAR. 2004

Fdo.: Angel Fernández Fernández,
Doctor Arquitecto
Colegiado nº 905 del C.O.A.C.V.



ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaa@terra.es



Canós Arteaga Castaño