



PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL APD N° 15 DEL PG DE ALICANTE - ALCORAYA

FASE 0 - Documentación necesaria para la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica

BORRADOR DEL PLAN



Promotor


AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Equipo redactor

Alejandro Amiano Valera - arquitecto


Juan Carlos Maján Quinto - arquitecto

fecha: diciembre 2017


	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

ÍNDICE


1	INTRODUCCIÓN.....	5
1.1	ANTECEDENTES.....	5
1.2	OBJETO.....	6
1.3	AMBITO.....	6
1.4	CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PRI.....	7
1.5	FASES DE DESARROLLO.....	8
1.6	OBJETIVOS.....	9
1.7	DETERMINACIONES.....	12
1.8	ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA.....	14
1.9	LÍMITES A LA POTESTAD DEL PLANEAMIENTO.....	16
1.10	PROMOCIÓN Y ELABORACIÓN.....	17
1.11	GESTIÓN.....	17
2	EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....	20
2.1	CONCEPTOS GENERALES.....	20
2.1.1	ORGANO PROMOTOR Y ÓRGANO SUSTANTIVO.....	21
2.1.2	ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL.....	22
2.2	TRAMITACIÓN.....	24
3	MEMORIA INFORMATIVA.....	29
3.1	CONDICIONES GEOGRÁFICAS.....	29
3.1.1	CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.....	30
3.1.2	USOS PRESENTES EN EL SUELO.....	34
3.1.3	APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN.....	39
3.1.4	VALORES DE INTERÉS EN EL ÁMBITO DEL PLAN.....	46
3.2	CONDICIONES INSTITUCIONALES.....	47
3.2.1	LEGISLACION VIGENTE.....	48
3.2.2	CONDICIONES DE ORDENACIÓN DISPUESTAS POR EL PLAN GENERAL.....	52
3.2.3	VALORES OBTENIDOS POR APLICACIÓN DIRECTA DE LOS PARAMETROS DEL PLAN SOBRE EL ESTADO ACTUAL.....	57
3.2.4	FACTORES AMBIENTALES Y AFECCIONES LEGALES.....	58
4	PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y DE AFECCIONES DEL TERRITORIO.....	65

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

5	INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES	67
6	CATÁLOGO DE PROTECCIONES.....	91
7	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	92
7.1	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	92
7.1.1	ALTERNATIVA 0:.....	92
7.1.2	ALTERNATIVA 1:.....	93
7.2	DELIMITACIÓN DEL SECTOR	94
7.3	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	95
7.4	ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	98
7.4.1	ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS Y DIRECTRICES CONTENIDOS EN EL PLAN AGENERAL.....	98
7.4.2	CLASIFICACIÓN DEL SUELO- ZONIFICACIÓN.....	98
7.4.3	RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA CUYA FUNCIÓN O RELEVANCIA CONTRIBUYAN A LA ARTICULACIÓN DE LA CIUDAD.	99
7.4.4	ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	99
7.4.5	TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.....	99
7.4.6	APROVECHAMIENTO TIPO	100
7.4.7	PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICACIÓN CON DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.....	102
7.4.8	FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	104
7.5	DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.....	106
7.5.1	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.....	107
7.5.2	COMUNICACIONES.....	107
7.6	ORDENACIÓN PORMENORIZADA, MAGNITUDES DEL SECTOR	108
7.7	DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN.....	109
7.8	DELIMITACIÓN DE LAS AREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.....	109
7.9	REGIMEN APLICABLE A LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES.....	110
8	OTROS DOCUMENTOS A DESARROLLAR	111

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017


ANEXO DE PLANOS 112

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

1 INTRODUCCIÓN.

1.1 ANTECEDENTES.

1. En el Plan General de Alicante vigente, aprobado en C.T.U. de 27 de marzo de 1987, se establecen los criterios para la ordenación de determinadas áreas de suelo urbano, cuya ordenación pormenorizada no contempla, sino que prevé su desarrollo mediante Planes de Reforma Interior o Estudios de Detalle. Estos ámbitos se designan en los planos de calificación con las siglas APD, áreas de planeamiento diferido.
2. El anejo del Plan General agrupa varios APD - los numerados del 15 al 20- que presentan características semejantes, lo que implica que los criterios de ordenación deben ser similares. Todos tienen su origen en la parcelación, venta y construcción de antiguas fincas, generalmente partiendo de las condiciones de anteriores planeamientos para zonas rústicas. Entre éstos, se encuentra el APD/15, situado en la partida de L'Alcoraia.
3. El plan vigente asigna para esta área los usos y la tipología edificatoria de los núcleos de segunda residencia, que será de grado 2, si bien pueden ser de grado 1 en aquellas partes de las mismas en las que predomine la parcelación consolidada de 1.000 m².
4. La ordenación del APD/15 debió acometerse mediante un PERI de iniciativa municipal, durante el primer cuatrienio del programa del Plan General vigente, habiendo transcurrido más de 25 años desde que venció el plazo que otorgaba el Plan General para desarrollar el ámbito, sin que el Ayuntamiento haya iniciado la elaboración del documento. Por esta razón, y ante las reiteradas peticiones de diversas asociaciones de vecinos de la partida, se considera necesario redactar el correspondiente instrumento de ordenación.
5. A tal efecto, con fecha el 15 de noviembre de 2017, se adjudica el contrato de redacción del **Plan de Reforma Interior** del área de planeamiento diferido nº 15 del Plan General de Alicante a D. Alejandro Amiano Valera, arquitecto colegiado nº 8.546 del C.O.A.C.V., con el contenido establecido en el artículo 40 de la de la LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana; en adelante [LOTUP].

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017


1.2 OBJETO

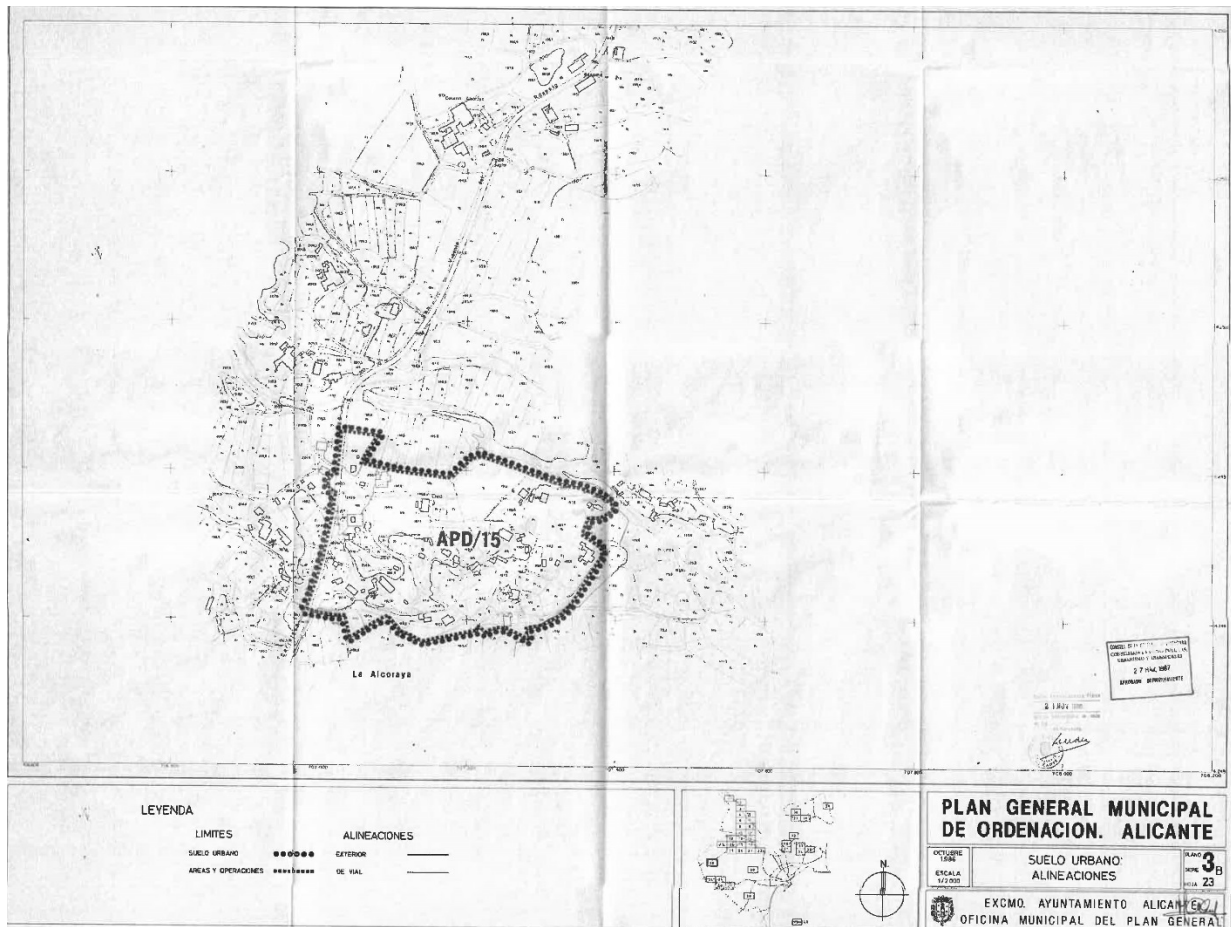
1. El presente documento tiene por objeto la formalización del documento constitutivo del BORRADOR DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR, que conforme se determina en el artículo 50 de la LOTUP, cuyo procedimiento se iniciará con *la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:*

- a) *Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.*
- b) *El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.*
- c) *El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) *Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*
- e) *Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.*
- f) *Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.*

1.3 AMBITO

1. El ámbito de ordenación del Plan de Reforma Interior es el sector delimitado en el Plan General de Alicante por el área delimitada en el plano 3B (hoja 23) del Plan General Municipal de Ordenación correspondiente al SUELO URBANO (ALINEACIONES).
2. Conforme se indica en el ANEJO del Plan General Municipal de Alicante, los ámbitos de actuación que configuran las áreas delimitadas como ADP, se encuentran con abundante edificación de viviendas de 2ª residencia y "seudourbanizadas", lo que las hacen "no susceptibles de usos agrícolas", clasificándose como **suelo urbano**. Esta clasificación obliga a realizar "el adecentamiento, ordenación y provisión de servicios, eliminando el carácter híbrido, seudorústico y seudourbano, que hoy ostentan buena parte de las mismas y que vá en detrimento de las condiciones de vida de sus moradores".
3. El ámbito de actuación tiene una superficie obtenida por medición en la base cartográfica municipal de 77.822,00 m²

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017




PLANO 3B (hoja 23) DEL PLAN GENERAL APROBADO EN 1987: SUELO URBANO-ALINEACIONES

4. El área está situada al oeste del término municipal. Linda, al norte con el camino de "baldeo", tierras de cultivo y el barranco de L´Alcoraya, al sur con camino vecinal que confluye con la calle del Trinquete y tierras de labor; al este con el camino del "baldeo" y tierras de labor; y al oeste con la CV- 824 (carretera de la Alcoraya), entre los puntos de coordenadas 38.368871,-0631946 y 38.371009,-0.631336.

1.4 CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PRI

1. La documentación exigida por la legislación urbanística vigente, para la formulación del Plan de reforma Interior, resulta la siguiente:

a) Documentos sin eficacia normativa:

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

1º.- Memoria informativa y justificativa.

2º.- Estudio de paisaje, conforme a lo dispuesto en el Anexo I de la LOTUP.

3º.- Planos de estado actual y de afecciones del territorio.

4º.- Inventario de edificaciones existentes.

5º.- Catálogo de Protecciones, si procede, según lo dispuesto en el artículo 42 de la LOTUP y las fichas que contempla su Anexo VI (adicionado en el contrato).

6º.- Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.

b) Documentos con eficacia normativa:

1º.- Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.

2º.- Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.

3º.- Ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.


4º.- Gestión del plan (adicionado en contrato)

2. Estos se organizan en función de las distintas fases que corresponden al sometimiento del PRI al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica, teniendo en consideración lo establecido en el artículo 48.c), párrafo 1, de la LOTUP, el órgano ambiental y territorial es el propio Ayuntamiento, por referirse aquel, exclusivamente, a la ordenación pormenorizada de suelo urbano.

1.5 FASES DE DESARROLLO

1. La redacción del proyecto se efectuará en las fases siguientes:

- **Fase 0:** elaboración de la documentación necesaria para solicitar el inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, que contendrá el **borrador del plan** y el **documento inicial estratégico** (DIE), que cumplirán con los requisitos que especifica el artículo 50 de la LOTUP.
- **Fase I:** dado que el procedimiento de aprobación del PRI puede dar lugar a la evaluación ambiental y territorial estratégica **ordinaria** -regulada


	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

en el Capítulo II del Título III de la LOTUP-, o a la **simplificada** - regulada en los artículos 50 y 51, y Capítulo III del Título III de la LOTUP-, la fase I consistirá: bien, en la redacción del **estudio ambiental y territorial estratégico**, acorde con el documento de alcance y con los requisitos señalados en el artículo 52 y el anexo VII, ambos de la LOTUP, y la **versión preliminar del Plan de Reforma Interior**, en el primer caso; bien, se **limitará a la redacción de esta última, en el segundo**. En ambos supuestos, el Plan de Reforma Interior objeto del contrato comprenderá la documentación exigida en el Título II de la LOTUP, referido a los instrumentos de ordenación reseñada en el apartado anterior.

- **Fase II:** Tras el periodo de participación pública y consultas regulado en el artículo 53.1 o, en su caso, el 57, 1, párrafos a) y b), ambos de la LOTUP, - entendiéndose por tal, tanto el trámite ordinario, como el derivado de la introducción de cambios sustanciales, se redactará una **propuesta de plan, introduciendo las modificaciones derivadas del trámite o trámites**. En el supuesto de tramitación ordinaria, se **documentará el expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica**, con el contenido regulado en el artículo 54.2 de la LOTUP.
- **Fase III:** Modificaciones de la documentación, dirigidas a subsanar posibles observaciones, en cualquiera de las fases que integran el procedimiento, hasta la emisión del informe favorable por los SSTT municipales.

1.6 OBJETIVOS

1. El Plan de Reforma Interior es un instrumento de planeamiento, que tienen por objeto la **ordenación pormenorizada** de sectores completos en ámbitos de suelo previamente urbanizado o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refieren los artículos 35 y 72 de la LOTUP y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. En este caso el Plan de Reforma Interior, ordena pormenorizadamente el sector APD/15 "La Alcoraya", previsto en el Plan General vigente.
2. Se redacta a fin de reordenar el interior del ámbito delimitado en el Plan General clasificado como suelo urbano ocupado en gran medida por edificaciones destinadas a


	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

viviendas y otras construcciones, para lo que se fijarán las alineaciones tratando de mantener y respetar en lo posible las edificaciones preexistentes, y estableciendo un entramado viario apoyado básicamente en el existente, a fin de evitar las menores afecciones posibles.


3. Se trata de transformar un suelo semiconsolidado y parcialmente urbanizado, en suelo que alcance la condición de suelo urbanizado, por lo que conforme a lo dispuesto en el art. 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las actuaciones a realizar tienen la condición de "**actuación de urbanización**", por cuanto su objeto" es la reforma o renovación de la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, configurando conjuntamente con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, las parcelas aptas para la edificación o uso independiente, conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística, obteniendo de este modo la condición jurídica de "solar".

4. Se pretende con ello ordenar y desarrollar un ámbito concreto, en el que una vez parcelado y adquiridas las parcelas la condición de solar, se dé sustrato jurídico y urbanístico eficaz, que permita albergar construcciones destinadas a usos residenciales de forma controlada y sostenible, salvaguardando el medio rural de actuaciones "invasivas" de construcciones no relacionadas con el medio agrícola de forma indiscriminada en el resto del territorio.

5. De este modo, tal y como se proclama en la legislación estatal de suelo, se cumple el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, estableciendo la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo en el ámbito territorial en el que se actúa, propiciando el uso racional de los recursos naturales, armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, y contribuyendo en particular a:
 - a) *La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.*
 - b) *La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.*
 - c) *La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.*
 - d) *La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.*

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

6. Entre los objetivos pretendidos, y de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, el ámbito de la actuación estará suficientemente dotado, y el suelo se ocupará de manera eficiente, permitiendo la implantación de viviendas destinadas al uso residencial constitutivas tanto de domicilio habitual como de segunda residencia, en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, de los servicios, y de los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.
7. Asimismo se mejorará la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente. A tal efecto se implantarán las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos.
8. Se incluirán las medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre hombres y mujeres, tomando en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares; favoreciendo el acceso universal de los ciudadanos en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.
9. En la ejecución del planeamiento se tendrá en cuenta "la perspectiva de género", como condición que acoge a todas aquellas metodologías y mecanismos destinados al estudio de las construcciones culturales y sociales propias para los hombres y las mujeres, lo que identifica lo femenino y lo masculino, a fin de eliminar la desigualdad entre géneros en todas las clases sociales.
10. Se integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, que sirvan para contribuir al equilibrio de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos que resulten compatibles y adecuados a las necesidades propias de la zona, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.
11. Se fomentará la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y


	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.

12. Se priorizará el empleo de las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.
13. Se favorecerá la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural que existe en el ámbito de la actuación.
14. Se contribuirá a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.
15. Los objetivos expresados servirán para la consecución de un desarrollo sostenible, así como para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, del entorno urbano y de su incidencia sobre el paisaje, propiciando la utilización de los baldíos urbanos.
16. Para alcanzarlos, se adoptarán las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

1.7 DETERMINACIONES

1. Las determinaciones del Plan de Reforma Interior son las propias de la ordenación pormenorizada, adecuándolas, en su caso, a las características de una ordenación que tiene incidencia sobre áreas consolidadas.
2. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural, que en este caso lo constituye el Plan General Municipal de Alicante aprobado, que conforme se determina en la disposición transitoria segunda de la LOTUP, se asimila, a los efectos de su aplicación al plan general estructural, por lo que, en virtud de lo dispuesto en el art. 35 de la LOTUP, contiene las siguientes determinaciones:

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.

b) La red secundaria de dotaciones públicas.

c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.

d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable, y de las actuaciones aisladas a las que el planteamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento. En el suelo no urbanizable, establece las condiciones tipológicas de los edificios y construcciones permitidas y las características de los vallados.

Asimismo, se determinan las normas técnicas concretas para la reposición de arbolado, ampliación de caminos, limpieza de los predios, depuración de residuos y vertidos, así como otras normas de análoga finalidad.

e) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.

f) La fijación de alineaciones y rasantes.


g) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.

h) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas.

i) La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 72 de la LOTUP y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

3. Para la regulación de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, se toma en consideración el instrumento de paisaje que acompaña al plan.


4. En el plan se incorporan las ordenanzas municipales de policía de la edificación que regulan los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. También se regulan, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas resultan conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscaban las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

5. La propia actuación que se pretende constituye una de las posibles acciones de gestión municipal para mejorar la Sostenibilidad o la Calidad de Vida de sus ciudadanos en el ámbito de ordenación.
6. El desarrollo y cumplimiento de las determinaciones expresadas se contienen en la memoria justificativa y demás documentos que configuran el Plan de Reforma Interior.


1.8 ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA

1. Los estándares de calidad urbana de un espacio urbano, se deducen a partir de los valores correspondientes a las dotaciones, especialmente por la de carácter secundario que se integren en su ámbito. La red secundaria estará integrada por las infraestructuras, espacios libres, jardines, equipamientos y otras dotaciones, que tienen un ámbito de influencia propio de un sector o ámbito equivalente, estando determinados los valores mínimos por el Plan General. Las categorías y nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de la LOTUP.
2. La regulación de estándares urbanísticos tiene carácter de mínimos en cuanto a las superficies de dotaciones públicas y de máximos en cuanto a la edificabilidad lucrativa privada, de modo que los planes podrán establecer mayores exigencias o restricciones.
3. En este caso, en el ANEJO del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, se establece como criterio de ordenación, *"la configuración de los núcleos residenciales (entre los que se encuentra el APD/15 de La Alcoraya), con las características y servicios adecuados a las necesidades de la población residente, que es básicamente estacional. En consecuencia, las reservas para dotaciones deben destinarse a parque deportivo y equipamiento comunitario de tipo cívico o social en sentido amplio; la superficie mínima a reservar para los usos públicos citados será el 5% de la superficie total de cada área)*
4. Por otra parte, el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, en su condición de Plan General Estructural, no determina un aprovechamiento concreto para estas áreas, dado que en la determinación de los "usos y tipos de edificación", se indica que serán *"los correspondientes a la Zona de Núcleos de Segunda Residencia, establecidos en el Capítulo 10º del Título de las Normas Urbanísticas; el grado predominante para estos*

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

ámbitos será el 2, salvo aquellas áreas o parte de las mismas donde predominará una parcelación consolidada de 1.000 m2, en los que podrá asignarse el Grado 1”.

5. La indeterminación que comporta la aplicación de este criterio a los efectos del cálculo de la edificabilidad total, impide la obtención del valor concreto del estándar dotacional global (EDG). En este caso el aprovechamiento del ámbito de planeamiento se obtendrá de la aplicación de los parámetros de edificabilidad correspondientes a cada “grado” al área concreta que se establezca en la ordenación pormenorizada, considerando las condiciones concretas de parcelación de las viviendas consolidadas y su superficie; en tanto que el valor correspondiente al EDG, será el resultante del cociente del valor obtenido de edificabilidad total y la reserva establecida del 5% de la superficie total destinada a dotaciones.
6. No obstante, este indicador global cuantitativo no debe tomarse como única referencia para valorar la calidad de la ordenación urbanística, debiendo considerarse complementariamente:
 - a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas.
 - b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.
 - c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.
7. Los espacios públicos que configurarían la imagen urbana, estarán constituidos por las calles, plazas, espacios peatonales y en su caso por las zonas verdes, siendo el resultado de un proyecto unitario que obedezca a criterios de coherencia urbanística, en el que se integrarán los hitos urbanos, como dotaciones públicas o elementos singulares, que contribuyen a articular los espacios públicos urbanos. En ningún caso, estos espacios públicos serán el espacio residual sobrante del diseño y configuración de la edificación privada, sino que esta última estará subordinada al diseño y forma urbana, definida como un proyecto previo y unitario, de los espacios públicos urbanos.
8. Además de los criterios expresados deducidos de la legislación urbanística vigente, la ordenación debe tener en cuenta las condiciones particulares del ámbito y de su entorno, así como la escasa densidad y las condiciones de semiconsolidación del territorio, debiendo ser económicamente viable y sostenible, por lo que no se requieren mayores dotaciones ni reservas que las exigidas en el Plan General Estructural.
9. No obstante lo indicado en el párrafo anterior, será necesario establecer las reservas de suelo para la implantación de las infraestructuras que resulten necesarias para satisfacer

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017


las necesidades de suministro de agua, así como para la implantación de un sistema de depuración o para la transformación del suministro eléctrico conforme a la normativa sectorial que resulte de aplicación, y en cualquier caso para la adquisición de la condición jurídica de solar, que conforme se establece en el art. 117 de la LOTUP, exige la dotación, al menos, de los servicios siguientes:

- a) El acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente. No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.
- b) El suministro de agua potable y energía eléctrica, con los caudales y la potencia suficientes para la edificación prevista.
- c) La evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales. No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, ni tampoco justifican esta dotación, salvo que el planeamiento autorice sistemas de autodepuración integral en casos excepcionales y en condiciones adecuadas para zonas diseminadas consolidadas por la edificación, con una densidad inferior a cuatro viviendas por hectárea, pero que carezcan de urbanización, sea cual sea su clasificación urbanística.
- d) El acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

10. En el ámbito de actuación no existe "suelo dotacional privado" de uso educativo-cultural, deportivo-recreativo, sanitario-asistencial, administrativo-institucional o de infraestructura-servicio urbano, en régimen de explotación privada, no considerándose necesaria la previsión de nuevos suelos dotacionales privados, que en cualquier caso no computarían a efectos de cumplir los estándares mínimos de dotaciones públicas, ni tampoco a efectos del índice de edificabilidad bruta máximo del ámbito de actuación.

1.9 LÍMITES A LA POTESTAD DEL PLANEAMIENTO

1. Las determinaciones del Plan de Reforma Interior están sujetas, asimismo a las condiciones derivadas de los límites a la potestad de planeamiento contenidas en el

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

artículo 36.3 de la LOTUP, en el que se establece que las densidades residenciales no serán superiores a 100 viviendas por hectárea ni a un metro cuadrado edificable de uso residencial por metro cuadrado de suelo, debiendo contar con un mínimo de edificabilidad terciaria. A los efectos de su previsible determinación, se considera que en este caso resulta más adecuado y procedente aplicar “la regulación que en la normativa que resulta de aplicación y permite la compatibilidad de los usos terciarios con el uso residencial predominante. Este mínimo de edificabilidad terciaria no podrá destinarse íntegramente al uso de alojamientos turísticos sujetos a su reglamentación administrativa sectorial.


2. En relación con lo expuesto, en el sector de reforma interior, el plan general estructural no atribuye un incremento de aprovechamiento, por lo que no resulta necesaria la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, ni la compensarán económica sustitutoria.

1.10 PROMOCIÓN Y ELABORACIÓN


1. La promoción y elaboración del Plan de Reforma Interior como plan de desarrollo del Plan General, conforme se determina en los “criterios de gestión” contenidos en el ANEJO del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, le corresponde al Ayuntamiento, siendo desarrollado a los efectos formales por el equipo técnico dirigido por el arquitecto ALEJANDRO AMIANO VALERA, compuesto por los técnicos y especialistas siguientes:
 - JUAN CARLOS MAJÁN GÓMEZ, arquitecto especialista en urbanismo, colegiado nº 1.925 del C.A.C.V.
 - ANA MÁRQUEZ CASTELLS, arquitecta.
2. El presente Plan se formula y promueve por la administración municipal con independencia de la posterior PROGRAMACIÓN DE LOS TERRENOS.

1.11 GESTIÓN

1. La gestión del planeamiento urbanístico se rige por los principios de justa distribución de beneficios y cargas y de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

2. Los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y los deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio.
3. A los efectos de su gestión, se requiere la formulación y desarrollo de un PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA, que comprenderá una única unidad de ejecución, planificando su urbanización y gestión, siendo su ámbito el correspondiente al sector de planeamiento, no siendo necesario redelimitar el ámbito previsto para asegurar la correcta integración de la actuación en su entorno.
4. Procede la gestión de la actuación integrada, en consideración a la realidad existente y en base a los criterios contenidos en el Art. 73 de la LOTUP, para determinar la elección entre la delimitación de actuaciones aisladas o integradas, no existiendo manzanas con urbanización preexistente completa, siendo además un plan de reforma interior donde se realizan actuaciones de renovación o regeneración sobre el medio urbano, en el que se establecen las alineaciones a ejecutar.
5. El programa de actuación integrada tendrán los siguientes objetivos legales:
 - a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
 - b) Urbanizar completamente la unidad de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:
 1. La pavimentación (en su caso) de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
 2. Las redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 3. La red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
 4. La red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
 5. La red de alumbrado público.
 6. La jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.
 - c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.

e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:


1. Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, no existiendo suelos dotacionales adscritos a la misma por el planeamiento.
2. Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo.

f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en la ley.

h) Para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación, el promotor de la actuación urbanística está obligado a ofrecer una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial.

6. El plazo para la ejecución del programa de actuación no será superior a cinco años, salvo cuando concurren circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga. Las prórrogas no podrán otorgarse por un plazo total adicional superior a cinco años.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017


2 EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

2.1 CONCEPTOS GENERALES

1. Conforme se determina en la LOTUP, son **objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes** y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:
 - a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.*
 - b) *Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.*
 - c) *La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, las actuaciones territoriales estratégicas o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.*

2. En este caso el Plan de Reforma Interior, constituye un planeamiento de desarrollo que ordena un territorio, lo que requiere someterse a EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

3. La evaluación ambiental y territorial estratégica de los planes y programas persigue los siguientes objetivos:
 - a) *Integrar los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plan o programa, desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.*
 - b) *Asegurar la efectiva participación del público, y de las instituciones y organismos afectados por el plan o programa, en su elaboración, así como la transparencia en la toma de decisiones de planificación.*
 - c) *Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental.*

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

4. Los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica se tramitarán y aprobarán conforme al procedimiento contenido en el TÍTULO II de la LOTUP.
5. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) *Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.*

b) **Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.**

Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesidad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.


c) *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.*

6. El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de la LOTUP.
7. Al objeto de determinar la tramitación que deberá realizarse hasta obtener la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior, se requiere analizar si incide en la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, porque así lo determine el órgano ambiental y territorial en la preceptiva consulta; y que en tal caso, se tramitaría por el PROCEDIMIENTO ORDINARIO, conforme al contenido establecidos en capítulo II del título III del libro I de la LOTUP.
8. Si por el contrario, no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán conforme al capítulo III del título III del libro I de la citada ley. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.

2.1.1 ORGANISMO PROMOTOR Y ORGANISMO SUSTANTIVO

1. Conforme se establece en el artículo 48 de la LOTUP, en la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas participan las siguientes personas e instituciones:

a) *Órgano promotor: órgano de una administración pública, estatal, autonómica o local, que inicia el procedimiento para la elaboración y adopción de un plan o programa y, en*

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

consecuencia, debe integrar los aspectos ambientales y territoriales en su contenido a través de un proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Los planes y programas de iniciativa privada se tramitarán por el órgano promotor público competente.

b) Órgano sustantivo: órgano de la administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar un plan o programa.

2. En este caso, el Órgano promotor y Sustantivo será el Ayuntamiento, dado que


2.1.2 ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL

1. La LOTUP establece, como regla general, que el órgano ambiental para la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas es el órgano dependiente de la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente. Tras el Decreto 230/15, de 4 de diciembre, del Consell, *del órgano ambiental de la Generalitat, a los efectos de evaluación ambiental estratégica (planes y programas)*, este órgano es la Dirección General con competencias en materia de evaluación ambiental y la Comisión de Evaluación Ambiental dependiente de la Secretaría Autonómica con competencia en medio ambiente.

2. La Ley 10/2015, por la que se modifica la LOTUP, establece tres supuestos en el que la evaluación ambiental y territorial de planes se realizará por el órgano ambiental del ayuntamiento:

A. **Ordenación pormenorizada del suelo urbano**, que incluye los **planes urbanísticos municipales** (planes de ordenación pormenorizada, **planes de reforma interior**, planes especiales, estudios de detalle o sus modificaciones) que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la LOTUP.

B. **Ordenación pormenorizada del suelo urbanizable en planes evaluados ambientalmente.**- Este supuesto incluye planes urbanísticos municipales (planes de ordenación pormenorizada, planes parciales, planes de reforma interior, planes especiales, estudios de detalle o sus modificaciones) que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la LOTUP, siempre y cuando el plan que es objeto de desarrollo o modificación haya sido evaluado ambientalmente.


	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

C. Ordenación estructural de suelo urbano urbanizado sin modificación del uso

dominante.- Este supuesto incluye los planes urbanísticos de desarrollo (planes parciales, planes de reforma interior, planes especiales, estudios de detalle o sus modificaciones) que afecten a ordenación estructural, sin perjuicio de que también puedan afectar a la ordenación pormenorizada, siempre que concurren tres requisitos:

- a) *Que se trate de suelo urbano, por lo que quedan excluidas, por pequeñas que sean, las modificaciones que afecten a la ordenación estructural en suelo urbanizable o no urbanizable. A los efectos de la aplicación de este precepto se entiende por suelo urbano, además del suelo expresamente clasificado como suelo urbano por el Plan, aquellos suelos urbanizables que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados.*
- b) *Que se trate de suelo efectivamente urbanizado, es decir, que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados.*
- c) *Que el plan no comporte un cambio del uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.*

3. Consultada la Guía de Evaluación Ambiental por Órgano Ambiental Municipal, emitida por la D.G. de Medio Natural y Evaluación Ambiental y la D.G. de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en mayo de 2016, y en base a lo dispuesto en la Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, donde se modifica la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP), **el órgano ambiental municipal** es competente para la evaluación ambiental y territorial estratégica de determinados planes.
4. El planeamiento de desarrollo objeto del presente documento es un PLAN DE REFORMA INTERIOR, en el que se desarrolla la ordenación pormenorizada de un sector delimitado por el Plan General, por lo que estaríamos entre los supuestos descritos, en el que **la evaluación ambiental y territorial de planes se realizará por el órgano ambiental del ayuntamiento.**
5. Conforme al contenido del DIE, que se acompaña al presente documento, se considera inicialmente que el planeamiento de desarrollo propuesto no tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, no afectando a la ordenación estructural, y por consiguiente podrá ser aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, siendo el **órgano ambiental municipal competente para la evaluación ambiental y territorial estratégica.**

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017


6. Será pues el **órgano ambiental municipal**, quien determine si el planeamiento propuesto está sujeto al procedimiento ordinario o al simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
7. La ordenación propuesta resulta en cualquier caso acorde con los criterios contenidos en el Plan general para su desarrollo, por lo que, aun cuando el Plan General no ha sido evaluado ambientalmente, no se estima que esta tenga o pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, por lo que inicialmente se considera que el procedimiento a seguir para la tramitación del Plan de Reforma Interior, será el SIMPLIFICADO.

2.2 TRAMITACIÓN

1. En base a lo argumentado, la elaboración y tramitación del presente plan, se realizará siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de la LOTUP y en el capítulo III del título III si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.

1. DOCUMENTO DE INICIO.-


- El documento de inicio está formado por un **borrador** de la propuesta de del plan y de un **documento ambiental estratégico**, debiendo además incluirse en la documentación:
 - a) *La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.*
 - b) *Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
 - c) *Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.*
 - d) *Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*
- El **documento de inicio** del plan urbanístico, se presentará ante el órgano sustantivo, en el departamento correspondiente o técnico competente en materia de urbanismo.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

- El departamento o técnico encargado de urbanismo, tras revisarlo lo enviará al departamento o técnico que vaya a tramitar la evaluación ambiental y territorial estratégica.
- El departamento encargado de la evaluación ambiental y territorial estratégica revisará el documento de inicio y, si hubiera de subsanarse la documentación, se dirigirá al departamento competente en materia de urbanismo para que proceda a realizar dicha subsanación.
- Una vez recibida la subsanación por el departamento competente en evaluación ambiental y territorial estratégica, se entenderá admitida a trámite.

2. CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS.-

- Admitido a trámite el documento de inicio, el órgano ambiental y territorial municipal consultará a las Administraciones Públicas afectadas y a personas interesadas. (Artículo 51.1. LOTUP).
- Las consultas se realizarán a los técnicos o departamentos del propio Ayuntamiento o de la Diputación provincial correspondiente.
- Como en este caso el planeamiento afecta exclusivamente a competencias locales, los informes deberán solicitarse a los órganos municipales o locales.
- No obstante, en consideración a que el plan afecta a la carretera CV-824, dependiente de Diputación, se solicitará informe al órgano departamental de Diputación, a fin de que se emita informe preceptivo.
- No se estima necesario realizar consultas a órganos de la Administración General del Estado, al no existir afección alguna que les afecte.
- Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones consultadas o transcurrido el plazo establecido para ello, siempre que el órgano ambiental y territorial municipal tenga información suficiente para resolver sobre esta fase previa, **se emitirá un informe técnico que valore las consultas realizadas y la documentación presentada a los efectos de determinar si procede una evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria o simplificada.**

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

3. RESOLUCIÓN DEL ÓRGANO AMBIENTAL

- El órgano ambiental municipal, tras el procedimiento señalado en los apartados anteriores, en el plazo de 4 meses desde la recepción del documento de solicitud, ampliable por dos meses más cuando la complejidad del documento lo requiera, puede emitir uno de los siguientes documentos:
 - a) *Un documento sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico.*
 - b) *Una resolución de informe ambiental y territorial estratégico.*
 - c) *Una resolución que considere que, aunque pueden derivarse de la ejecución del plan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, su tramitación debe realizarse simultáneamente con la del proyecto.*

- En este caso se estima que procede la emisión de una resolución de informe ambiental y estratégico, siempre y cuando el órgano ambiental municipal considere que analizado el documento de inicio y teniendo en cuenta la consultas se pueda concluir que el procedimiento de evaluación ambiental y territorial simplificado es suficiente para determinar que no es previsible que el instrumento de planeamiento evaluado pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.


- En este caso la evaluación ambiental y territorial estratégica finalizará con este informe.

- La decisión de realizar la evaluación ambiental y territorial simplificada debe ser adoptada en base a los criterios que se establecen en el anexo VIII de la LOTUP.

4. COMUNICACIÓN Y PUBLICIDAD DEL DOCUMENTO DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL.-

- La resolución del informe ambiental y territorial estratégico se comunicará al órgano promotor (el alcalde o el propio Pleno del Ayuntamiento) y al órgano sustantivo (el Pleno del Ayuntamiento), a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan conforme a la LOTUP.

- La resolución deberá enviarse para su publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.


	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

5. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA.-

- Una vez emitida por el órgano ambiental la **resolución del informe ambiental y territorial estratégico en el procedimiento simplificado** se comunicará al órgano promotor y al órgano sustantivo, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan, procediéndose a la elaboración del documento urbanístico propio del plan, que deberá constar de:
 - Memoria descriptiva y justificativa de plan propuesto y su adecuación al informe ambiental estratégico.
 - Desarrollo gráfico de la ordenación propuesta

6. PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS.-

- Si se concluye que el Plan no está sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria, no se requiere la inclusión de un estudio ambiental y territorial estratégico, ni se estima necesario elaborar otros documentos exigibles por la normativa sectorial,, siendo ésta sometida, por el órgano promotor, a participación pública y consultas con las administraciones públicas afectadas y con las personas interesadas, por lo que una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de la LOTUP, se seguirán los siguientes trámites:
 - Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de la ley.*
 - Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas.*
 - La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones.*
 - Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de la ley. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En el caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos*

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental municipal un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

7. INFORME DE ALEGACIONES Y APROBACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.-

- Concluido el plazo de exposición pública, se analizarán las alegaciones presentadas, emitiendo informe técnico sobre cada una de ellas.
- Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento, quien lo remitirá a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su aprobación definitiva.
- El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas (en su caso), se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia.


Alicante/Alacant, diciembre de 2017

Por el Equipo Redactor:

Alejandro Amiano Valera



-arquitecto urbanista-


	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

3 MEMORIA INFORMATIVA

1. Los documentos de información están conformados por la MEMORIA INFORMATIVA y los PLANOS DE INFORMACIÓN.
2. La memoria informativa contiene una descripción de las condiciones geográficas e institucionales del territorio ordenado.
3. Las condiciones geográficas que se describen en la memoria informativa son las siguientes:
 - a) Las características naturales del territorio: geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas, y otras que pudiesen ser relevantes en la descripción geográfica del territorio.
 - b) Los usos presentes en el suelo, vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes.
4. Las condiciones institucionales que se describen y analizan son:
 - a) Las condiciones de ordenación dispuestas por el Plan General en relación al sector.
 - b) Las obras programadas, y la política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan, o las previstas en la planificación sectorial de las Administraciones Públicas.
 - c) Las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

3.1 CONDICIONES GEOGRÁFICAS

1. El ámbito territorial de la Alcoraya, se encuentra situado junto a la Sierra de las Águilas, estando situado sobre una depresión formada por depósitos fluviales, con cierto grado de inclinación hacia la costa. Esta llanura ha sido aprovechada históricamente con fines agrícolas, sufriendo una profunda transformación antrópica que ha evolucionado en los últimos años debido a la presión urbanística.


	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

- La actuación abarca una superficie de 77.822 m², con lo que sus condiciones medioambientales corresponden a las propias del término municipal, y en algún caso de carácter comarcal.

3.1.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

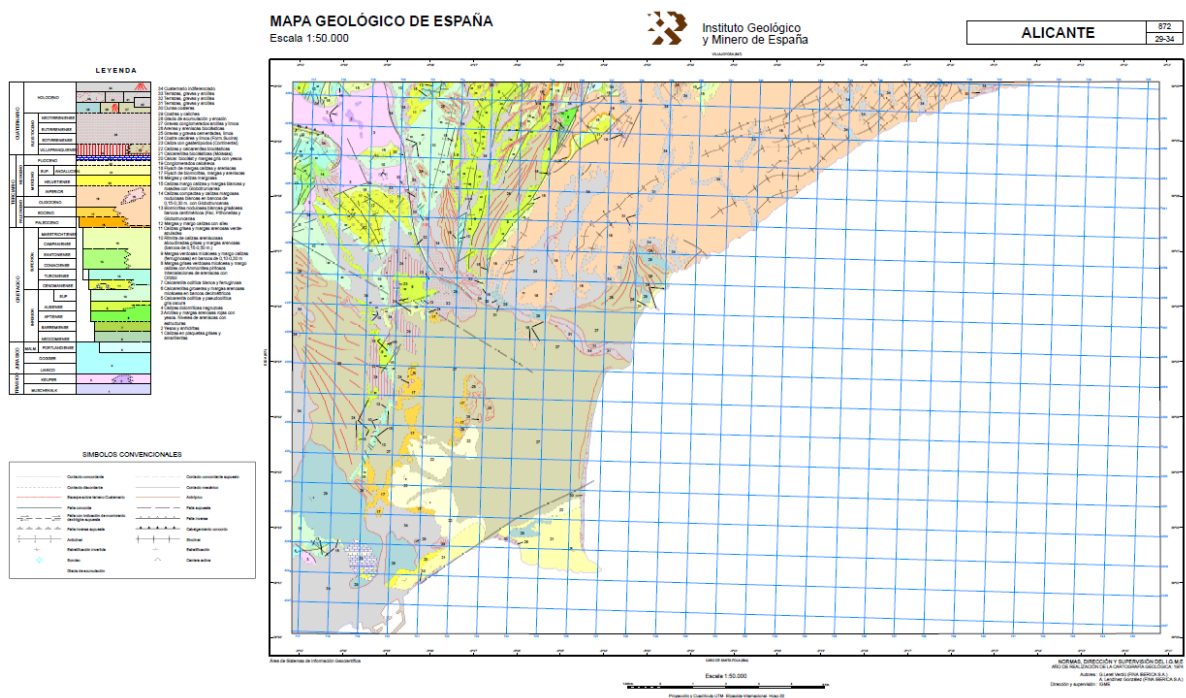
1.1.1.1 CLIMATOLOGÍA.

- Dada la escasa magnitud del sector, y en relación con la **climatología** concreta de la zona no cabe hacer ninguna consideración especial para su ámbito. Se enmarca dentro del clima "subtropical mediterráneo", con inviernos suaves y moderadamente húmedos, veranos calurosos y secos, y escasas precipitaciones que se concentran en otoño produciendo cíclicamente inundaciones, lo que hace muy problemáticos los beneficios de la lluvia tanto para la agricultura como para la vegetación natural. Se trata de la irregularidad clásica del mundo mediterráneo caracterizado por la existencia de unos períodos de sequía muy acentuados que pueden estar separados por años de una relativa humedad, bien por influencia de precipitaciones de fuerte intensidad (año 1982) o como consecuencia de lluvias regulares y repartidas a lo largo del año (1971).
- Según la "guía resumida del Clima en España" en la estación termopluiométrica de Alicante, para el periodo comprendido entre 1981 y 2010, la temperatura media anual estaría en 18'3°, siendo la temperatura media mensual más alta de 27'8° y la media mensual más baja de 9'4°, no siendo en ningún caso la media mínima inferior a 6'3°.
- La precipitación media anual resulta de 311'1 mm, siendo la máxima de 635'1mm y la mínima de 108,9 mm; la precipitación máxima diaria de 270'2 mm se alcanzó el 30/09/1997.
- En cuanto al régimen de vientos, por los datos extraídos de la estación metereológica de Alicante-C. Jardín, se comprueba el predominio de los vientos de componente E y NW y la frecuencia de calmas en invierno como consecuencia de las altas térmicas relacionadas con el enfriamiento de la tierra en esa estación. Los vientos del este se muestran predominantes en las estaciones equinocciales y son uno de los factores desencadenantes de las mayores y más persistentes precipitaciones de la ciudad y su comarca, mientras que los flujos del cuarto cuadrante son particularmente importantes en época invernal.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

1.1.1.2 GEOLOGÍA

1. Según el Mapa Geológico de España, Hoja 872, Alicante se encuentra incluido en las Cordilleras Béticas, en lo que se denomina Prebético externo, Prebético de Alicante, tanto en lo referido a sus facies litoestatigráficas (neríticas), como por su estilo estructural de largas cestas con bóvedas anticlinales en champiñón, con verticalización de los flancos e incluso inversión en profundidad.




Mapa geológico HOJA 872

2. La zona objeto de la actuación está situada en un llano litoral adosado a las sierras béticas valencianas. El territorio está constituido por materiales blandos del secundario y terciario, recubiertos en buena parte por materiales del plioceno o cuaternario; de los llanos ligeramente ondulados emergen pequeñas sierras cretácicas la sierra Mitjana o de L'Alcoraia.

1.1.1.3 GEOMORFOLOGÍA Y RELIEVE

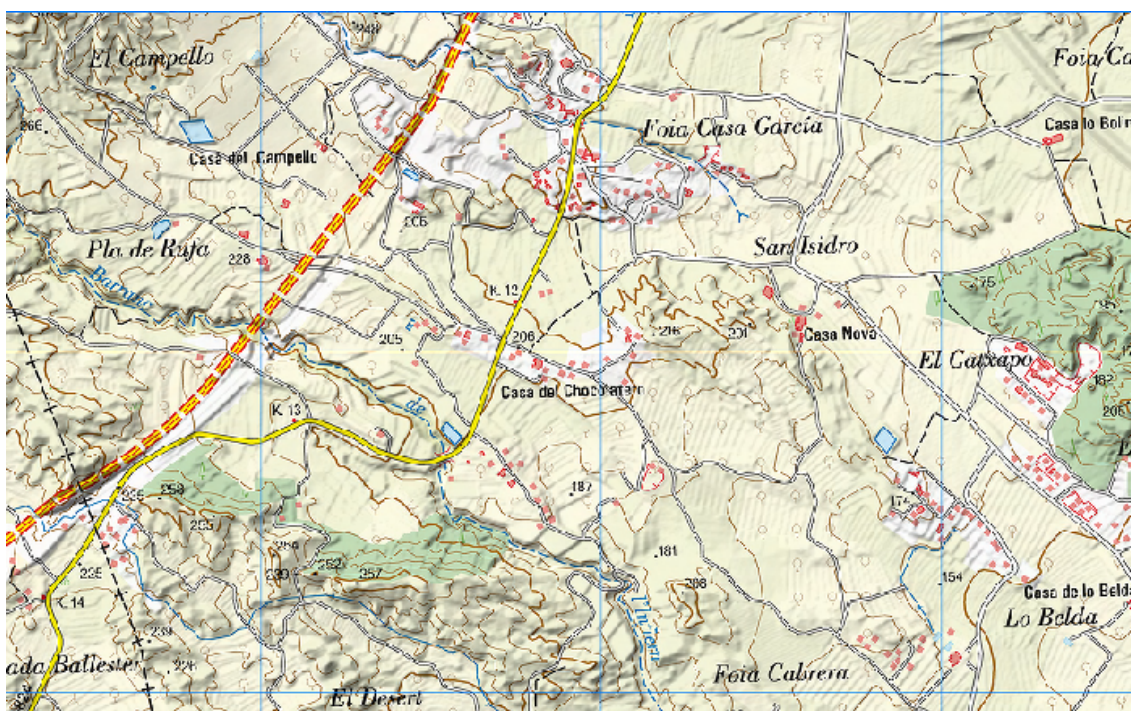
1. La existencia de abundantes pliegues y fallas determina una morfología accidentada. La orografía del terreno presenta desniveles causados por las numerosas lomas presentes. Predomina también la presencia del barranco de la Alcoraya, que no está incluido en el ámbito de estudio pero sí se encuentra próximo a su límite, al norte de esta. Igualmente, al sur, más alejado del ámbito de estudio, se encuentra el Barranco del Infierno

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017


2. Su topografía oscila desde la cota más elevada de 202,56 m, sobre la que se emplaza el depósito regulador de agua, hasta la zona más baja de 180,00 m al sureste de la actuación, teniendo una pendiente media global en torno al 11%, aun cuando en el trazado viario se supera en algunos tramos, siendo este sinuoso y estrecho.
3. En su interior aparecen dos zonas alomadas, cuyas pendientes de mayor entidad han sido aprovechadas para la construcción de edificaciones tipo "cueva" situadas total o parcialmente bajo el terreno natural.

1.1.1.4 HIDROLOGÍA.

1. La red hidrológica se caracteriza por las ramblas, siendo la de mayor calado la "rambla de L'Alcoraya" emplazada al norte de la actuación.
2. Consultado el Mapa 1:50000 del IGN, de la correspondiente Hoja. Se denomina como cauces los ya citados barrancos, el de la Alcoraya (próximo al límite del ámbito de estudio) y barranco del Infierno emplazado al sur.



3. Consultada la cartografía de cauces de la CHJ, la única zona con cauces más próxima a la Alcoraya, se identifica a casi 5 km dirección noreste y está constituida por: 90.28 BARRANC BLANC - 90.30 RAMBLA DEL ROIGET - 90.31 RAMBLA DE L'ALABASTRE - 90.37 RAMBLA DEL RAMBUCHAR - 90.39 RAMBLA DEL PEPIOR DE RAMBUCHAR O BARRANC DE LAS OVEJAS.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

3.1.1.1 EDAFOLOGÍA

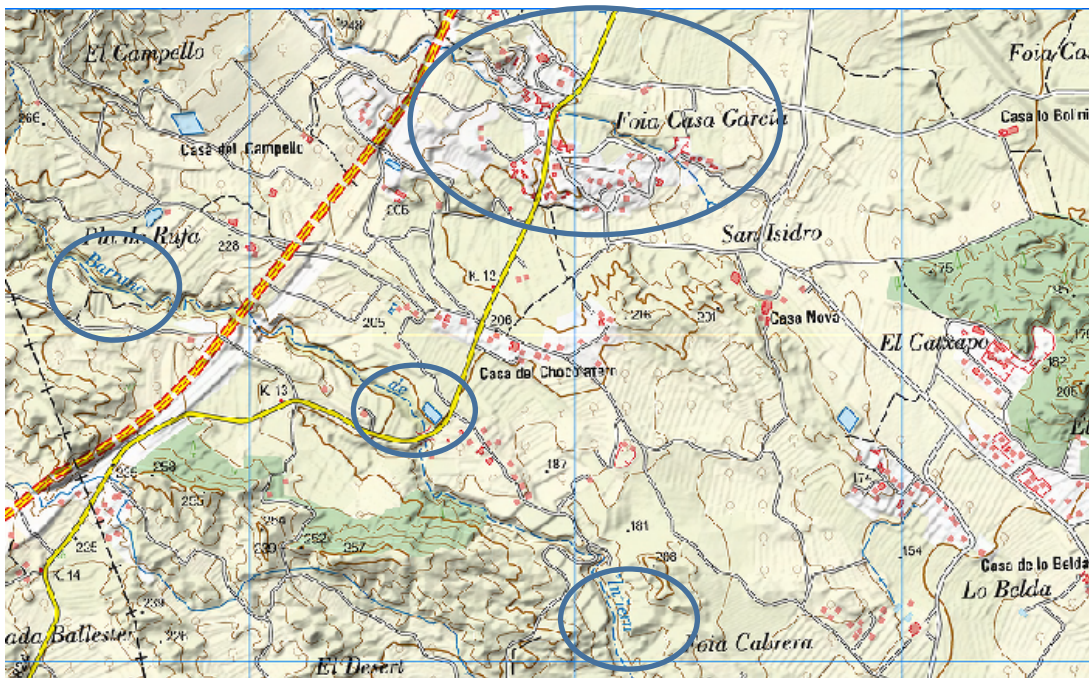
- En general, los suelos del término municipal de Alicante, pertenecen en su mayor parte al Orden de los Aridisoles, característicos de los climas cálidos, que no disponen durante largos periodos de agua suficiente para el crecimiento de cultivos o pasturas prolíficas. La mayor parte del tiempo el agua presente es retenida a gran tensión, lo que la hace prácticamente inutilizable para riegos agrícolas, siendo en algún caso agua salada. No hay periodos superiores a tres meses, en los que el suelo presente humedad disponible, lo que limita notablemente su utilización.

3.1.1.2 LITOLOGÍA


- Partiendo del Mapa Geológico Nacional del IGME, (MAGNA 50 - Hoja 871 (ELDA)) la litología del suelo en el ámbito de la actuación, se clasifica en margo calizas arenosas con Orbitolinas. Estas, se entremezclan con zonas de glaciares encontrados y cubiertos.

3.1.1.3 CAUCES

- Consultado el Mapa 1:50000 del IGN, de la correspondiente Hoja. Se denomina como cauces los ya citados barrancos, el de la Alcoraya (próximo al límite del sector) y barranco del Infierno (al sur del ámbito de estudio).




- No obstante, consultada la cartografía de cauces de la CHJ, la única zona con cauces más próxima a la Alcoraya se identifica a casi 5 km dirección noreste y está constituida por: 90.28 BARRANC BLANC - 90.30 RAMBLA DEL ROIGET - 90.31 RAMBLA DE L'ALABASTRE -

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

90.37 RAMBLA DEL RAMBUCHAR - 90.39 RAMBLA DEL PEPIOR DE RAMBUCHAR O BARRANC DE LAS OVEJAS.

3.1.2 USOS PRESENTES EN EL SUELO


1. El ámbito territorial objeto de la ordenación, está ocupado por diversas construcciones, en su mayoría viviendas unifamiliares, algunas de ellas configurando "cuevas" bajo el terreno natural. Existen asimismo otras construcciones tales como depósitos, balsas y piscinas de recreo.
2. Existen asimismo algunas parcelas con plantaciones de árboles frutales y olivos, estando gran parte del suelo sin explotación agrícola alguna.
3. Las parcelas, según los datos obtenidos del Catastro, oscilan entre los 299 m² a 5.997 m², siendo el valor medio de 1.750,18 m².
4. Si bien el suelo incluido en el área ADP delimitada por el Plan General tiene la condición legal de suelo "urbano", configura un "núcleo de población en suelo "rústico", ocupado fundamentalmente por edificaciones de carácter familiar y aislado.
5. Su estructura urbana, responde probablemente a las sucesivas divisiones de las parcelas originarias que se han ido consolidando de manera progresiva, especialmente desde el año 1900 hasta 1980, periodo en el que se construyeron la mayoría de las construcciones existente.
6. El proceso de consolidación del territorio, se "frena" como consecuencia de la aprobación del plan vigente en 1987, a partir del que se impide la construcción de nuevas construcciones, pues si bien el suelo se califica como "urbano", las parcelas carecen de la condición de solar.
7. A partir de la estructura irregular de las parcelas, se configura el nuevo territorio, mediante la creación de viarios sinuosos y estrechos, que permiten acceder a las diferentes propiedades. Su trazado resulta condicionado, tanto por la estructura de la propiedad como por las pendientes del propio terreno, generándose en algún caso accesos individuales a algunas parcela mediante ramales que terminan en fondo de saco.
8. La fragmentación producida en las fincas originales, inhabilita su utilización para usos agrícolas, aun cuando en algunas parcelas todavía existen zonas cultivadas,

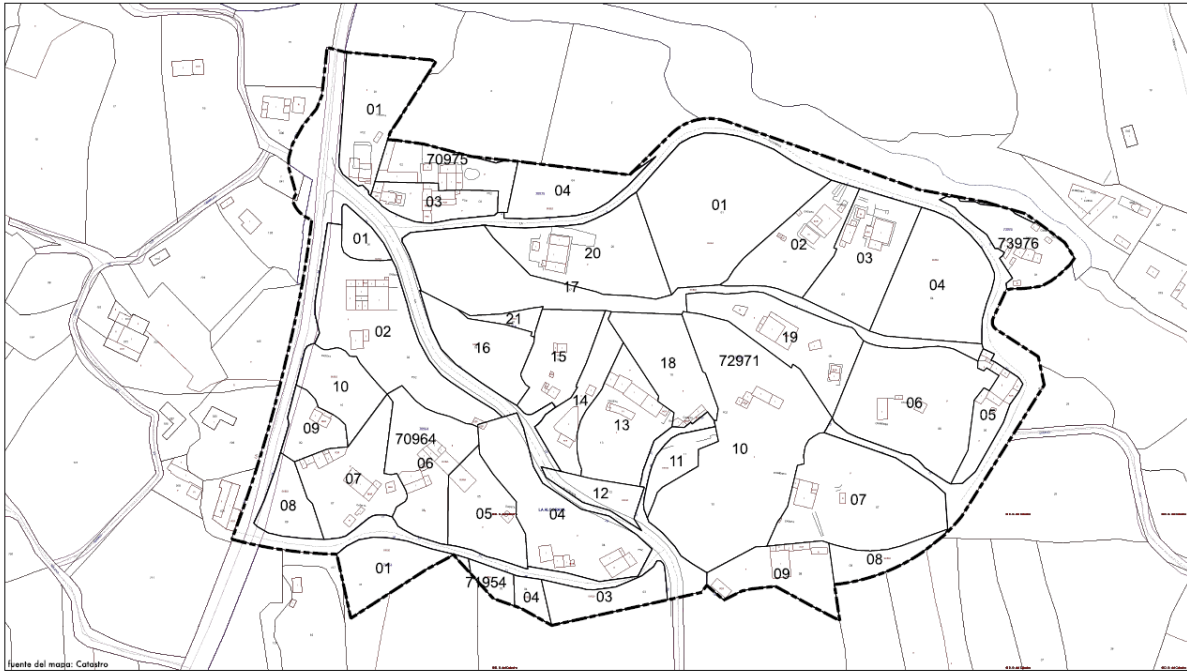
	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

generalmente de árboles frutales, existiendo en algunas parcelas agrupaciones de pinos y otros árboles ornamentales.

9. Se adjunta cuadro de valores catastrales, con indicación de la referencia catastral, superficies y otros datos catastrales correspondientes a las parcelas de carácter privativo afectadas por el ámbito de la actuación:

REF. CATASTRAL	PARCELA	HOJA	TIPO	COORX	COORY	VIA	NUMERO	AREA
7096401YH0479N	1	YH0479N	Urbana	706939.21	4249547.96	2105	26	411,00
7096402YH0479N	2	YH0479N	Urbana	706958.59	4249492.13	2105	39	3.326,00
7096404YH0479N	4	YH0479N	Urbana	707055.28	4249399.23	2105	28	2.828,00
7096405YH0479N	5	YH0479N	Urbana	706993.59	4249423.34	2105	32	1.505,00
7096406YH0479N	6	YH0479N	Urbana	706966.28	4249416.43	2105	33	2.095,00
7096407YH0479N	7	YH0479N	Urbana	706921.21	4249420.02	2105	35	1.986,00
7096408YH0479N	8	YH0479N	Urbana	706898.47	4249410.73	2105	36	816,00
7096409YH0479N	9	YH0479N	Urbana	706905.4	4249449.84	2105	37	729,00
7096410YH0479N	10	YH0479N	Urbana	706925.71	4249468.52	2105	38	1.159,00
7097501YH0479N	1	YH0479N	Urbana	706942.47	4249623.43	2105	1	1.851,00
7097502YH0479N	2	YH0479N	Urbana	706955.28	4249587.52	2105	3	1.253,00
7097503YH0479N	3	YH0479N	Urbana	706994.28	4249569.13	2105	2	936,00
7097504YH0479N	4	YH0479N	Urbana	707040.09	4249579.63	2105	4	1.285,00
7195401YH0479N	1	YH0479N	Urbana	706935.21	4249379.73	2105	34	1.223,00
7195402YH0479N	2	YH0479N	Urbana	707004.54	4249377.73	2105	31	289,00
7195403YH0479N	3	YH0479N	Urbana	707075.49	4249376	2105	29	930,00
7195404YH0479N	4	YH0479N	Urbana	707016.7	4249377.43	1548	30	282,00
7297101YH0479N	1	YH0479N	Urbana	707113.9	4249563.73	2105	7	4.494,00
7297102YH0479N	2	YH0479N	Urbana	707144.9	4249539.34	2105	8	1.763,00
7297103YH0479N	3	YH0479N	Urbana	707173.78	4249523.23	2105	9	2.081,00
7297104YH0479N	4	YH0479N	Urbana	707217.71	4249521.33	2105	11	2.736,00
7297105YH0479N	5	YH0479N	Urbana	707244.02	4249456.08	2105	12	800,00
7297106YH0479N	6	YH0479N	Urbana	707221.47	4249456.83	2105	13	3.486,00
7297107YH0479N	7	YH0479N	Urbana	707190.78	4249417.92	2105	16	3.477,00
7297108YH0479N	8	YH0479N	Urbana	707177.59	4249389.12	2105	17	625,00
7297109YH0479N	9	YH0479N	Urbana	707152.59	4249385.02	2105	18	1.442,00
7297110YH0479N	10	YH0479N	Urbana	707109.28	4249419.43	2105	15	5.997,00
7297111YH0479N	11	YH0479N	Urbana	707095.7	4249444.29	2105	19	605,00
7297112YH0479N	12	YH0479N	Urbana	707058.71	4249425.43	2105	22	596,00
7297113YH0479N	13	YH0479N	Urbana	707054.4	4249449.84	2105	21	1.976,00
7297114YH0479N	14	YH0479N	Urbana	707043.42	4249469.3	2105	23	1.077,00
7297115YH0479N	15	YH0479N	Urbana	707032.6	4249491.02	2105	24	1.390,00
7297116YH0479N	16	YH0479N	Urbana	706992.05	4249496.93	2105	25	1.482,00
7297117YH0479N	17	YH0479N	Urbana	707038.84	4249525.49	2105	5	3.501,00
7297118YH0479N	18	YH0479N	Urbana	707088.9	4249483.52	2105	20	1.639,00
7297119YH0479N	19	YH0479N	Urbana	707167.21	4249492.63	2105	14	2.128,00
7297120YH0479N	20	YH0479N	Urbana	707059.71	4249546.84	2240	6	2.549,00
7297121YH0479N	21	YH0479N	Urbana	707010.69	4249509.67	2105	25	229,00
7397601YH0479N	1	YH0479N	Urbana	707269.21	4249532.92	2105	10	1.280,00

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Revisión: 00
		Fecha: Diciembre 2017




Parcelas catastrales



Plano de usos del suelo e infraestructuras existentes

1.1.2.1 EDIFICACIONES.

1. Tal y como se ha expresado en el apartado anterior, la mayoría de las edificaciones se corresponden con viviendas de carácter unifamiliar, normalmente de segunda residencia.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017


2. En el cuadro siguiente, se identifican las parcelas ocupadas por alguna edificación, indicando para cada una de ellas, su identificación catastral, y las superficies destinadas a cada uso. Se identifica asimismo la fecha de construcción inicial y la de la última reforma:

REF. CATASTRAL	PARCELA (nº)	SUPERFICIE (m ²)	VIVIENDA (m ²)	ALMACEN (m ²)	APARCAMIENTO (m ²)	DEPORTIVO (m ²)	SOPORTALES (m ²)	S. TOTAL (m ²)	AÑO (inicial)	AÑO (reforma)
7096402YH0479N	2	3.326,00	130	104	89			323	1.940	1.980
7096404YH0479N	4	2.828,00	313	0				313	1.930	
7096405YH0479N	5	1.505,00	121	20				141	1.884	
7096406YH0479N	6	2.095,00	99					99	1.984	
7096407YH0479N	7	1.986,00	145	37		20		202	1.950	
7096409YH0479N	9	729,00	71	9				80	1.980	
7097501YH0479N	1	1.851,00	90	12			6	108	1.960	
7097502YH0479N	2	1.253,00	105	72				177	1.940	
7097503YH0479N	3	936,00	88	66		17		171	1.940	
7297102YH0479N	2	1.763,00	87	10		59		156	1.987	
7297103YH0479N	3	2.081,00	72	55		21		148	1.975	
7297105YH0479N	5	800,00	208	149				357	1.874	
7297106YH0479N	6	3.486,00	126	23				149	1.900	
7297107YH0479N	7	3.477,00	139	4	14			157	1.970	
7297109YH0479N	9	1.442,00	122	21	0	25	38	206	1.970	1.990
7297110YH0479N	10	5.997,00	60	0	29			89	1.940	1.990
7297113YH0479N	13	1.976,00	136	57				193	1.940	1.980
7297114YH0479N	14	1.077,00	154	0				154	1.900	1.995
7297115YH0479N	15	1.390,00	75	0	21			96	1.900	1.970
7297118YH0479N	18	1.639,00	191	27		33		251	1.900	
7297119YH0479N	19	2.128,00	166	64				230	1.970	
7297120YH0479N	20	2.549,00	131	0	44			175	1.964	
7397601YH0479N	1	1.280,00	194	28	18			240	1.984	
TOTALES		47.594	3.023	758	215	175	44	4.215		

Superficies construidas (según su uso) [elaboración propia a partir de los datos obtenidos de las fichas catastrales]

3. Del cuadro anterior se deducen los valores siguientes:

- La superficie de las parcelas ocupadas resulta de 47.594 m², lo que supone el 61,16% del total del ámbito de ordenación.
- El valor medio de la superficie de las parcelas resulta de 2.069 m².
- Existen 23 viviendas con una superficie media de 131,43 m².
- La ocupación media de las construcciones existentes resulta del 8,86%, siendo la edificabilidad media de las viviendas de 0,05 m² de superficie útil/superficie de la parcela.
- La edad media de las viviendas resulta de 74'30 años.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

4. En el cuadro siguiente se referencian las parcelas no ocupadas por edificaciones, cuya superficie total equivale al 26,56% del total del ámbito de ordenación, siendo el valor medio de 1.291,44 m².

REF. CATASTRAL	PARCELA (nº)	SUPERFICIE (m ²)
7096401YH0479N	1	411,00
7096408YH0479N	8	816,00
7096410YH0479N	10	1.159,00
7097504YH0479N	4	1.285,00
7195401YH0479N	1	1.223,00
7195402YH0479N	2	289,00
7195403YH0479N	3	930,00
7195404YH0479N	4	282,00
7297101YH0479N	1	4.494,00
7297104YH0479N	4	2.736,00
7297108YH0479N	8	625,00
7297111YH0479N	11	605,00
7297112YH0479N	12	596,00
7297116YH0479N	16	1.482,00
7297117YH0479N	17	3.501,00
7297121YH0479N	21	229,00
TOTALES		20.663


Superficies de parcelas no ocupadas por edificaciones [elaboración propia a partir de los datos obtenidos de las fichas catastrales]

1.1.2.2 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

1. En el ámbito de la actuación, se han identificado las infraestructuras siguientes:

a) RED VIARIA.- configurados por las carreteras y caminos siguientes:

- CV- 824, conocida como "carretera de la Alcoraya", dependiente de la Diputación, entre los puntos de coordenadas 38.368871,-0631946 y 38.371009,-0.631336; asfaltada y sin aceras, de aproximadamente 6,00 m de anchura de calzada, disponiendo de pequeños tramos con arcenes mínimos.
- Varios interiores, configurados por los caminos vecinales de dimensiones que fluctúan entre los 3 y 5 m, dando acceso a las parcelas y fincas privadas, la mayoría de ellos asfaltados. Destacan por su mayor rango y longitud de su trazado, el camino del "Trinquete", que parte de la CV-824 y atraviesa el sector de Noreste a Sur, el Camino del "Baldeo" que parte del camino del "Trinquete", y circunvala la práctica totalidad del sector hasta entroncar de nuevo con el

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

camino del "trinquete". Partiendo de la CV-824, en límite sur, discurre de manera sinuosa el camino de "Bajo", hasta entroncar con el camino del "Trinquete".

- b) Depósito de agua, emplazado en el interior del área, próximo al camino del "Trinquete", en las parcelas catastrales 7096402YH0479 y la 7096404YH0479.
- c) Alumbrado público en la CV-824, y parte del camino del trinquete; formado por farolas de poste recto y aproximadamente 9 m de altura, conectadas mediante tendido aéreo.
- d) Suministro de electricidad en B.T., que se realiza mediante tendido aéreo y conexión a las viviendas mediante postes.

1.1.2.3 SERVICIOS EXISTENTES.


1. En la confluencia del camino del "Trinquete" y el camino del "Baldeo", está emplazada una parada de autobús, correspondiente a una línea que enlaza la Alcoraya con S. Vicente del Raspeig, desde donde se enlaza con el núcleo urbano de Alicante, mediante la línea 3 de el "TRAM" metropolitano, o mediante la línea 24 de autobuses, que conecta con la Estación de Autobuses de Alicante
2. El suministro de agua se realiza desde un depósito receptor y un grupo de bombeo hidroneumático directamente a la red. La alimentación del depósito se hace desde una conducción de ϕ 300 mm que toma de la tubería de ϕ 600 mm de la Traída Media.
3. No existe red de alcantarillado.

3.1.3 APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN

1. Al objeto de verificar la aptitud de los terrenos, en relación con su utilización para usos residenciales, se analizan los riesgos inherentes al territorio, especialmente los derivados de los riesgos y peligrosidad de inundación, erosión, vulnerabilidad a la contaminación de aguas, capacidad de carga y erosión.

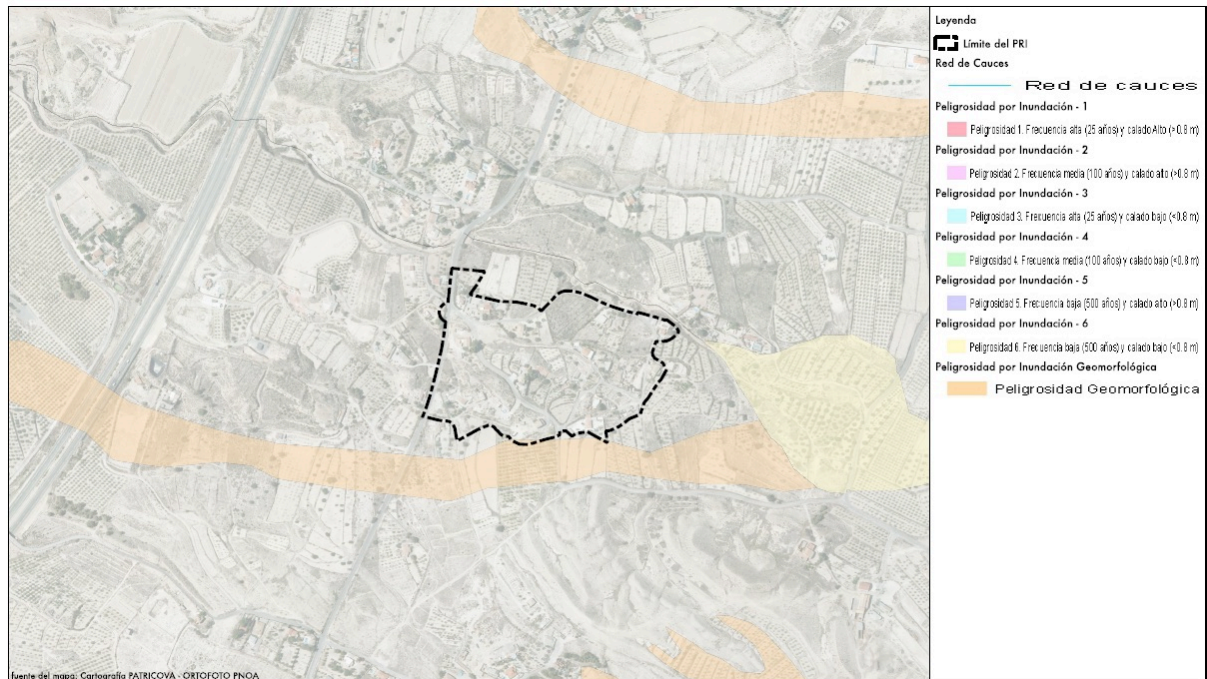
3.1.3.1 RIESGO DE INUNDACIÓN.

1. Para el estudio de este proceso, se ha consultado la Cartografía correspondiente al Plan de Acción Territorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunidad

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017


Valenciana [PATRICOVA], aprobado por Decreto 201/2015 de 29 de octubre del Consell, y publicado en el DOCV de 03/11/2015.

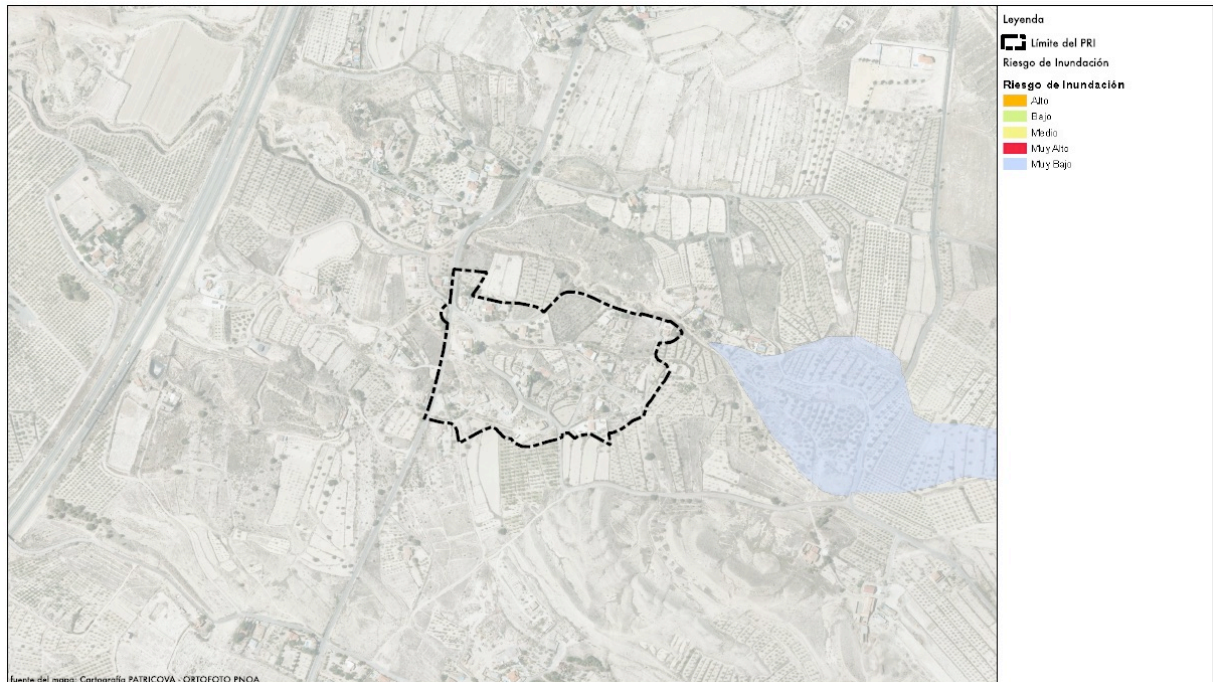
- En dicha cartografía, en el ámbito de la actuación, se constata que en el interior del ámbito de estudio **no existen zonas con riesgos ni de peligrosidad de inundación.**



PATRICOVA: Peligrosidad de inundación

- A escasos metros del ámbito de estudio, existe una franja alargada con vaguadas y barrancos de fondo plano cuya anchura es aproximadamente de 70 m. y su superficie geométrica de 13,67 ha. Dicha franja presenta nivel 7 de Peligrosidad por Inundación, (Peligrosidad Geomorfológica)
- En las proximidades, dirección este y en donde desemboca la franja anterior, existe un área denominada Barranc de l'Aigua Amarga con una Superficie geométrica de 4,30 ha y que se prolonga hasta la sierra de Fontcalent. Tiene una Peligrosidad por Inundación de nivel 6 (existen 6 niveles siendo este el mayor y el 1 el menor), una frecuencia baja (500 años) y un calado bajo (<0.8 m).
- Se detectan franjas similares a la descrita previamente que tienen un nivel de peligrosidad geomorfológica. Estas se suceden paralelamente en todo el paraje desde cotas más elevadas a otras de menor altitud, de oeste a este.
- En cualquier caso, las zonas descritas consideradas de "peligrosidad geomorfológica", próximas al área de ordenación, no la afectan directamente.

	<p>PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE</p>	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017




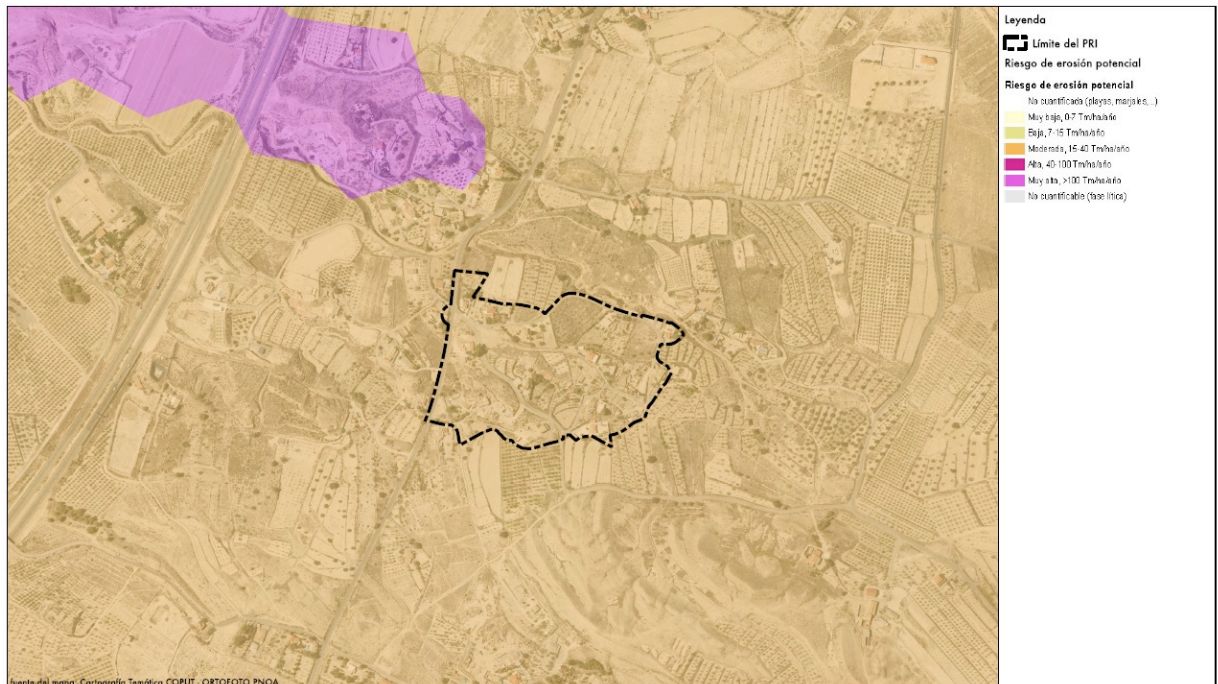
PATRICOVA: Riesgo de inundación

7. Se identifica asimismo zona considerada de "riesgo muy bajo", lindante con el límite noreste del área de ordenación, sin afectarla directamente.
8. Ninguna de las zonas descritas afecta al área de actuación del presente plan, por lo que se considera ZONA NO INUNDABLE.
9. Según la cartografía de zonas inundables de origen fluvial procedente de la CHJ, no existen zonas inundables ni dentro ni próximas a nuestro terreno.

3.1.3.2 RIESGO DE EROSIÓN

1. Para la determinación en el territorio objeto del planeamiento de este riesgo, se ha seguido la metodología propuesta por COPUT (1998), por la que el suelo se divide en unas unidades que toman un valor progresivo según la erosión actual y la potencial. Así, se jerarquiza el territorio de considerando tanto el grado de Erosión actual como el potencial.
2. Del análisis de la cartografía mencionada para el ámbito de actuación, se desprenden que en este se identifica con una erosión actual BAJA (7-15 Tm/Ha/año) y una erosión potencial MODERADA (15-40 Tm/Ha/año).

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017




EROSIÓN POTENCIAL: cartografía temática [COPUT 1998]

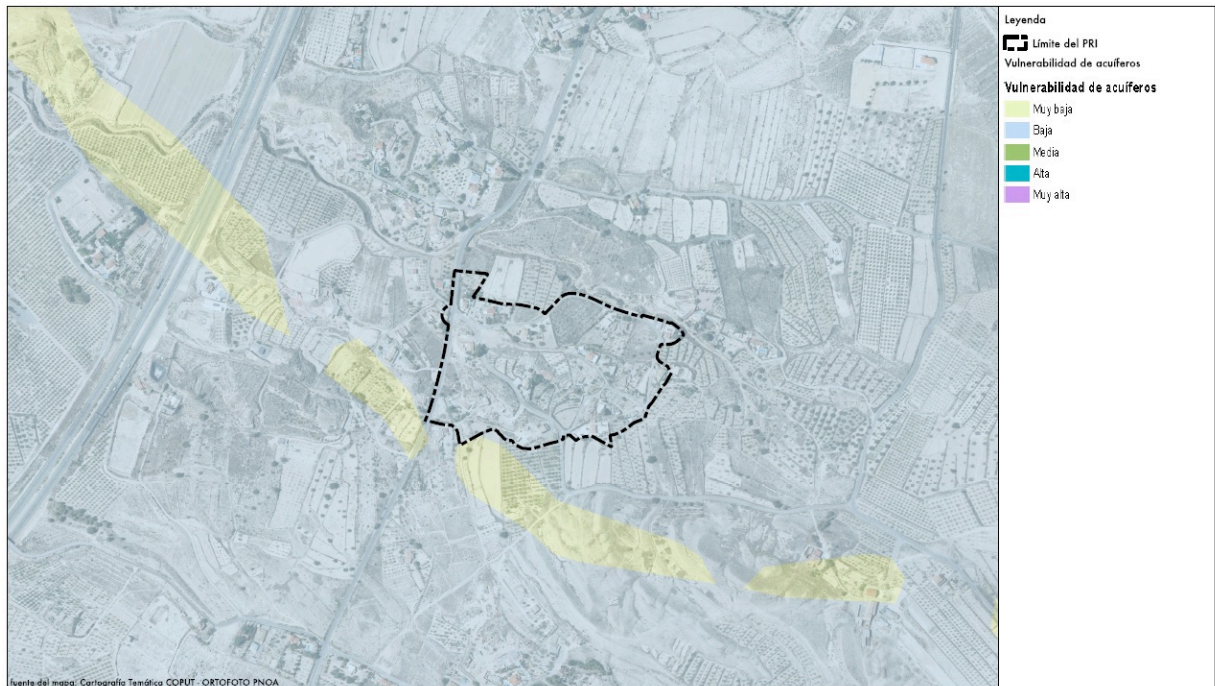
3.1.3.3 VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DE AGUAS SUBTERRANEAS POR LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

1. Para el estudio de este riesgo, se sigue el criterio de la C.O.P.U.T. (1998) para su estudio de Vulnerabilidad a la Contaminación de Aguas Subterráneas por Actividades Urbanísticas en la Comunidad Valenciana. El grado de vulnerabilidad a la contaminación depende de la sensibilidad (jerarquizada según unos valores patrón en el trabajo mencionado) de una zona a la permeabilidad, el espesor no saturado y la calidad de las aguas. En el ámbito de la actuación podemos encontrar tan solo la categoría de Vulnerabilidad BAJA, que es aquella que "integra las porciones del territorio que presentan un grado de protección muy elevado para las aguas subterráneas, en particular, para las de calidad apta para cualquier uso, así como a las que presentan escaso interés hidrogeológico por mala calidad de las aguas o por baja permeabilidad".

2. La adecuación urbanística de estos terrenos es compatible con los usos residenciales intensivos y extensivos en lo que se refiere a este tipo de riesgo, presentando limitaciones para usos industriales intensivos por el riesgo de contaminación fisicoquímica de elevada carga que comportan, aunque pueden ser compatibles usos industriales aislados o industria urbana. Cualquier actividad o uso ha de tener las medidas correctoras adecuadas que garanticen la gestión eficaz para el medio de sus residuos.

	<p>PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE</p>	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

- En este aspecto cabe destacar la insuficiencia falta de red de saneamiento en el ámbito de actuación así como de depuración adecuada de las aguas residuales, por lo que su implantación mejorará sensiblemente el riesgo de contaminación de los acuíferos.



VULNERABILIDAD DE ACUIFEROS: cartografía temática [COPUT 1998]

3.1.3.4 RIESGOS DERIVADOS DE DETERMINADAS LITOLOGÍAS


- Partiendo del Mapa Geológico Nacional del IGME, (MAGNA 50 - Hoja 871 (ELDA)) la litología del terreno se clasifica en margo calizas arenosas con Orbitolinas. Estas, se entremezclan con zonas de glacia encontrados y cubiertos.

3.1.3.5 CAPACIDAD DE CARGA

- Existen zonas en el ámbito de estudio con capacidad de carga moderada, lo cual podría afectar a las posibles cimentaciones de estructuras que se pretendan realizar sobre estos terrenos, siendo en cualquier caso exigible por aplicación del Código Técnico de la Edificación la realización de estudios geotécnicos detallados.

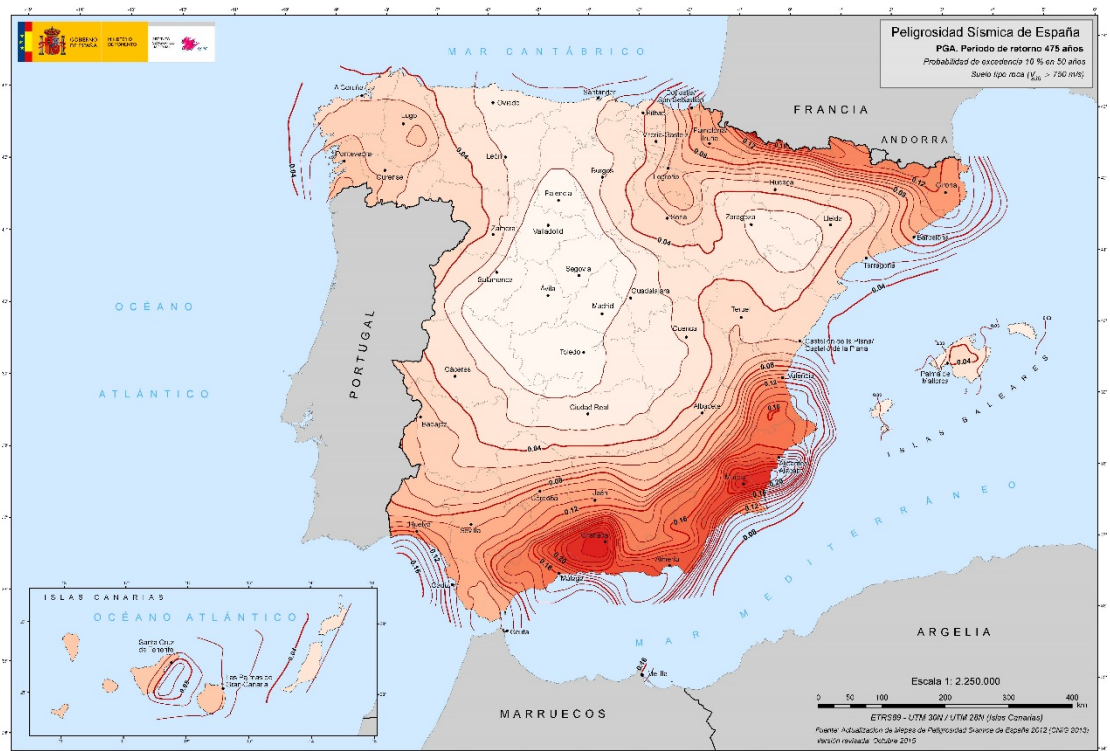
3.1.3.6 SISMICIDAD

- La sismicidad del área de Alicante está principalmente ligada al cruce de los accidentes tectónicos del Guadalentín-Serra Gelada y Cádiz-Alicante con los del Medio Segura, Socovos, Elche-Jumilla y Vinalopó (ESTÉVEZ et al., 1991). Estas fracturas muestran un claro

	<p>PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE</p>	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017


comportamiento distensivo, aunque los efectos compresivos también se manifiestan en algunos puntos.

2. El Ministerio de Fomento, presenta en la actualidad el siguiente mapa de sismicidad instrumental en la Provincia de Alicante, en el que podemos observar la peligrosidad sísmica para un periodo de retorno de 475 años.



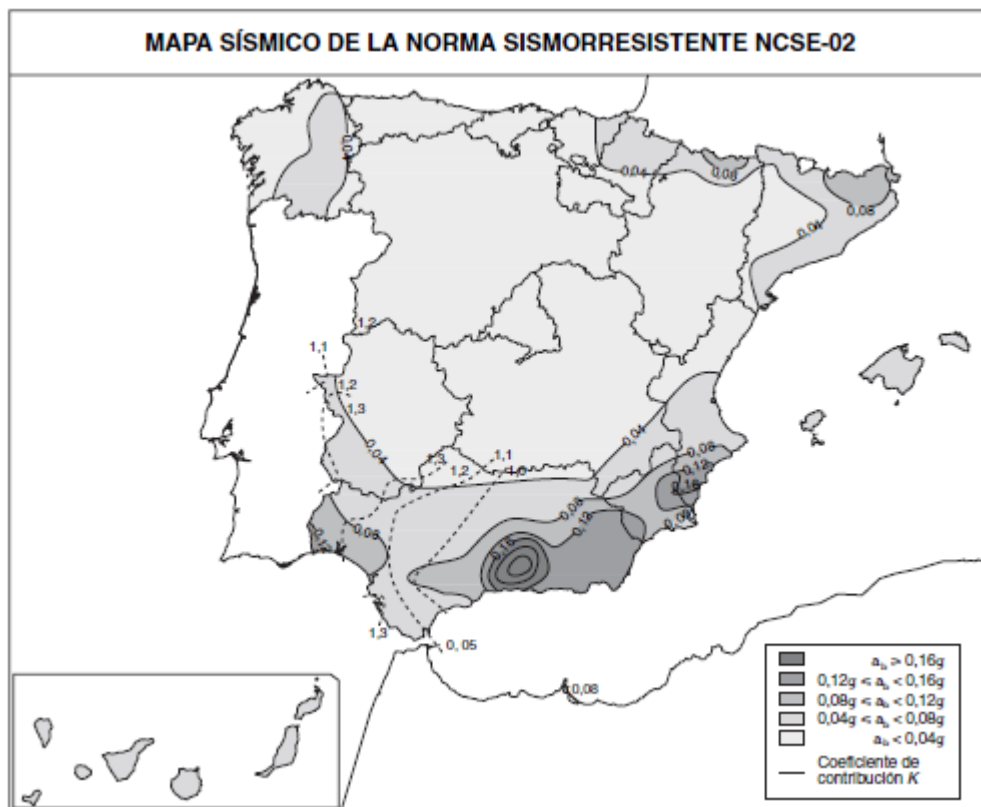
MAPA DE PELIGROSIDAD SISMICA [Ministerio de Fomento]

3. La Norma de Construcción Sismorresistente (NCSE-02), aprobada por Real Decreto nº 997/2002 el 27 de septiembre de 2002, para reducir los riesgos sobre las vidas humanas y los bienes materiales, define la peligrosidad sísmica para cada punto del territorio por medio de varios factores, entre los que destacan la aceleración sísmica básica (a_b/g) que es un valor característico de la aceleración horizontal de la superficie del terreno, correspondiente a un período de retorno de 500 años y el coeficiente de contribución (K), que tiene en cuenta la influencia de los distintos tipos de terremotos esperados y la peligrosidad sísmica de cada zona.
4. Para el municipio de Alicante y otros municipios vecinos los valores que se dan de estos parámetros son elevados en comparación con otras zonas a escala nacional, por lo que podemos clasificar estos parámetros dentro de un rango de valores altos a gran escala y


	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	N° Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

medios a escala provincial. A continuación se muestran dichos valores aplicables al municipio de Alicante:

	ab/g	K
ALICANTE	0.14	1.0



- En cuanto al mapa de isosistas máximas, el municipio de Alicante se encuentra situado dentro del área delimitada entre las isosistas máximas absolutas de VI y VII, en la escala MSK, por lo tanto podemos considerarla como una zona de riesgo sísmico medio-alto y se hacen necesarias las recomendaciones, en cuanto a edificaciones se refiere, que contempla la citada Norma de Construcción Sismorresistente (NCSE-02), de 27/09/2002.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

3.1.4 VALORES DE INTERÉS EN EL ÁMBITO DEL PLAN

3.1.4.1 VALORES HISTÓRICOS

1. La Alcoraya (en valenciano L'Alcoraia) es una entidad singular de población y núcleo de población del municipio de Alicante. Se encuentra situado junto a la Sierra de las Águilas. Durante el siglo XIX, La Alcoraya perteneció al ayuntamiento de San Vicente del Raspeig.
2. No se dispone de datos referentes a su evolución histórica, las únicas referencias documentales, se refieren a que existen construcciones que datan del año 1874.

3.1.4.2 PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUEOLÓGICO

1. Consultado el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, se comprueba que no existen Bienes de Interés Cultural ni Bienes de relevancia local, ni Bienes inmateriales de relevancia local.


3.1.4.3 PATRIMONIO ETNOLÓGICO

1. Consultado Otros inventarios sectoriales no incluidos en el IGPCV y el Catálogo de Protecciones de Alicante (actualmente en revisión), no se han identificado bienes etnológicos en el ámbito de estudio.

3.1.4.4 PAISAJE

1. Se entiende el paisaje, "como el territorio tal y como lo perciben los ciudadanos cuyas características son resultado de la acción de factores naturales y/o humanos... Su ámbito de aplicación incluye todos los espacios naturales, las áreas urbanas, periurbanas y rurales y alcanza a todos los espacios terrestres y del litoral marino. Concierna a todos los paisajes tanto a los notables como a los cotidianos y también degradados. Espacios éstos en los que vive un alto porcentaje de la población".
2. Según el Atlas de los Paisajes de España, la Alcoraya pertenece a la unidad de paisaje CAMPO DE ALICANTE, subtipo de paisaje Mediterráneo. Tipo de paisaje, LLANOS Y GLACIS LITORALES Y PRELITORALES. Asociación, Llanos litorales peninsulares.
3. Partiendo de la información del Estudio de Paisaje del Municipio de Alicante, la unidad de paisaje que corresponde a L'Alcoraya-El Rebolledo- Fontcaient es la UP-07.

- **Valoración**

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

-Preferencia ciudadana: Media. Calidad Paisajística: Media. Accesibilidad visual: Alta.
 Valor Paisajístico: Medio.

- **Objetivos de la Calidad Paisajística**

- Conservar el carácter rural de las partidas de la Alcoraya, el Rebolledo y Fontcalent.
- Rehabilitar el carácter ambiental de los barrancos del Infierno.

- **Medidas Propuestas**


- Regular y controlar las actividades productivas mediante la normativa de integración paisajística.
- Controlar y gestionar los vertidos incontrolados en el paraje.

- **Recursos paisajísticos**

- Se cataloga como RP22, según el Anexo 2 Estudio de Paisaje del Municipio de Alicante, "La Ermita y Conjunto de la Alcoraya". Es un elemento de tipo Religioso.
- Se encuentra dentro de la UP-07, citada anteriormente, pero no está englobada en nuestro ámbito de estudio.

3.2 CONDICIONES INSTITUCIONALES

1. Las **condiciones institucionales** que tienen incidencia en la ordenación del territorio son:
 - a) La LEGISLACIÓN urbanística y estatal vigente que resulta de aplicación.
 - b) El PLANEAMIENTO vigente, referido al ámbito de actuación, donde se contienen las condiciones de ordenación dispuestas por el Plan General.
 - c) Las OBRAS PROGRAMADAS, Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS que influyen en el desarrollo del Plan de Reforma Interior, o las previstas en la planificación sectorial de las Administraciones Públicas.
 - d) Las AFECCIONES impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

3.2.1 LEGISLACION VIGENTE

1. Al objeto de contextualizar el marco jurídico referente a la legislación urbanística vigente en la fecha de elaboración del presente documento, se incluye a continuación una reseña esquemática de la legislación estatal y autonómica:

3.2.1.1 NORMATIVA ESTATAL

- REAL DECRETO LEY 7/2015. 30/10/2015. Ministerio de Fomento.

Por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

BOE 31/10/2015

- DECRETO 1492/2011. 24/10/2011. Ministerio de Fomento.

Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

BOE 09/11/2011. Corrección de errores BOE 16/03/2012

3.2.1.2 NORMATIVA AUTONÓMICA (COMUNIDAD VALENCIANA)

■ Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje

- LEY 5/2014. 25/07/2014. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

De Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

[DOCV 31/07/2014]

Modificaciones:

- LEY 10/2015. 29/12/2015. Presidencia de la Generalidad Valenciana
De medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.


DOCV 31/12/2015. Corrección de errores DOCV 19/01/2016, 08/02/2016 y 08/03/2016

- LEY 13/2016. 29/12/2016. Presidencia de la Generalidad Valenciana
De medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.

DOCV 31/12/2016

■ Ley de Comercio.

- LEY 3/2011. 23/03/2011. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

Ley de Comercio de la Comunidad Valenciana

[DOCV 25/03/2011]

Modificaciones:

- LEY 9/2011. 26/12/2011. Presidencia de la Generalidad Valenciana.
Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.

[DOCV 28/12/2011. Corrección de errores DOCV 30/12/2011]

- LEY 2/2012. 14/06/2012. Presidencia de la Generalidad Valenciana.
De medidas urgentes de apoyo a la iniciativa empresarial y los emprendedores, microempresas y pequeñas y medianas empresas en la Comunidad Valenciana.

[DOCV 20/06/2012]

- LEY 6/2012. 24/10/2012. Presidencia de la Generalidad Valenciana.
De medidas urgentes para el impulso de la actividad Comercial y la Eliminación de Cargas administrativas.

[DOCV 29/10/2012]

- LEY 10/2012. 21/12/2012. Presidencia de la Generalidad Valenciana.
De Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización.

[DOCV 27/12/2012]

- LEY 5/2013. 23/12/2013. Presidencia de la Generalidad Valenciana.
De Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.

[DOCV 27/12/2013. Corrección de errores DOCV 20-01-2014 y 14-02-2014].

■ Ley de movilidad

- LEY 6/2011. 01/04/2011. Presidencia de la Generalidad Valenciana.


Ley de Movilidad de la Comunidad Valenciana.

[DOCV 05/04/2011]

Modificaciones:

- LEY 9/2011. 26/12/2011. Presidencia de la Generalidad Valenciana.
Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.

[DOCV 28/12/2011. Corrección de errores DOCV 30/12/2011]

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

- LEY 1/2012. 10/05/2012. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas.

[DOCV 14/05/2012]

- LEY 10/2012. 21/12/2012. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

De Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización.

[DOCV 27/12/2012]

- LEY 5/2013. 23/12/2013. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

De Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.

[DOCV 27/12/2013. Corrección de errores DOCV de 20/01/2014 y DOCV de 14/02/2014.]

- LEY 7/2014. 22/12/2014. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

De Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.

DOCV 29/12/2014. Corrección de errores DOCV 18/03/2015

- LEY 10/2015. 29/12/2015. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

De medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.

DOCV 31/12/2015. Corrección de errores DOCV 19/01/2016

- LEY 13/2016. 29/12/2016. Presidencia de la Generalidad Valenciana

De medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.

DOCV 31/12/2016


■ Otras disposiciones

- DECRETO 74/2016. 10/06/2016. Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio

Por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunitat Valenciana.

DOCV 15/06/2016. Corrección de errores DOCV 29/06/2016.

- DECRETO 15/2016. 19/02/2016. Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

De regulación de los parajes naturales municipales de la Comunitat Valenciana.

DOCV 22/02/2016

- DECRETO 8/2016. 05/02/2016. Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio

Por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

BOE 08/02/2016

- DECRETO 230/2015. 04/12/2015. Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural

Por el que se aprueba el Reglamento del órgano ambiental de la Generalitat a los efectos de evaluación ambiental estratégica (planes y programas).

DOCV 11/12/2015

- DECRETO 104/2014. 04/07/2014. Conselleria de Educación, Cultura y Deporte

Por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

DOCV 08/07/2014. Corrección de errores DOCV 24/07/2014

- DECRETO 1/2011. 13/01/2011. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda

Se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

DOCV 19/01/2011

Modificaciones:

- DECRETO 166/2011. 04/11/2011. Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente


Por el que se modifica el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprobó la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

DOCV 07/11/2011

- DECRETO 3/2004. 16/01/2004. Conselleria de Territorio y Vivienda

Crea el Consejo Valenciano de Urbanismo y Vivienda.

DOGV 20/01/2004

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

3.2.2 CONDICIONES DE ORDENACIÓN DISPUESTAS POR EL PLAN GENERAL


1. El Plan General de Ordenación Urbana de Alicante fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de 27 de marzo de 1987, publicándose la aprobación definitiva y normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 14 de mayo de 1987, y determinadas correcciones en el BOP de 16/06/1987.

1.2.1.1 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

1. Los terrenos incluidos en el ámbito de la ordenación correspondientes al desarrollo del presente Plan están clasificados por el Plan General como SUELO URBANO, estando incluidos el ámbito de un ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO (APA) identificada con el nº 15, que conforme se determina en I MEMORIA DEL PLAN, será objeto de ordenación mediante P.E.R.I. o Estudio de Detalle, cuyos criterios de Ordenación y tipológicos se expresan en el Anejo de la Memoria.

2. Según el **Anejo de la Memoria** del Plan General, el ÁMBITO DE ACTUACIÓN (en relación a determinados APD) entre los que se encuentra el APD/15 de La Alcoraya, se caracteriza por:

- *En todos estos casos se trata de actuaciones de parcelación, venta y construcción de primitivas fincas rústicas, generalmente partiendo de las condiciones de anteriores planeamientos para el suelo rústico.*
- *En la actualidad los referidos ámbitos se encuentran con abundante edificación (viviendas unifamiliares de 2ª residencia) construida y con otras tantas parcelas segregadas y vendidas, lo que también representa una circunstancia a tener en cuenta para evitar los perjuicios sociales y económicos derivados de una inviabilidad de construir cuando ya se ha realizado el desembolso de adquisición del terreno.*
- *Uno de los criterios del Plan General respecto al Suelo No Urbanizable es el de clarificar los usos a implantar en el mismo, para evitar competencias inmobiliarias desventajosas para los destinos agropecuarios; a tal fin se definen una serie de áreas -cuyas condiciones de edificación, parcelación y pseudo-urbanización las hacen ya no susceptibles de usos agrícolas, donde, clasificadas como Suelo Urbano, agrupar la oferta de suelo para segunda residencia, obligando, además, el adecentamiento, ordenación y provisión de servicios en dichas áreas, eliminando el carácter híbrido, seudorrústico y seudourbano, que hoy ostentan buena parte de las mismas y que va en detrimento de las condiciones de vida de sus moradores.*

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

3. Se indican como CRITERIOS DE ORDENACIÓN, los siguientes:


- **Usos y tipo de edificación:** los correspondientes a la Zona Núcleos de Segunda Residencia, establecidas en el Capítulo 10º del Título V de las Normas Urbanísticas; el Grado predominante para estos ámbitos será el 2, salvo aquellas áreas o partes de las mismas donde predominará una parcelación consolidada de 1.000 m², en que podrá asignarse el Grado I.
- **Red viaria:** se completará y mejorará el mallado existente, garantizando su conexión con el territorio a través de la red de caminos naturales y de las carreteras próximas. Se hará coincidir las infraestructuras con los trazados de las vías públicas, a fin de evitar servidumbres.
- **Ordenación:** se pretende configurar núcleos residenciales con las características y servicios adecuados a las necesidades de la población residente, que es básicamente estacional. En consecuencia, las reservas para dotaciones deben destinarse a parque deportivo y a equipamiento comunitario de tipo cívico o social en sentido amplio; la superficie mínima a reservar para los usos públicos citados será el 5% de la superficie total de cada área.
- **Aprovechamientos:** los correspondientes a las ordenanzas aplicables a que se ha hecho mención.

4. Se establecen, asimismo, los criterios de GESTIÓN siguientes:


- La ordenación de cada una de estas áreas se llevará a cabo mediante sendos PERI, de iniciativa municipal en Alcoraya, El Ventorrillo y Yeseras, y privada en Vallegrandes y Finca Don Jaime, cuya redacción debe tener lugar durante el Primer cuatrienio del Programa del Plan General.
- Las cargas de urbanización consistirán en el pavimentado del viario interior, redes de agua potable y de energía eléctrica; la vía o vías por las que se acceda a las parcelas donde se ubiquen los usos dotacionales deberán contar, además, con encintado de aceras y alumbrado público. El sistema de actuación será el que el PERI señale en cada caso. Será obligatoria la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación.

5. La inclusión como Núcleo de Segunda Residencia, tiene por objeto (según la Memoria del Plan general):

- “Dar solución al fenómeno de la segunda residencia en medio rural, que sigue una tendencia en descenso, pero suficiente, dada su dispersión, para introducir tensiones inmobiliarias en el suelo rústico en competencia con los usos propios de este tipo de suelo.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

- *Esta calificación abarca una serie de áreas en medio rural que ya han sido objeto de procesos de parcelación y edificación, en algunos casos con resultados francamente inadecuados en lo que a localización, servicios mínimos y condiciones de la edificación se refiere. Se trata, por tanto, de suelos donde hoy no resulta viable el cultivo por la invasión pseudourbana que han sufrido. Con la sola delimitación estricta de estos ámbitos se incluyen suelos con capacidad suficiente para albergar la demanda de segunda residencia rural que pueda producirse durante el plazo de vigencia del Plan General.*
 - *Los objetivos que se pretenden mediante la calificación, es la definición clara de los ámbitos donde se posibilita la edificación de viviendas unifamiliares de segunda residencia, de forma suficiente y localización variada, para lograr desposeer al campo de expectativas nocivas para la implantación de los usos agropecuarios.*
 - *Consecuentemente se conseguirá también mejorar las condiciones infraestructurales y de equipamiento mínimo de las viviendas ya existentes en dichas áreas.*
6. En la documentación de la Memoria del Plan General, no se establece un valor concreto para el APD/15, aun cuando en el Anejo, se indican las "precisiones" respecto a los criterios y parámetros de ordenación siguientes:
- 1) *Las magnitudes expresivas de las superficies totales podrán ajustarse como resultado de mediciones a escalas más amplias. En caso de que tales variaciones se produjesen -interpretando fielmente, desde luego, las delimitaciones de estos contenidos en los Planos de Calificación y Clasificación del Plan General-, se mantendrán invariables, en todo caso, las magnitudes expresivas del número de nuevas viviendas máximo, el aprovechamiento de techo (m² construidos) y las dotaciones mínimas.*
 - 2) *Los aprovechamientos edificatorios se expresan en m² construidos; la conversión de éstos en superficie útil podrá realizarse, una vez aprobada la reparcelación correspondiente, en su caso, debidamente justificada y de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 54 de las Normas Urbanísticas del Plan general. Estos aprovechamientos no incluyen los de las dotaciones de titularidad pública.*
 - 3) *La normativa edificatoria propia de cada ámbito puede ser definida específicamente por cada instrumento de ordenación, pudiendo asimismo remitirse a alguna de las Condiciones Particulares de Zona del Título V de las Normas Urbanísticas, respetando en todo caso los parámetros y magnitudes antes citados. Las Normas Generales de Edificación y Usos de los Títulos III y IV serán aplicables en todo caso.*

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

- 4) *Los criterios de ordenación y de configuración de la red viaria que se establecen consisten en pautas generales, no en una descripción literal de la ordenación ni de las trazas correspondientes. Se admite, por ello, flexibilidad en la interpretación de tales criterios, sin desviarse del sentido general de los mismos.*

- 5) *Cuando se establece en los criterios de gestión que la ejecución de un instrumentos de ordenación "deberá comenzar" dentro de un Cuatrienio determinado, debe entenderse por ello que en ese plazo temporal habrá de estar dispuesta para su edificación, una superficie equivalente, al menos, a la cuarta parte de la neta resultante. Cuando se establece que "deberá ejecutarse" o que "deberá llevarse a cabo" dentro de un Cuatrienio, se entenderá que habrá de estar dispuesta para su edificación al menos tres cuartas partes de la superficie neta.*

1.2.1.2 NORMATIVA DE APLICACIÓN


1. En consideración a que conforme se establece en la Memoria del Plan General, los usos y tipos de edificación, serán los correspondientes a la Zona Núcleos de Segunda Residencia, se expresan a continuación, las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan General para los "NÚCLEOS DE SEGUNDA RESIDENCIA" (clave SR):

a) Delimitación y caracterización.

1. *En el Plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con **la Clave SR**, con regulaciones diferenciales de las variaciones de las condiciones de volumen (Grados 1, 2 y 3).*
2. *El **uso predominante** en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de **vivienda unifamiliar aislada**.*

b) Condiciones de parcelación.

1. *Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima normal, según la definición y características que de la misma se establecen en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas, y, en todo caso, tienen una superficie mínima de 1.000 m², su frontal linda con una vía pública en un frente de, al menos, 4'50 m., y puede inscribirse en la misma un círculo de 20 m. de diámetro.*
2. *Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán los siguientes parámetros mínimos:*
 - a) *En Grado 1: superficie de 1.000 m² y fachada de 20 m.*
 - b) *En Grado 2: Superficie de 2.000 m² y fachada de 20 m.*
 - c) *En Grado 3: superficie de 4.000 m² y fachada de 20 m.*

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

4. Se permite la agrupación de varias edificaciones destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares aisladas en una parcela común, en régimen de propiedad horizontal, siempre que la ordenación general de la agrupación cumpla las condiciones siguientes:

- a) La parcela mínima será de 5.000 m² para el Grado 1, 10.000 m² para el Grado 2 y 20.000 m² para el Grado 3.
- b) La ordenación de la agrupación se realizará mediante un Estudio de Detalle o por un proyecto de edificación conjunto para toda ella, debiendo, en cualquier caso, delimitarse y superficiarse los espacios privativos y mancomunales.
- c) Las condiciones de volumen estéticas y usos son las establecidas en los artículos siguientes, debiendo indicarse la posición de las edificaciones, características generales de éstas y usos asignados a los distintos espacios.
- d) El número máximo de viviendas serán las que se deriven de los parámetros mínimos establecidos en el apartado 2 de éste artículo.
- e) Todos los espacios, sean de uso privativo o mancomunado, tendrán acceso directo, rodado y peatonal, desde la red viaria interior o exterior.
- f) La superficie total destinada a usos privativos, que podrán ser cercados, no excederá del 75% de lo total; la destinada a jardines e instalaciones deportivas no será inferior al 20% de la total de la parcela, debiendo poder inscribirse un círculo de 20 m. de diámetro.

c) Condiciones de volumen.

1. La fachada de la edificación se retranqueará de la alineación exterior una distancia mínima de 5'00 m. en Grado 1 y de 10 m. en Grados 2 y 3.


Con respecto a los restantes linderos los retranqueos mínimos serán de 5'00 m. en todos los Grados.

Las parcelas existentes, a que se refiere el apartado 1 del artículo anterior, podrán reducir sus retranqueos hasta 5'00 m. a fachada y linderos.

2. La ocupación máxima de la superficie de parcela será del 20% en Grado 1, del 15% en Grado 2 y del 10% en Grado 3.

3. La superficie útil computable de la edificación no excederá de 0'20 m²/m² en Grado 1, de 0'15 m²/m² en Grado 2 y de 0'10 m²/m² en Grado 3.

4. La altura máxima de la edificación será de 1 planta y 3'00 m. en Grado 1, 2 plantas y 7'00 m. en Grados 2 y 3. Se permite sobrepasar las alturas indicadas con un torreón de una planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

d) Condiciones estéticas.


1. Los elementos salientes de la edificación podrán disponerse ocupando el espacio de retranqueo obligatorio; si la regulación del saliente fuera en función del ancho de la calle, se tomará como tal anchura la de la banda de retranqueo.
2. Los cerramientos dispuestos en la alineación exterior tendrán una fábrica de 0'50 m. de altura mínima y 1'50 m. máxima; el resto de la cerca, hasta su altura máxima, que no podrá exceder de 2'50 m., se realizará a base de cerca vegetal, tela metálica o reja de hierro o acero; podrá disponer de pilastras estabilizadoras y lienzos de fábrica que no podrán tener una longitud superior a la mitad de la del lindero correspondiente. El diseño y ejecución de las cercas armonizarán con el de las edificaciones de la propia parcela.
3. Los tendederos se dispondrán preferentemente en patios cerrados de la edificación o en el trastero de la parcela.

e) Usos.

1. El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Como usos complementarios se admite los siguientes:
 - a) Terciario-comercial: en planta baja y edificio exclusivo.
 - b) Terciario-oficinas: en edificio exclusivo.
 - c) Industrial: sólo se admiten talleres de reparación en edificio exclusivo, y talleres artesanales en planta baja.
 - d) Dotaciones e infraestructuras: en edificio exclusivo.

3.2.3 VALORES OBTENIDOS POR APLICACIÓN DIRECTA DE LOS PARAMETROS DEL PLAN SOBRE EL ESTADO ACTUAL

1. En relación con los criterios de ordenación contenidos en el Plan General, resultan de mayor relevancia lo dispuesto en el ANEJO del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, en el que se determina que: "la configuración de los núcleos residenciales (entre los que se encuentra el APD/15 de La Alcoraya), con las características y servicios adecuados a las necesidades de la población residente, que es básicamente estacional. En consecuencia, las reservas para dotaciones deben destinarse a parque deportivo y equipamiento comunitario de tipo cívico o social en sentido amplio; la superficie mínima a reservar para los usos públicos citados será el 5% de la superficie total de cada área).

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

3.2.4 FACTORES AMBIENTALES Y AFECCIONES LEGALES

1. Se analizan a continuación las posibles los valores ambientales y afecciones legales que afectan, o pueden condicionar la ordenación y usos del sector.

3.2.4.1 ESPACIOS NATURALES

A. CUEVAS

1. Consultado el Catálogo de Cuevas de la Comunidad Valenciana no se identifican cuevas que estén bajo el régimen de protección. Sin embargo, sin estar respaldadas por este régimen de protección, sí existen varias viviendas-cuevas en el ámbito de estudio.


B. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

1. Se identifica una zona de protección "avifauna de tendidos eléctricos" como Área prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración local de aves catalogas, a escala 1:10.000, definidas en el Anexo I de la Resolución de 15 de octubre de 2010, del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y vicepresidente tercero del Consell, por la que se establecen las zonas de protección de la avifauna contra la colisión y electrocución, y se ordenan medidas para la reducción de la mortalidad de aves en líneas eléctricas de alta tensión (DOCV Num.6391 / 05.11.2010). Dicha área se encuentra contigua a nuestro ámbito de estudio, al este.

C. BIODIVERSIDAD. HÁBITATS

1. El ámbito de estudio corresponde a un área con desniveles significativos ocasionados por la gran erosión que ha sufrido el suelo.
2. Las lomas y barrancos que la constituyen presentan matorrales degradados propios de terrenos de baldío. Podemos detectar la presencia de cañas (*Arundo donax*), salado blanco (*Atriplex halimus*), o Cardo corredor (*Eryngium campestre*). En cuanto a especies arbóreas predominan los cultivos de almendro (*Prunus dulcis*) y olivo (*Olea europea*). También encontramos Algarrobos (*Ceratonia siliqua*) dispersos entre las áreas de matorral.
3. En relación a la fauna, no se encuentra ninguna especie protegida. Podemos identificar especies de ámbito rústico.

3.2.4.2 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

1. La principal fuente de contaminación sonora se corresponde a la producida por el tránsito de vehículos por la carretera CV-824n a su paso junto al núcleo de viviendas dispersas, si bien su intensidad es muy baja y por lo tanto su incidencia.

3.2.4.3 AFECCIONES POR ACTIVIDADES MINERAS

1. Se ha consultado el Catastro Minero y no se producen en nuestro ámbito ni en sus proximidades.

3.2.4.4 CAPACIDAD AGRÍCOLA

1. La capacidad agrícola es la clase C, moderada.
2. La Capacidad de uso del suelo se cuantifica como:
 - No cuantificada.
 - Muy elevada-Clase A.
 - Elevada- Clase B.
 - Moderada- Clase C.
 - Baja-Clase D.
 - Muy baja-Clase E.

3.2.4.5 GRANJAS

1. No se existen granjas en el ámbito de la actuación.

3.2.4.6 GESTIÓN DE RESIDUOS

1. El área de Gestión es la A4 y el Plan Zonal de residuos corresponde a la Zona XVI.

3.2.4.7 ACTIVIDADES PELIGROSAS

1. No se producen actividades peligrosas en nuestro ámbito.


3.2.4.8 SALUD PÚBLICA

1. El ámbito de ordenación, no dispone ni de centro de salud ni consultorio ni de ninguna farmacia.

3.2.4.9 ELEMENTOS NATURALES -VIAS PECUARIAS

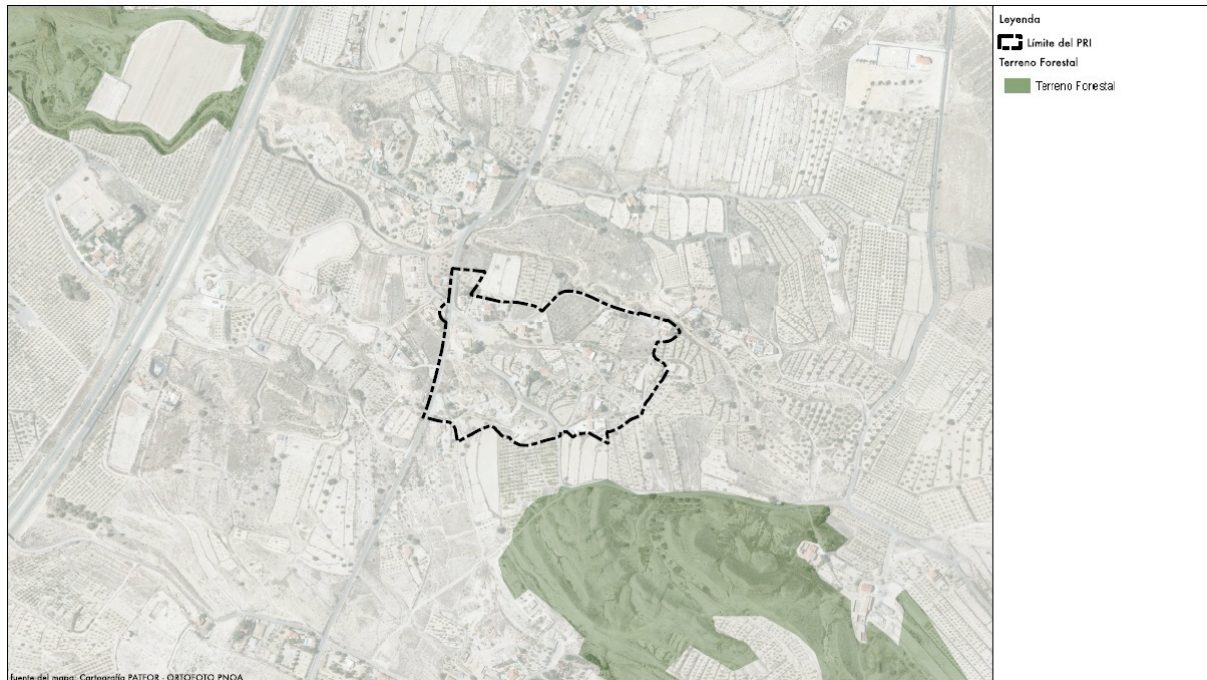
- 1 No se han encontrado en el ámbito de estudio

3.2.4.10 SUELO FORESTAL Y PATRIMONIO ARBÓREO MONUMENTAL

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

A. SUELO FORESTAL


1. Según el PATFOR nuestro ámbito de estudio, no se clasifica como suelo forestal.
2. El área más próxima catalogada como suelo forestal, se sitúa a 150m al sur de nuestro terreno.



PLAN DE ACCION TERRITORIAL FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA: delimitación del suelo forestal
[INSTITUTO CARTOGRAFICO VALENCIANO]

3.2.4.11 INFRAESTRUCTURA VERDE

1. Consultada la cartografía del CITMA, no se detecta ningún elemento correspondiente a la Infraestructura verde.

 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017




INFRAESTRUCTURA VERDE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA: incidencia en el ámbito territorial
 [INSTITUTO CARTOGRÁFICO VALENCIANO]

3.2.4.12 INFRAESTRUCTURAS DEL TERRITORIO

A. CARRETERAS

1. En el ámbito de estudio se integra un tramo de la CV842, cuya titularidad corresponde a la Excmo. Diputación de Alicante, siendo de aplicación la Ley 6/ 1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA(D.O.G.V. nº 1016, de 5 de abril de 1991), en la que se establece, las zonas que se indican a continuación, con las condiciones que se expresan:

- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.
- La zona de dominio público está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de vías.
- La anchura de esta zona vendrá determinada en la planificación viaria y abarcará, como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, arcenes, y elementos de protección


	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

medioambiental o funcional, incluidos los estacionamientos, así como previsión de ampliaciones.

- En defecto de planificación viaria o proyecto que señale la anchura de la zona o cuando las determinaciones de ésta no la prevean, se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación: ocho metros en autopistas, cinco en autovías y vías rápidas, **tres** en las restantes carreteras.
- La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u otros similares se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.
- Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

- ZONA DE PROTECCIÓN.

- Con el fin de garantizar la seguridad vial impidiendo que tengan lugar actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para la realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexos a las mismas, y proteger los usos circundantes del impacto negativo de las vías, se fijará mediante la planificación viaria una zona de protección a ambos márgenes de las vías públicas con la amplitud que se considere necesaria en cada caso.
- En los terrenos clasificados como urbanos las zonas de protección podrán venir determinadas en el planeamiento urbanístico, previo informe vinculante de la Administración titular de la vía.
- En defecto de plan o proyecto que señale la anchura de esta zona o cuando determinaciones del mismo no la recoja, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: Cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, cincuenta metros en carreteras convencionales de cuatro o más carriles y resto de carreteras de la Red Básica y veinticinco metros en las restantes carreteras.
- En las zonas de protección no podrán realizar obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.
- Los terrenos incluidos en las zonas de protección de la carretera no computarán a efectos de las reservas dotacionales mínimas exigidas por la legislación urbanística.
- El planeamiento urbanístico podrá establecer excepciones al régimen previsto en el apartado anterior, siempre que razones de interés público lo aconsejen y previo informe vinculante de la Consellería competente en materia de carreteras.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

- *En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de protección podrá realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.*

- RESERVA.


- *La aprobación de un proyecto que implique la ejecución de una nueva carretera o la ampliación o mejora de una carretera existente conllevará la aplicación de las determinaciones establecidas para las zonas de dominio y de protección establecidas en la legislación de carretas vigente en la fecha de elaboración del proyecto.*

B. INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS

1. El suministro de agua potable se realiza desde un depósito receptor y un grupo de bombeo hidroneumático directamente a la red. La alimentación del depósito se hace desde una conducción de ϕ 300 mm que toma de la tubería de ϕ 600 mm de la Traída Media.

C. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

1. De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, constituyen el dominio público hidráulico, entre otros bienes, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas y los lechos de lagos, lagunas y embalses superficiales, en cauces públicos. La delimitación y deslinde de los cauces de dominio público hidráulico se realiza a través del Proyecto Linde incluido en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables.
2. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:
 - ZONA DE SERVIDUMBRE de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
 - ZONA DE POLICÍA de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
3. Destaca el barranco de la Alcoraya, situado al norte del ámbito de actuación lindante con ella, siendo de aplicación las afecciones correspondientes a las zonas de servidumbre y policía.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

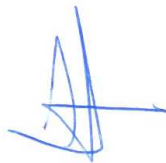
A. OTRAS INFRAESTRUCTURAS LINEALES

1. No existen en el sector líneas aéreas de las que se deriven afecciones que en materia de transporte de ENERGÍA ELECTRICA. En cualquier caso será de aplicación lo dispuesto en la Ley 54/1.997, de 27 de noviembre, del SECTOR ELÉCTRICO, donde se regulan las servidumbres de paso aéreo y subterráneo, que generan los tendidos eléctricos.


Alicante/Alacant, diciembre de 2017

Por el Equipo Redactor:

Alejandro Amiano Valera



-arquitecto urbanista-

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

4 PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y DE AFECCIONES DEL TERRITORIO


1. Los planos de información han sido redactados a escala adecuada, y como mínimo reflejan:

- a) *La topografía del terreno.*
- b) *Los usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.*
- c) *Las infraestructuras, redes generales de servicio y bienes demaniales.*
- d) *El estado actual de los núcleos de población consolidados, de su perímetro, de las características de la urbanización y edificios existentes.*
- e) *La clasificación de suelo en el planeamiento vigente con anterioridad.*

2. Los Planos de información refieren las cartografías temáticas publicadas por la Consellerias competentes en materia de territorio, paisaje e infraestructura y transporte, habiéndose utilizado siempre que ha sido posible, los datos procedentes del Sistema de Información Territorial


3. La representación gráfica se formaliza conforme a los "criterios unificados de referenciación geográfica aplicables al grafiado de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, establecidos por el DECRETO 74/2016, de 10 de junio, del Consell, por el que se aprueba el "Reglamento por el que se determina la referencia cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunidad Valenciana.

PLANO N°	CONCEPTO		ESCALA
I.01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	Situación y emplazamiento en el contexto territorial	----
I.02	PLANEAMIENTO VIGENTE	Calificación según PGOM de Alicante	1:5.000
I.03	ORTOFOFO	Delimitación del ámbito de actuación sobre Ortofoto	1:2.000
I.04	TOPOGRAFÍA	Topografía	1:2.000
I.05	ESTADO ACTUAL	Usos del suelo	1:5.000
I.06	ESTADO ACTUAL	Edificaciones e infraestructuras existentes	1:2.000

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

PLANO N°	CONCEPTO	ESCALA
I.07	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Catastral	1:1.500
I.08.1	CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS I Vulnerabilidad de acuíferos	1:5.000
I.08.2	CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS II Riesgos de erosión	1: 5.000
I.08.3	CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS III Capacidad usos del suelo	1:5.000
I.08.4	CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS IV PATFPR	1:5.000
I.08.5	CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS V PATRICOVA, peligrosidad de inundación	1:5.000
I.08.6	CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS V PATRICOVA, Riesgo de inundación	1:5.000

Se adjuntan en el Anexo de planos.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

5 INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

1. A fin de evaluar la incidencia de las edificaciones existentes en la previsible ordenación pormenorizada del sector, se realizará un inventario preliminar de las edificaciones existentes, a partir de los datos catastrales, formalizando una ficha para cada una de ellas, donde se indican:

- a) La referencia catastral de la parcela donde está situada
- b) La localización
- c) La superficie catastral de la parcela
- d) El uso principal y los complementarios o secundarios
- e) Las construcciones existentes, con identificación del uso específico y superficies
- f) El año de construcción y el de reforma
- g) Foto de la parcela
- h) Plano de parcela y construcciones existentes


Alicante/Alacant, diciembre de 2017

Por el Equipo Redactor:

Alejandro Amiano Valera

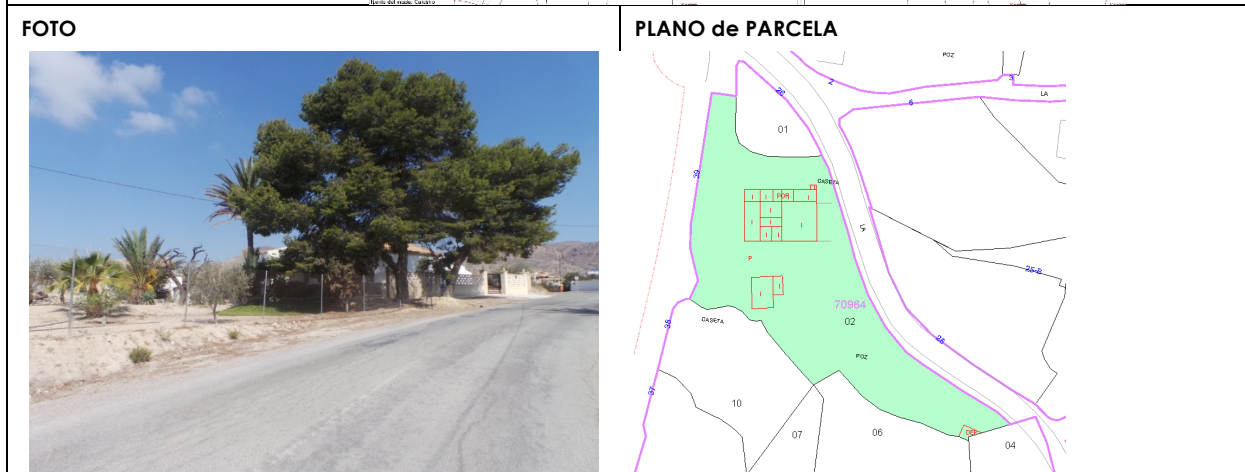


-arquitecto urbanista-


	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

FICHA 1
Manzana 70964
PARCELA 02

FINCA CATASTRAL	7096402YH0479N0001AR	
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN "LA ALCORAYA", nº 39; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	3.326 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	ALMACEN y APARCAMIENTO	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	130 m ²
	almacén	104 m ²
	aparcamiento	89 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	323 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1954	
AÑO DE REFORMA	--	

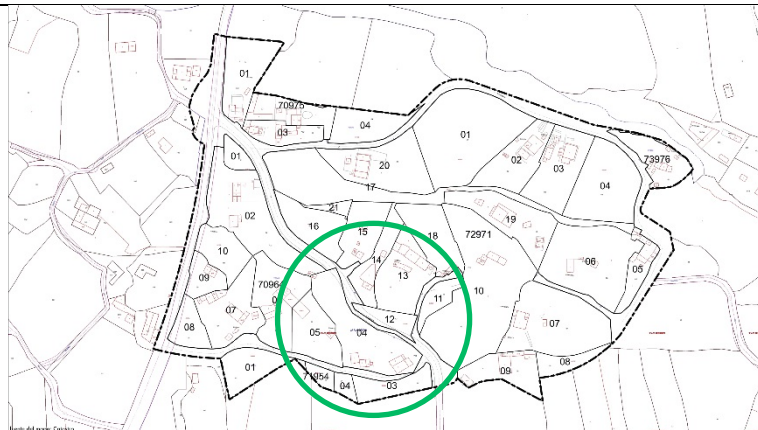


OBSERVACIONES:

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017


FICHA 2
Manzana 70964
PARCELA 04

FINCA CATASTRAL	7096404YH0479N0001YR	
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN "LA ALCORAYA", nº 28; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	2.828 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	--	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	313 m ²
	almacén	-- m ²
	aparcamiento	-- m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	313 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1930	
AÑO DE REFORMA	1980	

SITUACIÓN EN EL SECTOR

FOTO

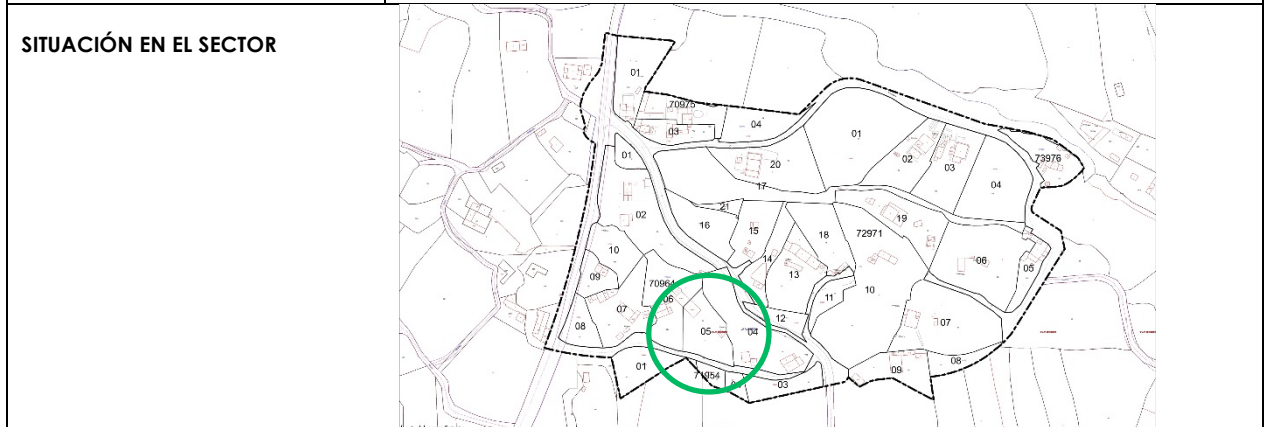
PLANO de PARCELA


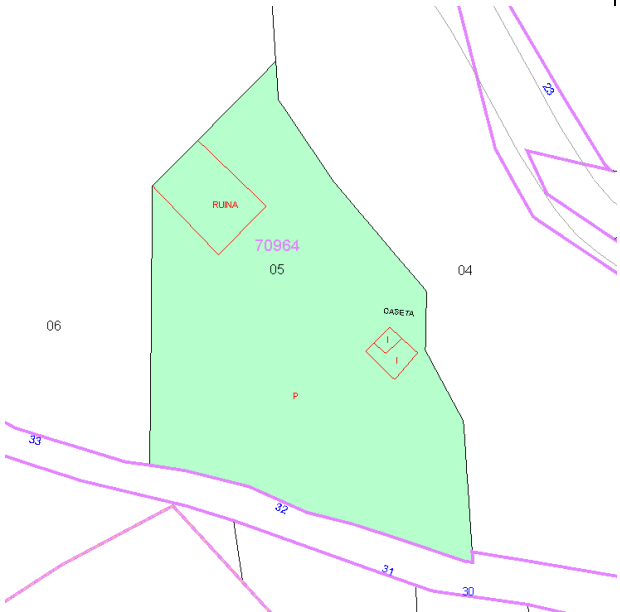
OBSERVACIONES: CASA CUEVA

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Revisión: 00
		Fecha: Diciembre 2017


FICHA 3
Manzana 70964
PARCELA 05

FINCA CATASTRAL	7096405YH0479N0001GR	
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN "LA ALCORAYA", nº XX; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	1.505 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	ALMACÉN Y APARCAMIENTO	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	121 m ²
	almacén	20 m ²
	aparcamiento	-- m ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	241 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1884	
AÑO DE REFORMA	--	



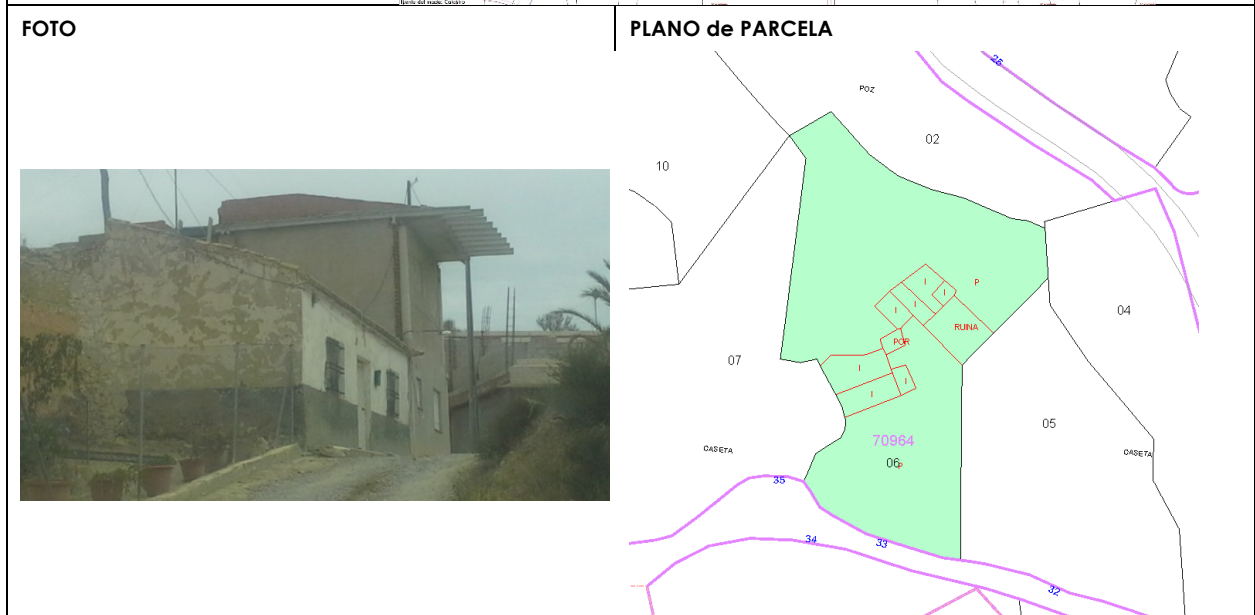
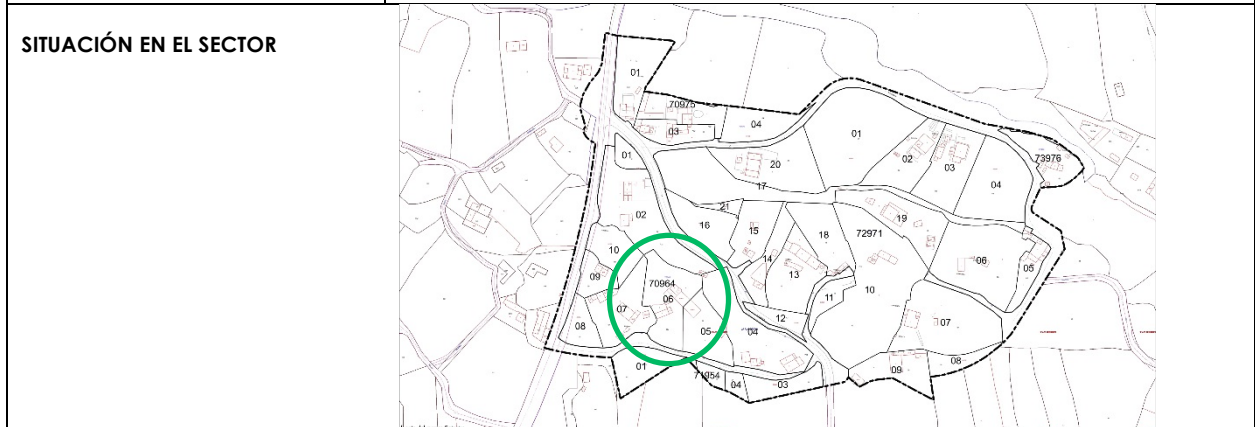
<p>FOTO</p> 	<p>PLANO de PARCELA</p> 
--	---

OBSERVACIONES: CASA CUEVA


	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

FICHA 4
Manzana 70964
PARCELA 06

FINCA CATASTRAL	7096406YH0479N0001QR	
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN "LA ALCORAYA", nº 33; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	2.095 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	--	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	99 m ²
	almacén	-- m ²
	aparcamiento	-- m ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	99 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1984	
AÑO DE REFORMA	--	

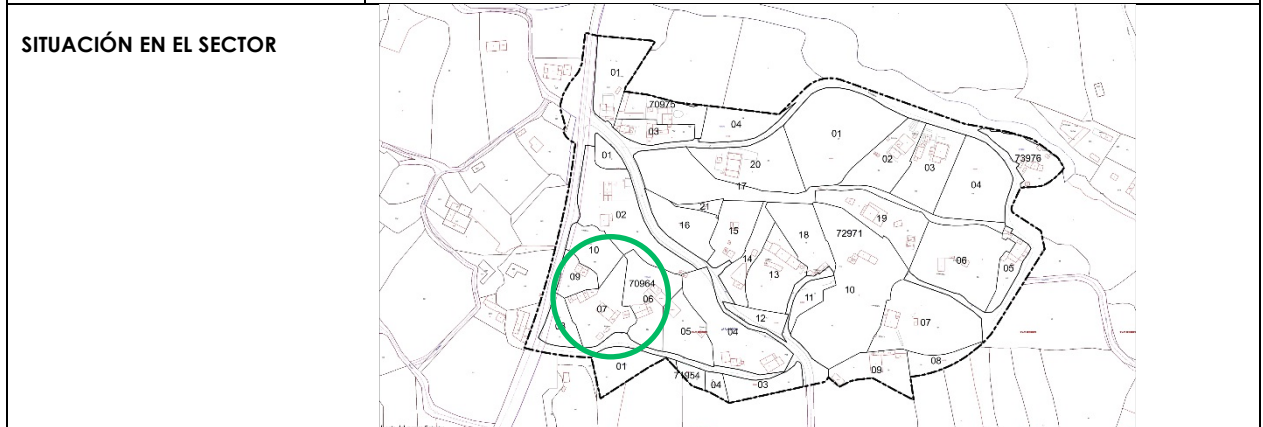


OBSERVACIONES: CASA CUEVA

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017


FICHA 5
Manzana 70964
PARCELA 07

FINCA CATASTRAL	7096407YH0479N0001PR	
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN "LA ALCORAYA", nº 35; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	1.986 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	ALMACEN y DEPORTIVO	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	146 m ²
	almacén	37 m ²
	deportivo	20 m ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	202 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1950	
AÑO DE REFORMA	--	



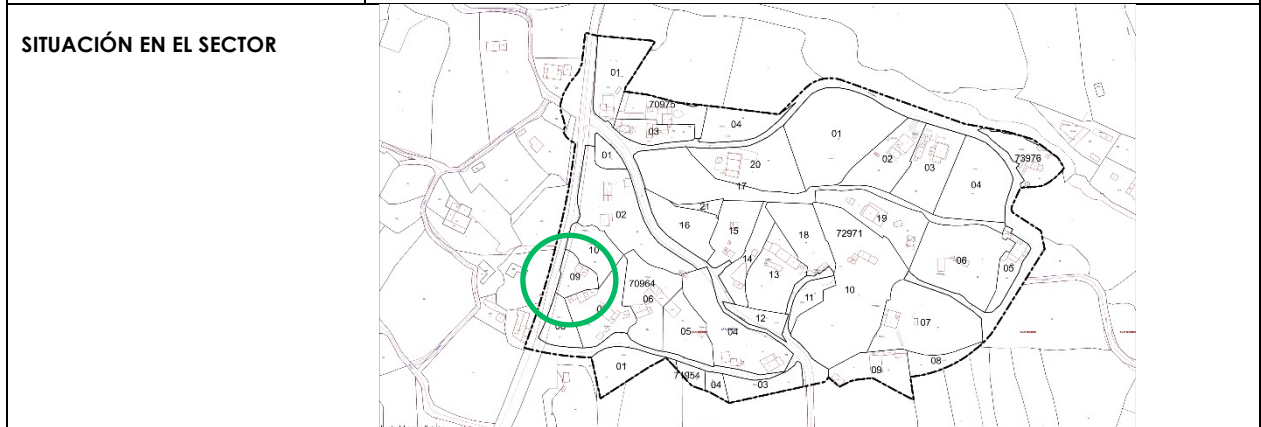
<p>FOTO</p> 	<p>PLANO de PARCELA</p> 
--	---

OBSERVACIONES:

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017


FICHA 6
Manzana 70964
PARCELA 09

FINCA CATASTRAL	7096409YH0479N0001TR	
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN "LA ALCORAYA", nº 37; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	729 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	ALMACÉN	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	71 m ²
	almacén	8 m ²
	aparcamiento	-- m ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	80 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1980	
AÑO DE REFORMA	--	



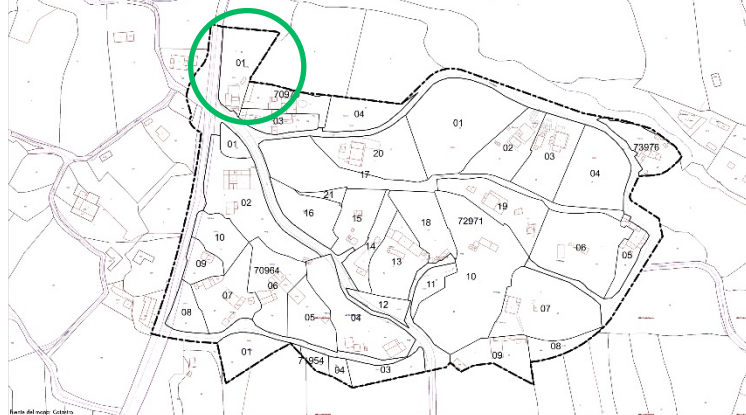
<p>FOTO</p> 	<p>PLANO de PARCELA</p> 
--	---

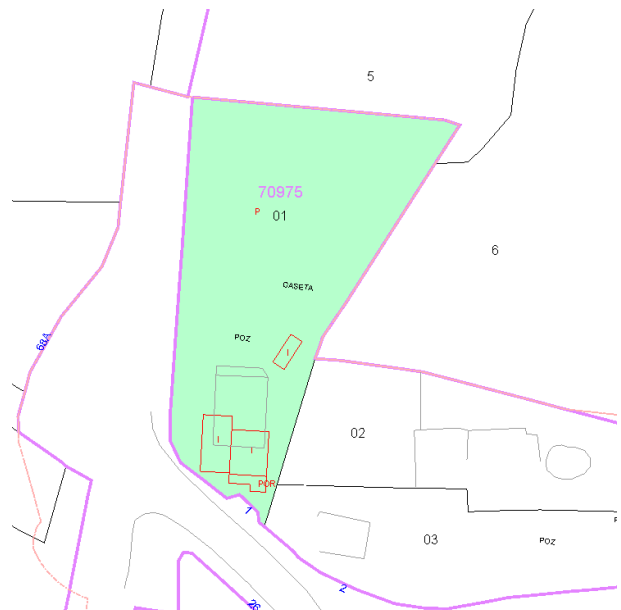
OBSERVACIONES: CASA CUEVA


	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

FICHA 7
Manzana 70975
PARCELA 01

FINCA CATASTRAL	7097501YH0479N0001AR	
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN "LA ALCORAYA", nº 1; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	1.851 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	ALMACÉN	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	90 m ²
	almacén	12 m ²
	soportales (50%)	6 m ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	108 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1960	
AÑO DE REFORMA	--	

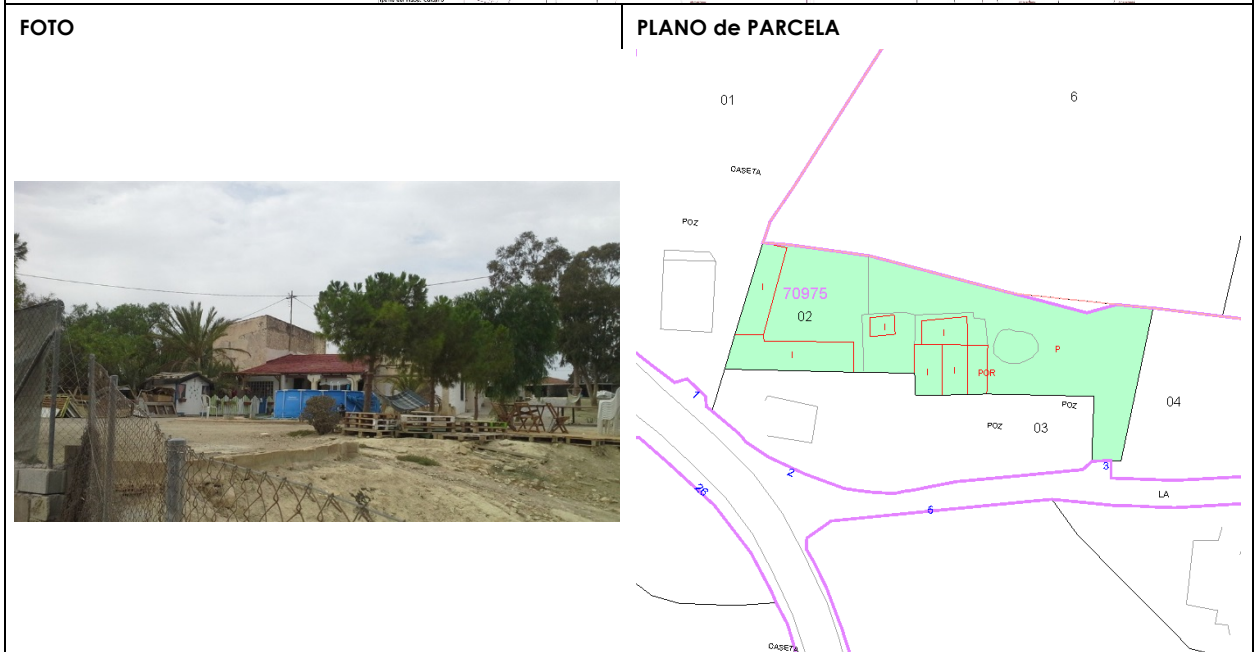
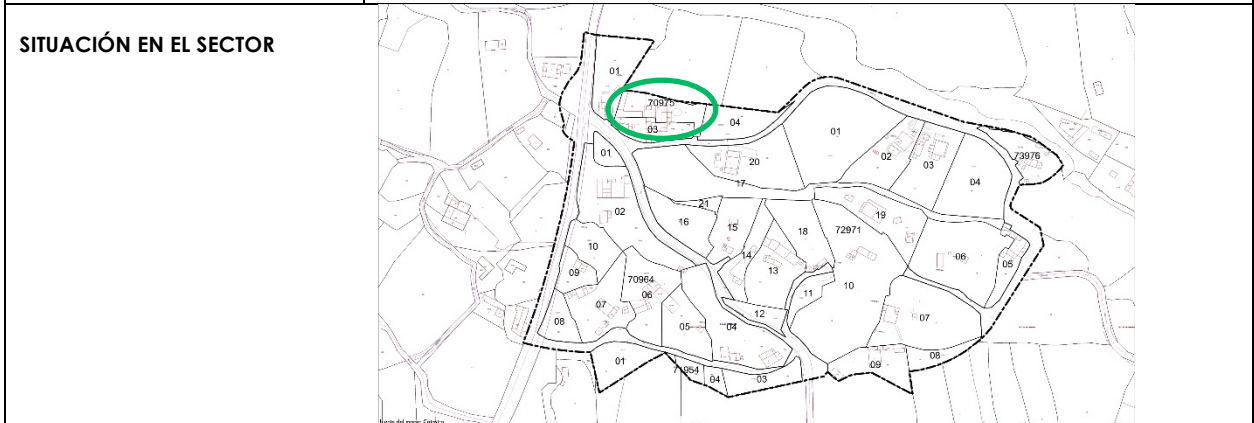
SITUACIÓN EN EL SECTOR

FOTO

PLANO de PARCELA

OBSERVACIONES:


	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

FICHA 8
Manzana 70975
PARCELA 02

FINCA CATASTRAL	7097502YH0479N0001BR	
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN "LA ALCORAYA", nº 3; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	1.253 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	APARCAMIENTO	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	105 m ²
	almacén	52 m ²
	aparcamiento	-- m ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	107 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1940	
AÑO DE REFORMA	--	

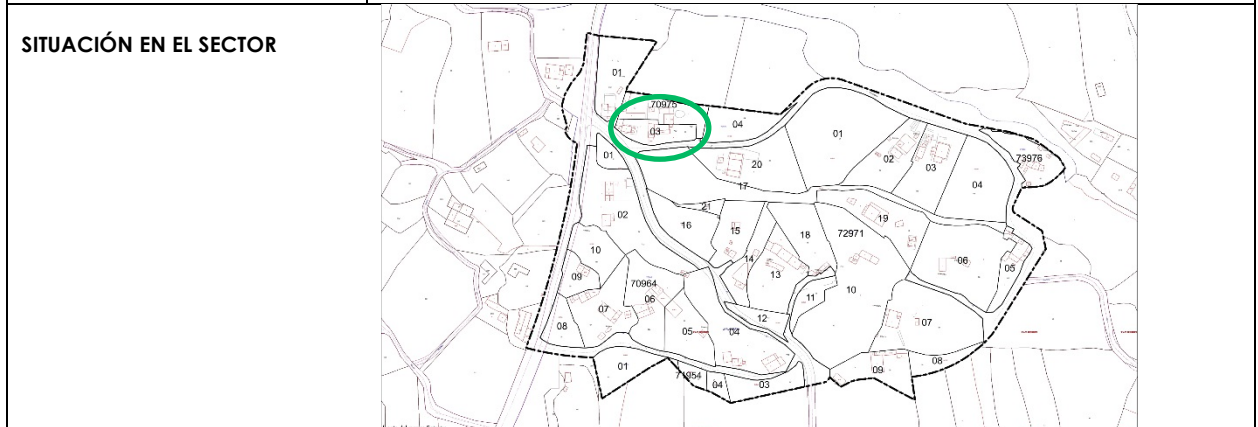


OBSERVACIONES:

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017


FICHA 9
Manzana 70975
PARCELA 03

FINCA CATASTRAL	7097503YH0479N0001YR	
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN "LA ALCORAYA", nº 2; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	936 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	ALMACÉN y DEPORTIVO	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	88 m ²
	almacén	66 m ²
	deportivo	17 m ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	171 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1940	
AÑO DE REFORMA	--	



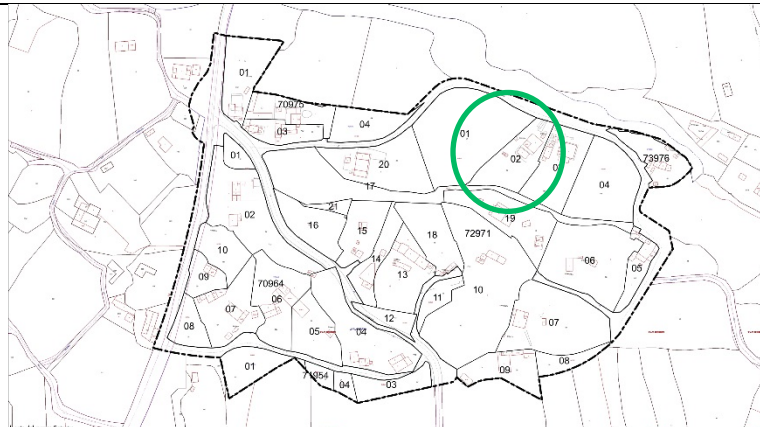
<p>FOTO</p> 	<p>PLANO de PARCELA</p> 
--	---

OBSERVACIONES:

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017


FICHA 10
Manzana 72971
PARCELA 02

FINCA CATASTRAL	297102YH0479N0001AR	
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN "LA ALCORAYA", nº 8; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	1.763 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	ALMACÉN y APARCAMIENTO	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	87 m ²
	almacén	10 m ²
	aparcamiento	59 m ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	156 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1987	
AÑO DE REFORMA	--	

SITUACIÓN EN EL SECTOR

FOTO

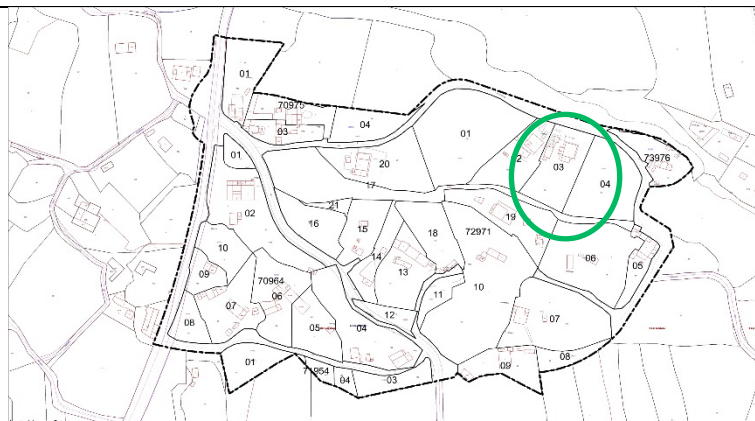
PLANO de PARCELA

OBSERVACIONES:

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Revisión: 00
		Fecha: Diciembre 2017


FICHA 11
Manzana 72971
PARCELA 03

FINCA CATASTRAL	7297103YH0479N0001BR	
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN "LA ALCORAYA", nº 9; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	2.081 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	ALMACEN y DEPORTIVO	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	72 m ²
	almacén	55 m ²
	deportivo	21 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	148 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1975	
AÑO DE REFORMA	--	

SITUACIÓN EN EL SECTOR

FOTO

PLANO de PARCELA


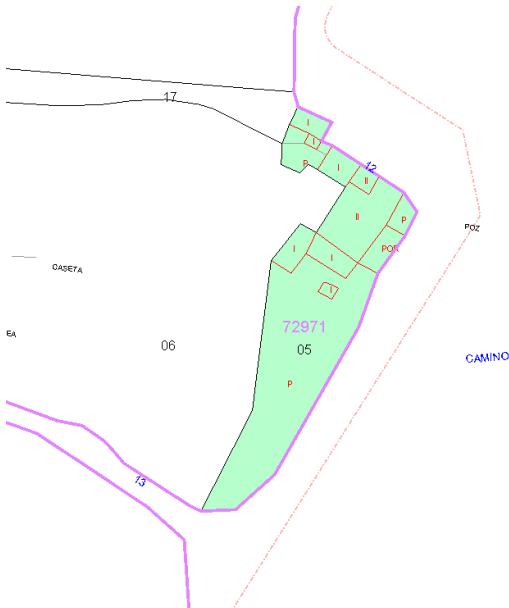
OBSERVACIONES:

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017


FICHA 12
Manzana 72971
PARCELA 05

FINCA CATASTRAL	7297105YH0479N0001GR	
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN "LA ALCORAYA", nº 12; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	800 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	ALMACÉN	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	208 m ²
	almacén	149 m ²
	aparcamiento	-- m ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	357 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1874	
AÑO DE REFORMA	--	



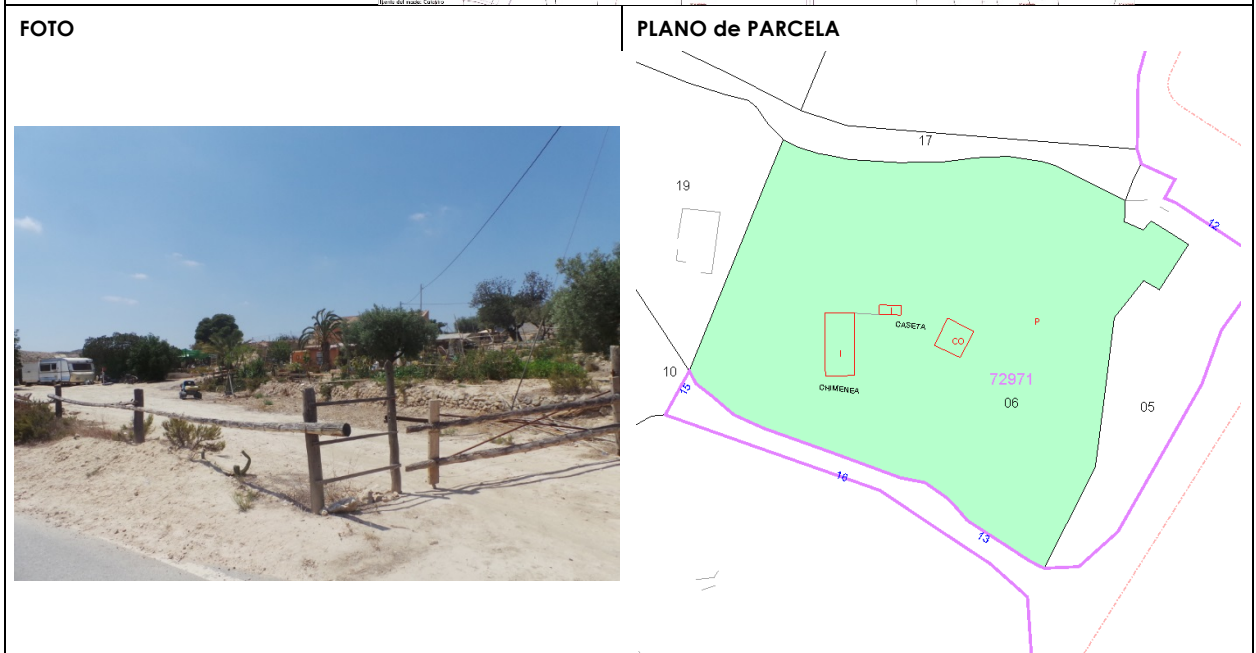
<p>FOTO</p> 	<p>PLANO de PARCELA</p> 
--	---

OBSERVACIONES:


	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

FICHA 13
Manzana 72971
PARCELA 06

FINCA CATASTRAL	7297106YH0479N0001QR	
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN "LA ALCORAYA", nº 13; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	3.486 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	ALMACÉN	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	126 m ²
	almacén	23 m ²
	aparcamiento	-- m ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	149 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1900	
AÑO DE REFORMA	--	

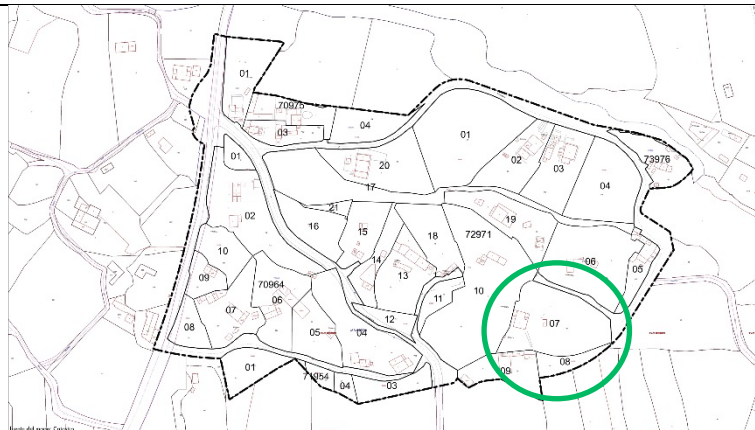


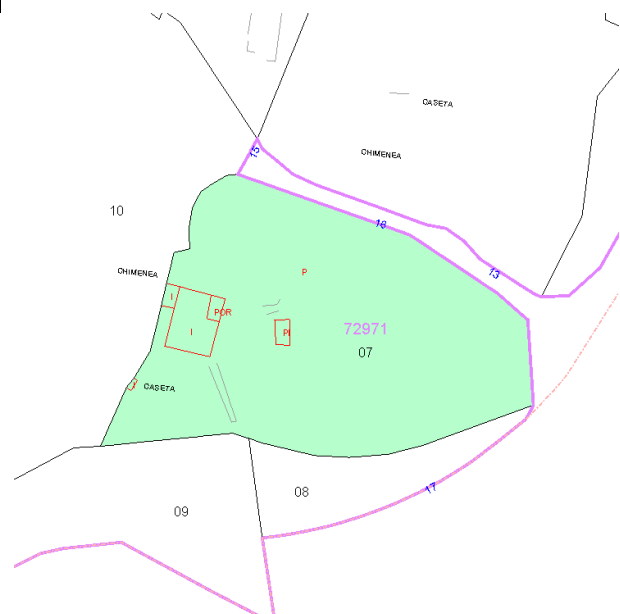
OBSERVACIONES: CASA CUEVA


	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Revisión: 00
		Fecha: Diciembre 2017

FICHA 14
Manzana 72971
PARCELA 07

INCA CATASTRAL	7297107YH0479N0001PR	
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN "LA ALCORAYA", nº 16; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	3.477 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	ALMACÉN y APARCAMIENTO	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	139 m ²
	almacén	4 m ²
	aparcamiento	14 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	157 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1970	
AÑO DE REFORMA	--	

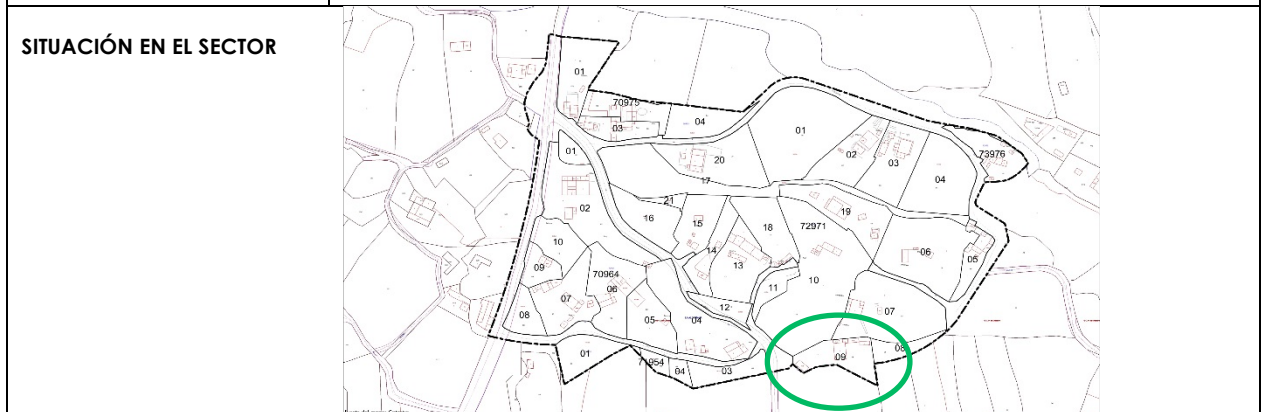
SITUACIÓN EN EL SECTOR

FOTO


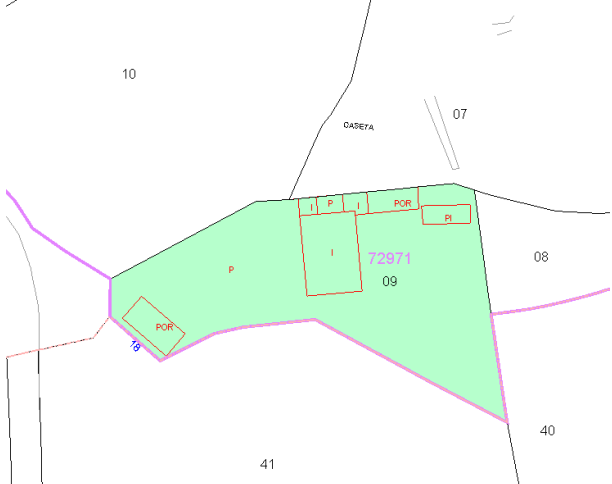
PLANO de PARCELA

OBSERVACIONES:

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Revisión: 00
		Fecha: Diciembre 2017

FICHA 15
Manzana 72971
PARCELA 09

FINCA CATASTRAL	7297109YH0479N0001TR	
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN "LA ALCORAYA", nº 18; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	1.492 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	ALMACÉN y DEPORTIVO	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	122 m ²
	almacén	21 m ²
	deportivo	25 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	TOTAL	206 m ²
	AÑO DE CONSTRUCCION	1970
AÑO DE REFORMA	1990	



<p>FOTO</p> 	<p>PLANO de PARCELA</p> 
--	---

OBSERVACIONES:



PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE

Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE

Versión: 01

Revisión: 00

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

BORRADOR DEL PLAN

Fecha: Diciembre 2017

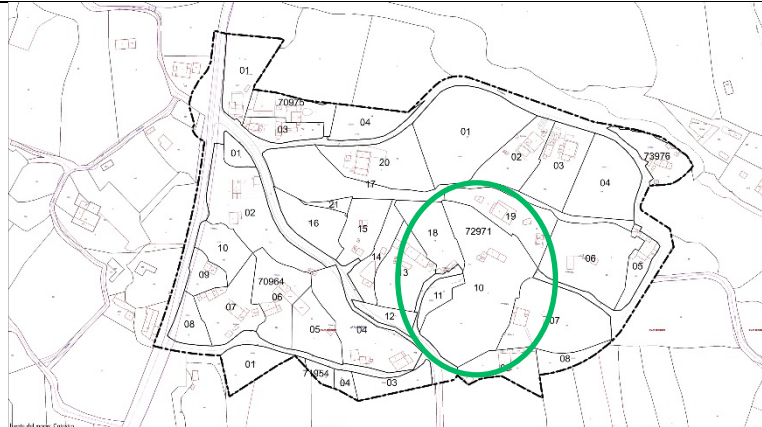
FICHA 16

Manzana 72971

PARCELA 10

FINCA CATASTRAL	7297110YH0479N0001PR	
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN "LA ALCORAYA", nº 15; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	5.997 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	APARCAMIENTO	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	60 m ²
	almacén	-- m ²
	aparcamiento	29 m ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	89 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1940	
AÑO DE REFORMA	1990	

SITUACIÓN EN EL SECTOR




FOTO



PLANO de PARCELA




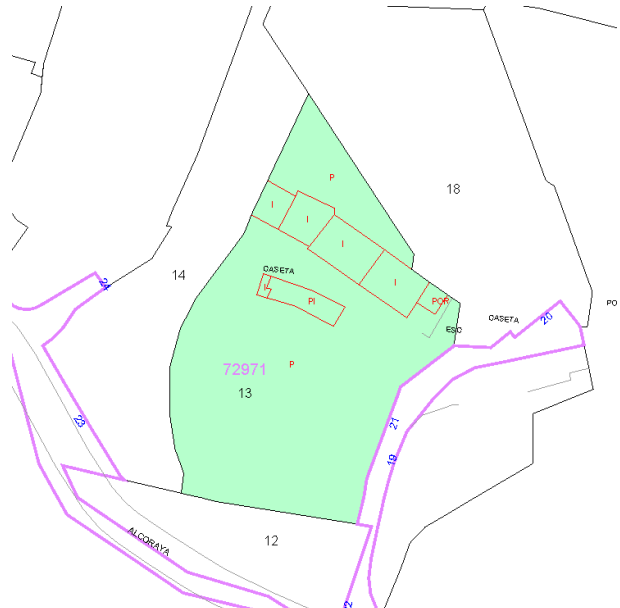
OBSERVACIONES: CASA CUEVA

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Revisión: 00
		Fecha: Diciembre 2017


FICHA 17
Manzana 72971
PARCELA 13

FINCA CATASTRAL	7297113YH0479N0001FR	
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN "LA ALCORAYA", nº 21; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	1.976 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	ALMACÉN	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	136 m ²
	almacén	57 m ²
	aparcamiento	-- m ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	193 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1940	
AÑO DE REFORMA	1980	



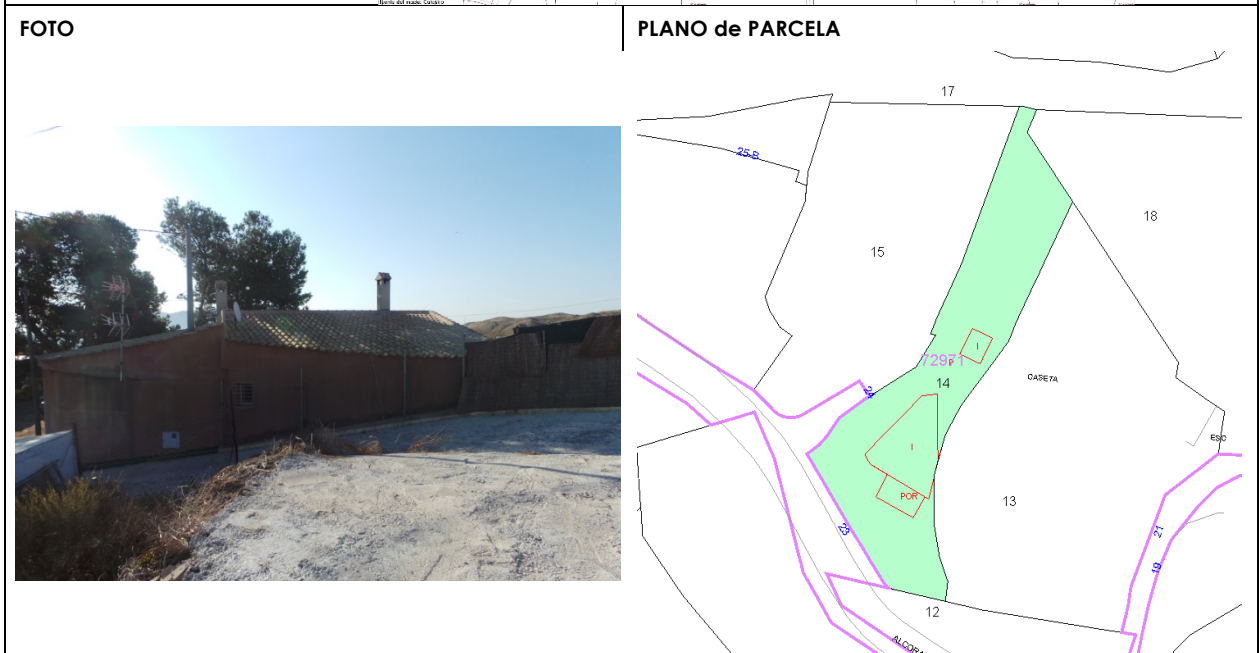
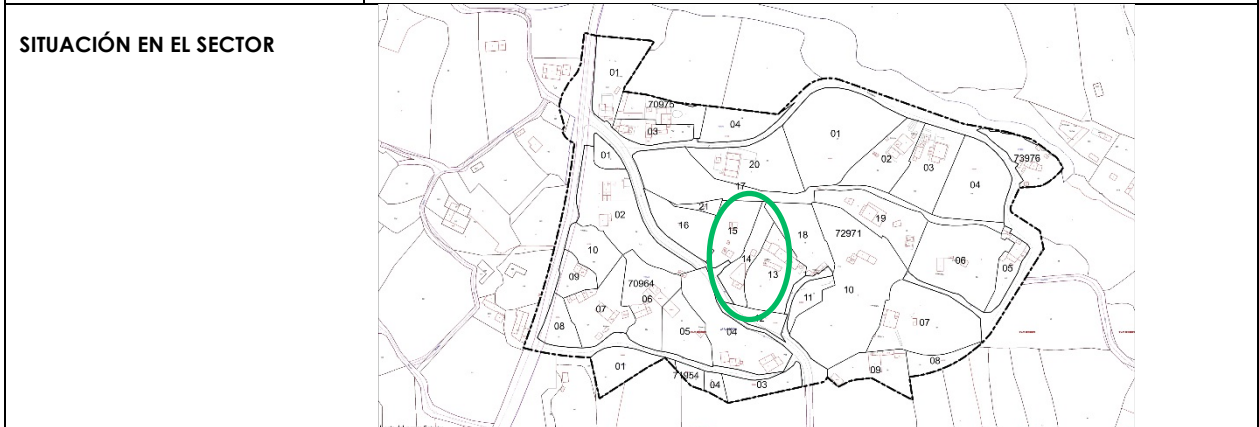
<p>FOTO</p> 	<p>PLANO de PARCELA</p> 
--	---

OBSERVACIONES: CASA CUEVA

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

FICHA 18
Manzana 72971
PARCELA 14

FINCA CATASTRAL	7297114YH0479N0001MR	
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN "LA ALCORAYA", nº 23; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	1.077 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	--	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	154 m ²
	almacén	-- m ²
	aparcamiento	-- m ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	154 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1900	
AÑO DE REFORMA	1995	

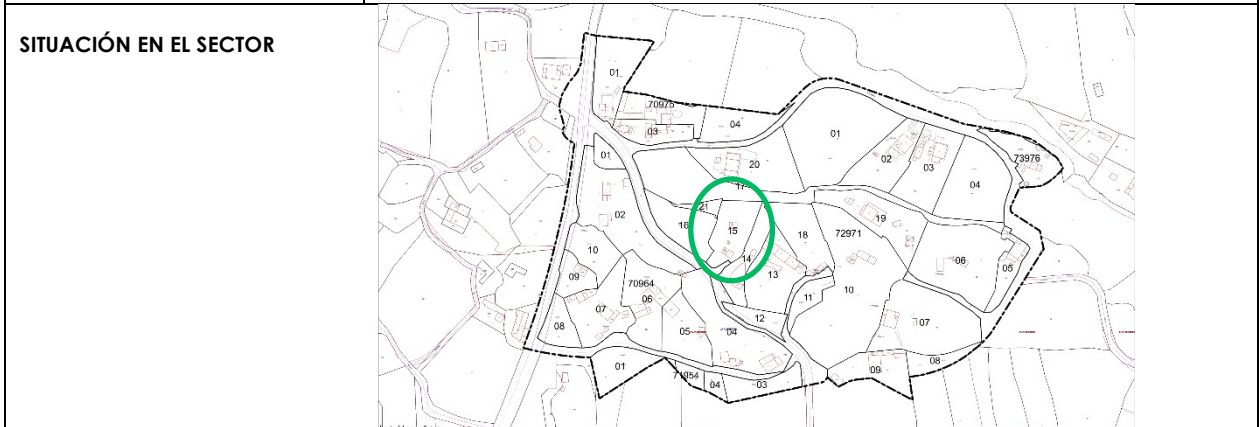



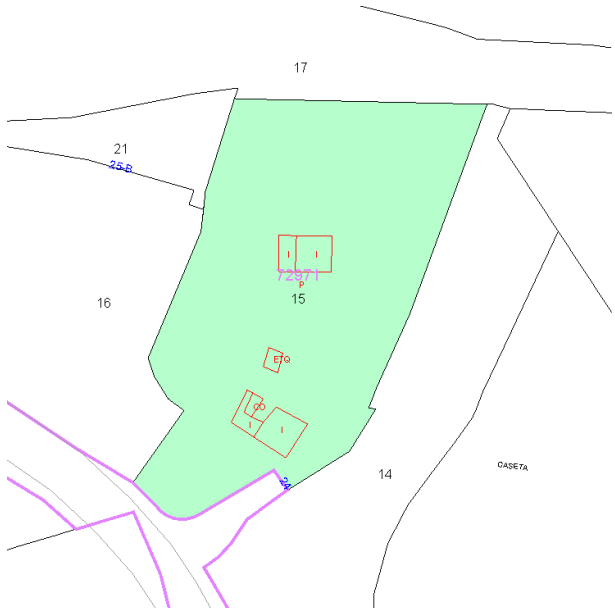
OBSERVACIONES: CASA CUEVA

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017


FICHA 19
Manzana 72971
PARCELA 15

FINCA CATASTRAL	7297115YH0479N0001OR	
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN "LA ALCORAYA", nº 24; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	1.390 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	APARCAMIENTO	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	75 m ²
	almacén	-- m ²
	aparcamiento	21 m ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	96 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1900	
AÑO DE REFORMA	1970	



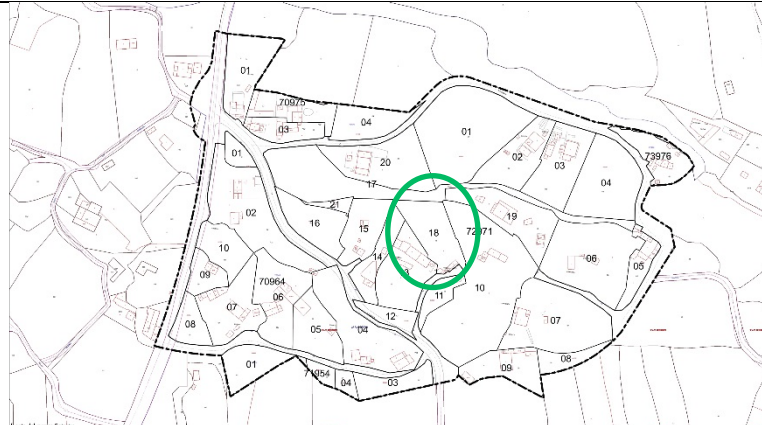
<p>FOTO</p> 	<p>PLANO de PARCELA</p> 
--	---

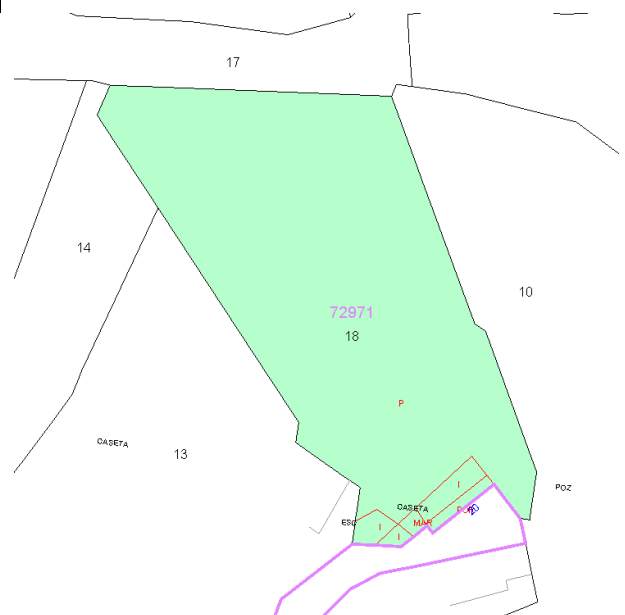
OBSERVACIONES: CASA CUEVA


	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

FICHA 20
Manzana 72971
PARCELA 18

FINCA CATASTRAL	7297118YH0479N0001DR	
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN "LA ALCORAYA", nº 20; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	1.639 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	ALMACÉN y DEPORTIVO	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	191 m ²
	almacén	27 m ²
	deportivo	33 m ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	251 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1900	
AÑO DE REFORMA		

SITUACIÓN EN EL SECTOR

FOTO


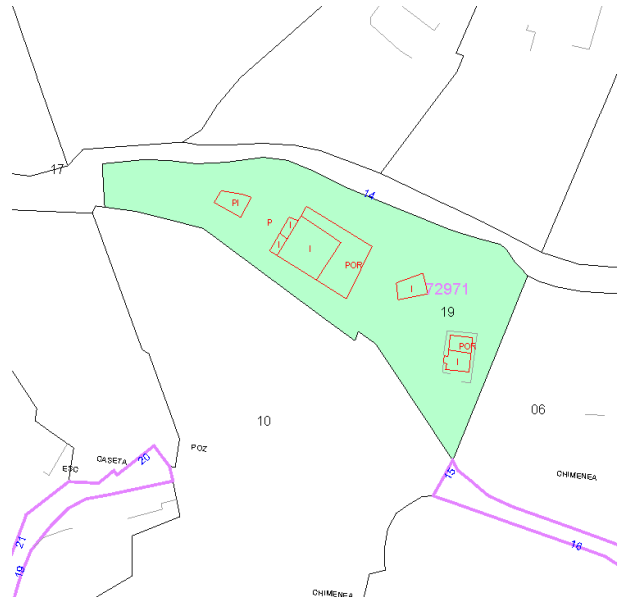
PLANO de PARCELA

OBSERVACIONES: CASA CUEVA

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Revisión: 00
		Fecha: Diciembre 2017

FICHA 21
Manzana 72971
PARCELA 19

FINCA CATASTRAL	7297119YH0479N0001XR	
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN "LA ALCORAYA", nº 14; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	2.128 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	ALMACÉN	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	166 m ²
	almacén	64 m ²
	aparcamiento	-- m ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	230 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1970	
AÑO DE REFORMA	--	



<p>FOTO</p> 	<p>PLANO de PARCELA</p> 
--	---

OBSERVACIONES:



PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE

Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE

Versión: 01

Revisión: 00

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

BORRADOR DEL PLAN

Fecha: Diciembre 2017

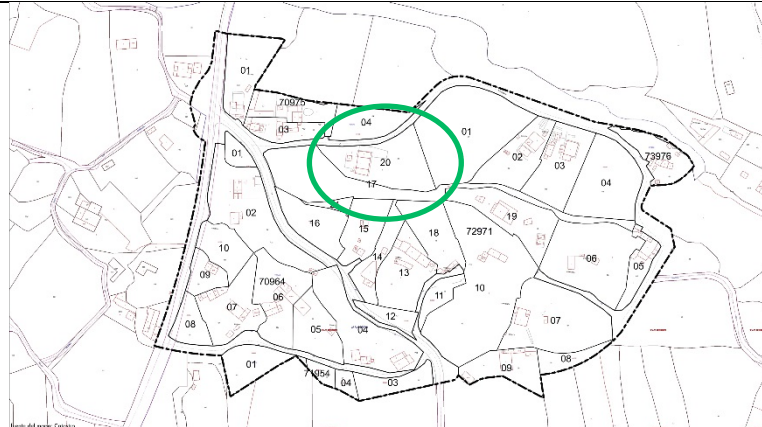
FICHA 22

Manzana 72971

PARCELA 20

FINCA CATASTRAL	7297120YH0479N0001RR	
LOCALIZACIÓN	CM BALDEO DEL, nº 6; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	2.549 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	APARCAMIENTO	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	131 m ²
	almacén	-- m ²
	aparcamiento	44 m ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	175 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1964	
AÑO DE REFORMA	--	

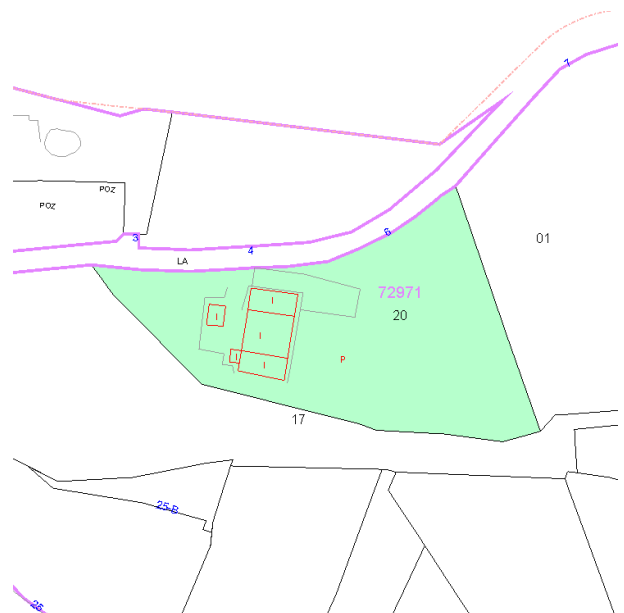
SITUACIÓN EN EL SECTOR



FOTO



PLANO de PARCELA



OBSERVACIONES:



PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE

Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE

Versión: 01

Revisión: 00

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

BORRADOR DEL PLAN

Fecha: Diciembre 2017

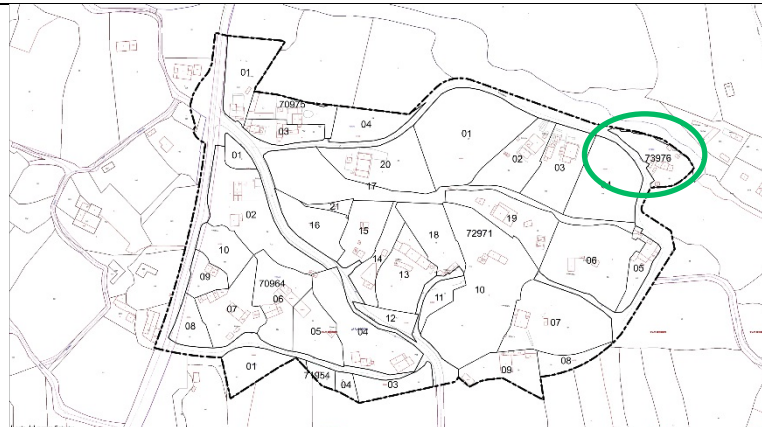
FICHA 23

Manzana 73976

PARCELA 01

FINCA CATASTRAL	7397601YH0479N0001FR	
LOCALIZACIÓN	DS "LA ALCORAYA", nº 6; (03699) ALICANTE/ALACANT	
SUPERFICIE PARCELA	1.280 m ²	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	
USOS COMPLEMENTARIOS		
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	USO	SUPERFICIE
	vivienda	194 m ²
	almacén	29 m ²
aparcamiento	18 m ²	
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	240 m ²	
AÑO DE CONSTRUCCION	1984	
AÑO DE REFORMA	--	

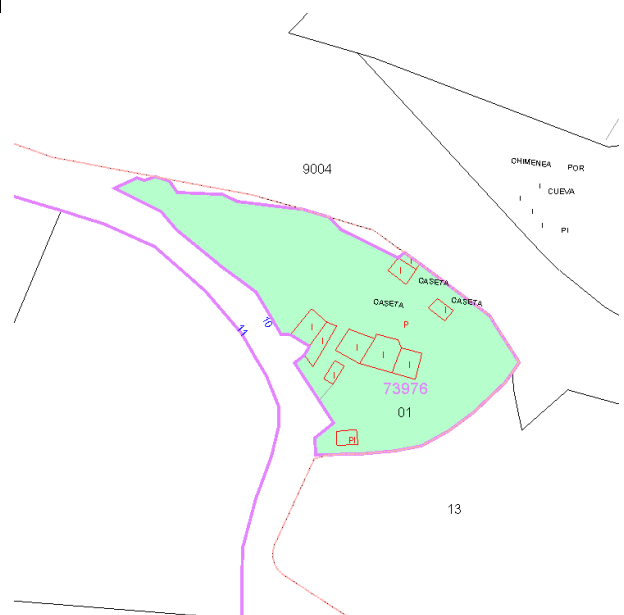
SITUACIÓN EN EL SECTOR




FOTO



PLANO de PARCELA



OBSERVACIONES:

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017


6 CATÁLOGO DE PROTECCIONES

1. Consultado el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, se comprueba que no existen Bienes de Interés Cultural ni Bienes de relevancia local, ni Bienes inmateriales de relevancia local.
2. No se identifican bienes merecedores de ser catalogados


Alicante/Alacant, diciembre de 2017

Por el Equipo Redactor:

Alejandro Amiano Valera



-arquitecto urbanista-

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017


7 MEMORIA JUSTIFICATIVA

7.1 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

1. Con carácter previo a la formulación de la propuesta de ordenación se analizan las posibles alternativas que se consideran en este caso:

7.1.1 ALTERNATIVA 0:


1. La alternativa "0" consistiría en la reversión del suelo correspondiente al ámbito de estudio, actualmente clasificado como urbano, pasando de nuevo a su situación original que le confiere el carácter rural de la zona global donde se emplaza.
2. Esta alternativa, comporta la desclasificación del suelo, por lo que no se requeriría el desarrollo de una ordenación pormenorizada.
3. La opción por esta alternativa, comporta la formulación de una "modificación puntual del plan general", o bien su desclasificación en el nuevo plan que se redacta en la actualidad
4. Esta alternativa, **se desestima**, por cuanto resulta imperativo su desarrollo como suelo urbano, por estar así previsto en el Plan General, no existiendo criterios ni impedimentos objetivos que impidan su ordenación y posterior desarrollo.
5. La reversión a la condición de suelo rural destinado básicamente a usos agropecuarios, se estima inviable, en virtud de las consideraciones que se expresan a continuación:
 - 1) Actualmente el 63'89% de las parcelas disponen de algún tipo de construcción, generalmente el de vivienda (que supone 71'72% del total de superficie edificada), ocupando el 61'16% de la superficie del suelo del territorio que configura el sector; siendo tan solo, las parcelas en las que no existen construcciones destinadas a viviendas el 26,65% de la superficie total, por lo que consecuentemente la reversión a un uso agropecuario de las "no construidas" resultaría de una incidencia inapreciable, entendiéndose que para las ocupadas por viviendas resulta prácticamente imposible su reversión.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

- 2) Analizando, las parcelas no consolidadas por edificaciones, se comprueba que superficie media resulta de 1.291'44 m², valor este que no permite su rentabilidad como uso agrícola.
 - 3) La estructura territorial existente, con múltiples "caminoasfaltados", no favorece la ordenación característica de un suelo agrícola.
6. La propia clasificación como suelo urbano atribuida por el plan general, conlleva la adquisición de ciertos derechos de los propietarios del suelo, por lo que su "desclasificación" por causas no imputables a los mismos, comportaría la posible imposición de responsabilidades patrimoniales para el ayuntamiento, cuestión esta que no obstante debiera determinarse por los tribunales de justicia.

7.1.2 ALTERNATIVA 1:

1. La alternativa 1, se corresponde con las previsiones contenidas por el plan general, que clasifica el suelo como urbano, instando a su desarrollo mediante la formulación de un Plan de Reforma Interior a elaborar por el Ayuntamiento.
2. El plan de ordenación pormenorizada, que se formule, deberá adecuarse a las condiciones territoriales existentes, especialmente en lo referente a la existencia de múltiples construcciones, destinadas fundamentalmente a uso residencial, definiendo un viario público que "apoyado" en los caminos existentes disponga de unas condiciones mínimas que permitan y faciliten el acceso a las previsibles parcelas que a partir del proyecto de reparcelación se establezcan.
3. La nueva ordenación, permitirá disponer la reserva de suelo necesaria para la implantación de las reservas para dotaciones, que según determina en el plan general, deben destinarse a parque deportivo y a equipamiento comunitario de tipo cívico o social en sentido amplio, siendo su la superficie mínima a reservar el 5% de la superficie total de área total.
4. Asimismo la nueva ordenación, delimitará el suelo necesario correspondiente al depósito de agua existente en el interior del sector, otorgándole la condición de suelo público y permitiendo el acceso desde viario público para su conservación y mantenimiento.
5. Finalmente, se establecerá el suelo mínimo necesario para la implantación de un sistema de depuración adecuado a los caudales y necesidades deducidas de los usos e


	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

intensidades obtenidas de la nueva ordenación, cuestión esta que resulta exigible conforme a las condiciones establecidas en el art. 177 de la LOTUP, en el que se determinan las condiciones para que las parcelas adquieran la condición de solar, siendo exigible (entre otras), la "evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales", no justificando la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, ni tampoco justifican esta dotación, salvo que el planeamiento autorice sistemas de autodepuración integral en casos excepcionales y en condiciones adecuadas para zonas diseminadas consolidadas por la edificación, con una densidad inferior a cuatro viviendas por hectárea, pero que carezcan de urbanización, sea cual sea su clasificación urbanística.

6. Esta última opción, relativa a la posibilidad de autorizar por el planeamiento de "sistemas de autodepuración integral, no es posible, por cuanto la densidad previsiblemente obtenida superará el límite establecido por la LOTUP de 4 viviendas por hectárea.
7. En cualquier caso, la ordenación y desarrollo del ámbito del sector, mejorará las condiciones ambientales de la zona, ya que tal y como se indica en el Plan General, la actuación obligará al *"adecentamiento, ordenación y provisión de servicios en dichas áreas, eliminando el carácter híbrido, seudorrústico y seudourbano, que hoy ostentan buena parte de las mismas y que va en detrimento de las condiciones de vida de sus moradores"*.


7.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

1. El ámbito del sector, viene establecido en el Plan General, por el área delimitada en el plano 3B (hoja 23) del Plan General Municipal de Ordenación correspondiente al SUELO URBANO (ALINEACIONES), no alterándose su configuración ni sus límites
2. Abarcan una superficie de 77.882 m², estando delimitada por :
 - al norte con el camino de "baldeo", tierras de cultivo y el barranco de L'Alcoraya,
 - al sur con camino vecinal que confluye con la calle del Trinquete y tierras de labor;
 - al este con el camino del "Baldeo" y tierras de labor;
 - y al oeste con la CV- 824 (carretera de la Alcoraya)

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017


7.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1. La ordenación propuesta se fundamenta en los criterios enunciados en la propuesta correspondiente a la ALTERNATIVA 1, que se adopta como la más adecuada para el desarrollo del ámbito de estudio.
2. En su configuración se adoptan los criterios siguientes:
 - A. Se mantiene el trazado de la carretera CV-842, estableciendo una dimensión para la calzada de 6,00 m y de 2,00 m para la implantación de un pequeño arcén y una acera; esta última, necesaria para obtener una seguridad vial mínima que permita el tránsito peatonal y el acceso a las parcelas lindantes con ella, permitiendo asimismo que las farolas de alumbrado público existentes queden integradas en suelo público, de manera inequívoca.
 - B. Se proyecta una "redonda" de 30 m de diámetro, coincidente con la prevista por el Plan General, en el entronque del camino del Trinquete y la carretera de la Alcoraya (CV-824), de manera que se permita el acceso y salida del tráfico rodado del sector, eliminando el riesgo que comportan los cruces en calzadas.
 - C. Se estructura el viario interior, considerando el trazado de los caminos existentes, especialmente el camino del "Trinquete", el camino del "Baldeo" y el camino de "Abajo", creando un nuevo viario de conexión interior entre el tramo norte y el sur del camino del "Baldeo", apoyado en un camino existente con fondo de saco que se prolonga, y en la existencia de una acequia que en el proceso de urbanización quedaría entubada bajo el viario.
 - D. Para todos ellos se establece una dimensión mínima de 5 m, y para el camino del "Trinquete" 6 m, permitiendo de ese modo la circulación combinada del tráfico viario y peatonal en plataforma única, aun cuando con un solo sentido de circulación que se regulará en el proyecto de urbanización.
 - E. Se mantienen algunos ramales menores necesarios que acaban en "fondo de saco", al objeto de permitir el acceso a todas las propiedades, regularizando su trazado, estableciendo una dimensión mínima de 3 m y dimensionando el fondo de saco mediante diámetro mínimo de 12 m.
 - F. Aun cuando la parcela donde se emplaza el depósito del agua es colindante con el viario coincidente con el camino del "Trinquete", la orografía del lugar no permite su

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017


acceso rodado desde este, lo que requiere la previsión de un viario de carácter público que parte de la CV-842 hasta conectar con las instalaciones. Su trazado se realiza de manera que se generen las menores afecciones, evitando partir las parcelas, disponiendo de una dimensión mínima de 3,00 m de anchura.

- G. En la zona de cota más baja se realiza la reserva de suelo mínima que permita la implantación de un sistema de depuración de las aguas residuales del sector, en tanto que las aguas pluviales, discurrirán por escorrentía superficial en los viarios, hasta su dispersión difusa en las cotas de terreno más bajas coincidentes con suelo agrícola. No obstante, el proyecto de urbanización analizará con mayor detalle la incidencia que se genera por el agua de lluvia, estableciendo los criterios y soluciones técnicas que resulten más adecuadas para evitar los daños que en caso de lluvias torrenciales se puedan producir.
- H. En el acceso principal al sector desde la CV-842, desde la redonda proyectada, se establece la reserva de suelo destinada a "**equipamiento comunitario de tipo cívico social**", que según la nomenclatura establecida en el Anexo IV de la LOTUP, referente a los "estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas", se corresponde con equipamientos del tipo Educativo-cultural (QD)
- I. Asimismo, se establece el suelo de reserva correspondiente al "**parque deportivo**", estando su emplazamiento dispuesto en la confluencia de los caminos del "Baldeo" y del "Trinquete", por considerarlo el más adecuado por su posición de centralidad, proximidad al de carácter cívico social, y en consideración a que las parcelas no están ocupadas por edificación alguna. En este caso la nomenclatura establecida en el Anexo IV de la LOTUP será la de Deportivo-recreativo (QD).
3. Se adjunta a continuación el cuadro resumen de las superficies, según sus usos:

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

USOS		LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	%	
SUELO LUCRATIVO	RESIDENCIAL GRADO 1	M1	5.479,32	7,04%	
		M2	16.744,13	21,52%	
		M3	1.328,22	1,71%	
		M4	3.464,54	4,45%	
		M5	14.349,21	18,44%	
		M6	7.753,34	9,96%	
		M7	11.098,65	14,26%	
		M8	2.589,45	3,33%	
TOTAL LUCRATIVO			62.806,86 m²	80,71%	
RED SECUNDARIA	EQUIPAMIENTO	sQI-1 (depósito de agua)	354,40	0,46%	
		sQI-2 (reserva depuradora)	222,43	0,29%	
		sQD (deportivo recreativo)	3.425,24	4,40%	
		sQE (cívico social)	526,23	0,68%	
		TOTAL	4.528,30 m²	5,82%	
	ZONAS VERDES	sVJ	0,00	0,00%	
		sVA	0,00	0,00%	
		TOTAL	0,00 m²	0,00%	
	VIARIOS	sCV	7.958,60	10,23%	
		TOTAL	7.958,60 m²	10,23%	
	TOTAL DOTACIONES SECUNDARIAS			12.486,90 m²	16,05%

USOS		LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	%
RED PRIMARIA (INSCRITA)	EQUIPAMIENTO	pQI	0,00	0,00%
		TOTAL	0,00 m²	0,00%
	PARQUE PÚBLICO	pVP	0,00	0,00%
TOTAL		0,00 m²	0,00%	
VIARIOS	pCV	2.528,25	3,25%	
	TOTAL	2.528,25 m²	3,25%	
TOTAL DOTACIONES PRIMARIAS			2.528,25 m²	3,25%
TOTALES SECTOR			77.822,00 m²	100%

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017


7.4 ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

7.4.1 ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS Y DIRECTRICES CONTENIDOS EN EL PLAN AGENERAL.

1. La ordenación propuesta se ajusta a los criterios de ordenación establecidos en el Anejo de la memoria del Plan General, configurando **un núcleo residencial con las características y servicios adecuados a las necesidades de la población residente, que es básicamente estacional.**
2. Las reservas para dotaciones se destinan a parque deportivo y a equipamiento comunitario de tipo cívico o social en sentido amplio, siendo la superficie consignada para estos usos de 3.951,47 m² equivalente al 5,08 %, superior al exigido por el plan general para estos usos.
3. Adicionalmente a las reservas mínimas establecidas en el plan general, se ha previsto una reserva de suelo de 222,43 m² para la implantación de un sistema de depuración de aguas residuales para el sector, delimitando una parcela de 354,40 m² para el depósito existente, que tras la reparcelación adquirirá la condición de suelo público dotacional.

7.4.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO- ZONIFICACIÓN

1. El plan general clasifica el sector como suelo URBANO, y determina como usos y tipos de edificación, los correspondientes a la Zona **Núcleos de Segunda Residencia**, establecidas en el Capítulo 10º del Título V de las Normas Urbanísticas; el Grado predominante para estos ámbitos será el 2, salvo aquellas áreas o partes de las mismas donde predominará una parcelación consolidada de 1.000 m², en que podrá asignarse el Grado I.
2. Una vez analizada la parcelación existente, se comprueba que el 70% de las parcelas existentes disponen de una superficie inferior a 2.000 m². Esta condición imposibilita la aplicación de las condiciones establecidas para el GRADO 2, donde se establece como superficie mínima de la parcela 2.000 m² y 20 de fachada, lo que obligaría a que en el proceso de reparcelación se imponga la agrupación de parcelas, lo que puede resultar de una gran complejidad y escasa efectividad. Por consiguiente y a fin de

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

homogeneizar los criterios de aprovechamiento del conjunto del suelo residencial en el sector, se asigna para todo el ámbito de ordenación el GRADO 1 definido en las Normas Urbanísticas del plan general para los "NÚCLEOS DE SEGUNDA RESIDENCIA" (clave SR), donde se establece como superficie mínima de la parcela 2.000 m² y 20 de fachada.

3. En base a la calificación y usos otorgados el Código de zona de ordenación equivalente, según el anexo IV de la LOTUP, será el de **Zona urbanizada residencial** (ZUR-RE).

7.4.3 RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA CUYA FUNCIÓN O RELEVANCIA CONTRIBUYAN A LA ARTICULACIÓN DE LA CIUDAD.


1. En el ámbito del sector, el plan general no establece, ni se estima necesaria la necesaria previsión de reservas de suelo destinadas a DOTACIONES PÚBLICAS DE CARÁCTER PRIMARIO ni de EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.

7.4.4 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. No se incide en este tipo de suelo.

7.4.5 TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.


1. En el ámbito del sector, discurre un tramo de la CV-824 dependiente de la Diputación, cuyo trazado se respeta y amplía, siendo de aplicación las PROTECCIONES QUE RECAEN SOBRE LOS TERRENOS establecidas por la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV, núm. 1016, de 5 de abril de 1991), con el fin de garantizar la funcionalidad del sistema viario.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

7.4.6 APROVECHAMIENTO TIPO

7.4.6.1 CRITERIOS GENERALES


1. La LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, define como **aprovechamiento tipo**, a la edificabilidad unitaria, ponderada, en su caso, con los correspondientes coeficientes correctores, que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma **área de reparto**, siendo esta el conjunto de terrenos, contiguos o discontinuos, que quedan sujetos a un mismo aprovechamiento tipo.
2. En el Plan General no se establece el aprovechamiento tipo del sector, ni se contienen los criterios para su cálculo en este tipo de suelo.
3. Cada sector de los planes de reforma interior constituirá un área de reparto, excepto aquellos terrenos para los que el plan establezca un régimen de actuaciones aisladas, según la regulación establecida en el artículo 72.3 de la LOTUP.
4. En el artículo 73.3 de la LOTUP, se establecen los criterios para la determinación por el planeamiento sobre la inclusión de terrenos en una actuación integrada o en una actuación aislada, siendo en este caso, "manzanas con urbanización preexistente parcial, donde en muchos casos no es viable conectar con la urbanización existente los frentes no urbanizados" y en otros casos "resultan manzanas sin ningún grado de urbanización preexistente", requiriéndose la ejecución de obras generales que afectan a la totalidad de las fincas, consolidadas o no, al ser requerida la implantación de una red general de evacuación de aguas, redes soterradas para la implantación de los servicios de agua potable y energía eléctrica; por lo que consecuentemente **procede la actuación integrada**.
5. El aprovechamiento tipo se obtiene a partir de la ordenación pormenorizada en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado. En este caso no se estima necesario la aplicación de coeficientes correctores, al disponer todas las parcelas destinadas a usos lucrativos las mismas condiciones de usos y aprovechamiento.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

6. El aprovechamiento objetivo total, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan. En el supuesto que se acreditara que estos han sido obtenidos de forma onerosa por la administración, dará lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 83 de esta ley. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.

7.4.6.2 CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

1. En este caso el ÁREA DE REPARTO coincide con el sector, obteniéndose el aprovechamiento objetivo total a partir de las edificabilidades atribuidas por el plan general, siendo este el obtenido para el suelo lucrativo destinado a usos residenciales, para lo que se ha considerado una edificabilidad de 0,20 m² de superficie útil por cada m² de parcela neta. El valor aplicado de edificabilidad se corresponde con el establecido para el GRADO 1 en las Normas Urbanísticas del plan general para los "NÚCLEOS DE SEGUNDA RESIDENCIA" (clave SR).
2. El valor total obtenido para el GRADO 1 (parcelas de superficie mínima 1.000 m² y fachada de 20 m), resulta de 12.561,37 m² de superficie útil, que conforme a los criterios contenidos en el artículo 54 de las Normas Urbanísticas del Plan General, tiene un valor equivalente en superficie construida de 15.561,37 m². Siendo en este caso el valor en UDA's el mismo, al considerar un único coeficiente de corrección correspondiente a los usos residenciales igual a 1.
3. No se incluyen superficies exteriores al sector que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria, al exigirse por el plan general; pero si se excluyen las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, lo que daría lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 83 de la LOTUP.
4. El valor correspondiente a la superficie de suelo público preexistente afecto a su destino, se obtiene a partir de la deducción de la superficie total del sector, la correspondiente a las fincas catastrales de carácter privativo, siendo el valor obtenido de 9.565,00 m². Dicho valor deberá ser adecuadamente verificado mediante levantamiento topográfico

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

a realizar en el proceso reparcelatorio, en el que se delimitarán las propiedades individualizadas y el suelo público.

5. El aprovechamiento tipo del área de reparto, resultará:

- Aprovechamiento objetivo total= 15.561,37 Uda's
- Área de reparto= 72.822 m²
- Suelo público afecto a su destino= 9.565,00 m²
- APROVECHAMIENTO TIPO= 0'2004 Uda's/m²

6. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.


7.4.7 PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICACIÓN CON DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

1. Según se determina en el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente de esta ley, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

*b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con **reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública** que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.*

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el **10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma** o renovación de la urbanización.

c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

2. En este sentido, en el artículo 13 de la LOTUP, se dispone:

1. La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales.


2. La elaboración y seguimiento de los instrumentos territoriales y urbanísticos garantizará el derecho de información de los ciudadanos y colectivos con intereses afectados, y fomentará la participación ciudadana en todas sus fases.

3. La ordenación urbanística reservará suelo, de acuerdo con el artículo 33 de esta ley, para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ponderando las necesidades municipales y supramunicipales, con una distribución territorial equilibrada y una adecuada conexión con los equipamientos y servicios.

4. Los planes municipales ordenarán las reservas de dotaciones públicas y la obtención del suelo necesario para implantarlas, atendiendo a la planificación sectorial en materia sanitaria, educativa, asistencial, administrativa y de infraestructuras. Los órganos administrativos competentes en estas materias participarán en los procesos de aprobación de los planes.

3. Según se dispone en el artículo 33 de la LOTUP, referente a la "Política pública de suelo y vivienda"


1. Conforme a la legislación estatal de suelo, el plan general estructural deberá respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en un mínimo del treinta por cien de la edificabilidad residencial prevista, en los suelos urbanizables, y **del diez por cien del incremento de edificabilidad residencial que se genere sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente, en suelo urbano**. No obstante, dicha reserva no podrá ser inferior a lo que resulte de un estudio de demanda que se realice con motivo de la redacción del plan, en los términos que reglamentariamente se determinen.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

2. Cuando la nueva edificabilidad se plantee en zonas turísticas de ocupación estacional o de segunda residencia, el plan podrá prever el emplazamiento de parte o la totalidad de dicha reserva en otras áreas de su territorio, justificando su innecesidad en la población permanente prevista y las necesidades de la población activa de la zona.
4. Siendo el plan general anterior a las legislaciones expresadas, no se establecen las reservas para su destino a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, menos aún en zonas de "segunda residencia", pudiendo en este caso, si así se dispone en el programa de actuación integrada dedicarse "además de a las finalidades previstas en la legislación urbanística, y con independencia de los requisitos exigidos por aquella, a inversiones en urbanización, espacios públicos y a rehabilitación, renovación y regeneración urbana, en los ámbitos referidos en el párrafo anterior, de acuerdo, en este último caso, con la normativa autonómica aplicable".
5. Igualmente, podrán aplicarse a la adquisición de suelo para el desarrollo de equipamientos, infraestructuras y otras finalidades en desarrollo del planeamiento urbanístico y territorial.
6. Podrán aplicarse, asimismo las técnicas para la dotación del patrimonio público de suelo contempladas en el artículo 99 de la LOTUP, por el que: 1. Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta, arrendamiento o cesión de terrenos, la gestión de este patrimonio y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo. De acuerdo con la legislación estatal de suelo, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otras actuaciones de interés social.

7.4.8 FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

1. Al ser el plan general anterior a la aprobación y entrada en vigor de la LOTUP, no contiene una ficha resumen para esta zona de ordenación, con el diseño y la información que se establece en el anexo V "FICHAS URBANÍSTICAS".
2. En el documento del Plan de Reforma Interior, se incorporará a la elaboración de la ficha de zona correspondiente a la Zona **urbanizada residencial** (ZUR-RE), **subzona** "NÚCLEOS DE SEGUNDA RESIDENCIA" (clave SR), con el contenido siguiente.
- (1) Clasificación del suelo y nombre de la zona. Según el anexo IV.
- (2) Código de zona de ordenación. Según el anexo IV.
- (3) Superficie de la zona e identificación y superficie de cada uno de los sectores o unidades de ejecución incluidos en ella: Incluye la superficie total de la zona de ordenación, ya sea continua o discontinua, y la de

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

cada uno de los sectores y unidades de ejecución. La suma de las superficies de todas las zonas, ya sean rurales, de nueva urbanización o urbanizadas, sumarán la superficie total del término municipal.

(4) *Uso dominante:* será el uso que prevalece sobre los diferentes que puedan implantarse y que caracteriza a la zona. En una zona solo podrá existir un uso dominante.

3. (5) *Usos permitidos:* se enumerarán los diferentes usos permitidos, compatibles según determinadas condiciones con el uso dominante, con el nivel de detalle que se desee para describirlos.

(6) *Usos no permitidos:* se enumerarán todos aquellos usos incompatibles con la ordenación propuesta para la zona.

(7) *Densidad:* en zonas residenciales, se indicará si se trata de una zona de alta, media o baja densidad, en relación al artículo 27 de esta ley. En zonas industriales y terciarias, se diferenciará entre edificación aislada en parcela o edificación en hilera.

(8) *Índices de edificabilidad:* se consignarán el índice de edificabilidad bruta y los índices de edificabilidad residencial, terciaria o industrial, según se definen en el apartado II.2 del anexo IV de esta ley.

(9) *Población máxima:* techo de población previsto en función de la edificabilidad residencial definida. En zonas terciarias, o que prevean edificabilidad terciaria, se incluirá la población correspondiente a los usos hoteleros, apartamentos y similares.

(10) *Plano de la zona:* plano general, a la escala que se requiera para poder abarcar la superficie completa de la zona.

(11) *Protecciones.* Se enumerarán las protecciones que recaigan sobre los terrenos, ya sea por regulaciones de rango superior o porque el plan así las declare. Igualmente, se enumerarán los elementos cata-logados ubicados en el ámbito de la zona, con referencia a la ficha del Catálogo de Protecciones.

(12) *Afecciones:* se especificarán las afecciones que recaigan sobre los terrenos, ya sea por riesgos naturales, infraestructuras, cauces, costas, o de cualquier otra índole que puedan condicionar los usos del suelo.

(13) *Programas de intervención:* intervenciones previstas por otras administraciones, así como las propuestas por el plan, incluyendo las derivadas de elementos o áreas protegidas.

(14) *Condiciones para los usos permitidos:* se detallará la tipología, intensidades y condiciones para la implantación de los usos complementarios o compatibles con el uso predominante, así como sus limitaciones.

(15) *Ordenanzas generales y particulares:* se especificarán los apartados de las ordenanzas generales y particulares que afecten a la zona, incluidos los que se refieren a la normativa en materia de paisaje.

4. En términos análogos, se procederá en relación con la FICHA DE GESTIÓN, donde se contengan las condiciones para su ordenación, gestión y ejecución, con la información y formato que se recoge a continuación:

(1) *Nombre del sector.*

(2) *Código del sector:* se codificarán los sectores atendiendo al uso dominante (SR, residencial; SI, industrial; y ST, terciario). A este código, se le añadirá un número correlativo, dentro de cada uso, para los diferentes sectores del municipio.


(3) *Uso dominante:* será el uso que prevalece sobre los diferentes que puedan implantarse. En un sector solo podrá existir un uso dominante.

(4) *Usos permitidos:* se enumerarán los diferentes usos permitidos, compatibles según determinadas condiciones con el uso dominante, con el nivel de detalle que se desee para describirlos.

(5) *Usos no permitidos:* se enumerarán todos aquellos usos incompatibles con la ordenación propuesta.

(6) *Criterios de delimitación de áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo.*

(7) *Plano de delimitación:* plano general, a la escala que se requiera para poder abarcar la superficie

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

completa del sector.

(8) *Parámetros urbanísticos de la ordenación estructural.*


(9) *Condiciones de ordenación: se resumirán las condiciones establecidas en el plan general estructural para la definición de la ordenación pormenorizada en los planes de desarrollo.*

(10) *Condiciones de gestión: se expresará el tipo de gestión y la programación y/o condiciones temporales para su ejecución.*

(11) *Condiciones de ejecución: se indicarán las condiciones de integración y de conexión de la actuación integrada, así como los criterios para la delimitación de las unidades de ejecución.*

7.5 DEFINICIÓN, CÁMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

1. La red secundaria complementa la primaria de modo que entre ambas integran la totalidad de reservas de suelo dotacional previstas en el planeamiento. La red secundaria es una determinación propia de la ordenación pormenorizada, que establece las reservas de suelo dotacional, público y privado.
2. En el presente Plan de Reforma Interior se definen los elementos de la red secundaria requeridos para ordenar pormenorizadamente el suelo urbano delimitado por el Sector.
3. Las reservas de suelo con destino dotacional público, tanto en la Red Primaria como en la Secundaria, se delimitan diferenciando cada una de las calificaciones que seguidamente se detallan.
4. Se identifica cada dotación con las siglas correspondientes precediéndolas con la letra "p" si es dotación de la Red Primaria o con la letra "s" si es de la Secundaria.
5. Las reservas de suelo con destino dotacional, tanto de la red primaria como de la red secundaria, se definen atendiendo al uso al que se destinan, según la clasificación que se relaciona a continuación, conforme las siglas contenidas en el ANEXO IV "ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS", de la LOTUP:
 - a) Comunicaciones:
 - Red viaria (CV)
 - Red ferroviaria (CF)
 - Aparcamientos (CA)
 - b) Zonas verdes:
 - Parques (VP)
 - Jardines (VJ)
 - Áreas de juego (VA)
 - c) Equipamientos:
 - Deportivo-recreativo (QD)
 - Educativo-cultural (QE)

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

- Sanitario-asistencial (QS)
- Administrativo-institucional (QA)
- Infraestructura-servicio urbano (QI)
- Residencial dotacional (QR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años).

7.5.1 ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.

1. Siendo suelo urbano, el establecimiento de las zonas verdes y equipamientos viene determinado por el Plan General, estando adecuado a las condiciones concretas del sector.

7.5.1.1 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES.

1. En el ANEJO de la Memoria del Plan general, se determinan las condiciones de ordenación, debiendo las reservas para dotaciones destinarse a **parque deportivo y a equipamiento comunitario de tipo cívico o social en sentido amplio**, y siendo la superficie mínima a reservar para los usos públicos citados del 5% de la superficie total de cada área, equivalente a 3.891,10 m².

2. Según la ordenación propuesta las dotaciones previstas se destinarán a:


EQUIPAMIENTOS	CLAVE	DESTINO	SUPERFICIE (m ²)	% respecto a la superficie total
Infraestructura-servicio urbano	sQI	Depósito de agua	354,40	0,46%
Infraestructura-servicio urbano	sQI	Depuradora	222,43	0,29%
Deportivo-recreativo	sQD	Deportivo-recreativo	3.425,24	4,40%
Educativo-cultural	sQE	Cívico-social	526,23	0,68%
SUMA EQUIPAMIENTOS			4.528,30	5,82 %

3. Se comprueba que el suelo de reserva previsto por el plan destinado a dotaciones resulta superior al exigido por el Plan General.

7.5.2 COMUNICACIONES

1. El sistema de comunicaciones, estará formado por la red viaria de carácter primario o estructural y la red viaria secundaria de distribución interior en el sector.

2. La red viaria primaria, está configurada por el tramo de la carretera CV-842, disponiendo de una dimensión para la calzada de 6,00 m y de 2,00 m para la implantación de un pequeño arcén y una acera, siendo su superficie de 2.528,25 m² (3,25% del total del sector)


	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

3. La red viaria secundaria, queda configurada por el viario interior del sector, estableciendo para el camino del "Trinquete" una anchura de 6,00 m, y para el camino del "Baldeo" y el camino de "Abajo", y el nuevo viario de conexión interior entre el tramo norte y el sur del camino del "Baldeo", una dimensión mínima de 5 m. Los ramales de menor rango que terminan en "fondo de saco", tendrán una dimensión mínima de 3 m y el fondo de saco un diámetro mínimo de 12 m. La superficie total ocupada por los viarios secundarios resulta de 7.958,60 m² (10,23% del total del sector)

7.6 ORDENACIÓN PORMENORIZADA, MAGNITUDES DEL SECTOR

1. Del resultado de la ordenación propuesta descrita en apartados anteriores, se obtienen los valores de superficies de suelo en las que se estructura el territorio y las construidas que configuran el aprovechamiento objetivo, siguientes:

USOS			SUPERFICIES		
			SUPERFICIE SUELO (m ²)	%	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
RESIDENCIAL	CLAVE SR	Grado 1	62.806,86	80,71%	15.701,71
TERCIARIO			0,00	0,00%	0,00
TOTAL SUELO LUCRATIVO			62.806,86	80,71%	15.701,71
ZONAS VERDES	parques	pVP	0,00	0,00%	
	jardines	sVJ	0,00	0,00%	
	áreas de juego	sVA	0,00	0,00%	
	SUMA Z. VERDES			0,00	0,00%
EQUIPAMIENTOS	INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO	sQI-1	354,40	0,46%	
	Infraestructura-servicio urbano	sQI-2	222,43	0,29%	
	Deportivo-recreativo	sQD	3.425,24	4,40%	
	EDUCATIVO-CULTURAL	sQE	526,23	0,68%	
	SUMA EQUIPAMIENTOS			4.528,30	5,82%
COMUNICACIONES	Red viaria primaria	pCV	2.528,25	3,25%	
	Red viaria secundaria	sCV	7.958,60	10,23%	
	SUMA RED VIARIA			10.486,84	13,48%
SUMA DOTACIONES			15.015,14	19,29%	
TOTALES			77.822,00	100,00%	15.701,71


	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

7.7 DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN.

1. Se establece una única UNIDAD DE EJECUCIÓN coincidente con el ámbito del sector, planificando su urbanización y gestión mediante un PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA, que se tramitará en régimen de gestión directa conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I, de la LOTUP.
2. Mediante suscripción del convenio urbanístico correspondiente, los propietarios constituidos en una agrupación de interés urbanístico, podrán colaborar con la administración actuante en la ejecución de la actuación urbanizadora, en los términos que se establezcan en las bases del programa.

7.8 DELIMITACIÓN DE LAS AREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.

1. Conforme se establece en las Normas Urbanísticas del Plan general, se permite la agrupación de varias edificaciones destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares aisladas en una parcela común, en régimen de propiedad horizontal, siempre que la ordenación general de la agrupación cumpla las condiciones siguientes:
 - a) La parcela mínima será de 5.000 m² (para el Grado 1).
 - b) La ordenación de la agrupación se realizará mediante un Estudio de Detalle o por un proyecto de edificación conjunto para toda ella, debiendo, en cualquier caso, delimitarse y superficiarse los espacios privativos y mancomunales.
 - c) Las condiciones de volumen estéticas y usos son las establecidas en los artículos siguientes, debiendo indicarse la posición de las edificaciones, características generales de éstas y usos asignados a los distintos espacios.
 - d) El número máximo de viviendas serán las que se deriven de los parámetros mínimos establecidos en el apartado 2 del artículo 165 de las NNUU del Plan General.
 - e) Todos los espacios, sean de uso privativo o mancomunado, tendrán acceso directo, rodado y peatonal, desde la red viaria interior o exterior.
 - f) La superficie total destinada a usos privativos, que podrán ser cercados, no excederá del 75% de lo total; la destinada a jardines e instalaciones deportivas no será inferior al

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

20% de la total de la parcela, debiendo poder inscribirse un círculo de 20 m. de diámetro.

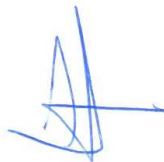
7.9 REGIMEN APLICABLE A LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES

1. El Plan de Reforma Interior se redacta a fin de reordenar una zona semiconsolidada, ocupada parcialmente por edificaciones destinadas a viviendas.
2. En las ordenanzas particulares de edificación y usos del suelo, se establecerán las condiciones aplicables a las construcciones que en su caso resulten incompatibles total o parcialmente con las normas generales, o presenten un exceso de aprovechamiento.
3. Asimismo, se incorporarán las ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.


Alicante/Alacant, diciembre de 2017

Por el Equipo Redactor:

Alejandro Amiano Valera



-arquitecto urbanista-

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO N° 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

8 OTROS DOCUMENTOS A DESARROLLAR

- Una vez terminada la fase de EVALUACIÓN AMBIENTAL Y ESTRATÉGICA TERRITORIAL, se procederá al desarrollo integro de la documentación exigible descrita en el apartado 1.4, y especialmente la correspondiente al “Estudio de viabilidad económica” y “la Memoria de sostenibilidad económica”, al no estar convenientemente detallados en el plan general estructural.
- Asimismo, el Plan de Reforma Interior contendrá los documentos preceptivos **con eficacia normativa**, siguientes:

1º.- Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.

2º.- Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.

3º.- Ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.

4º.- Gestión del plan


Alicante/Alacant, diciembre de 2017

Por el Equipo Redactor:

Alejandro Amiano Valera



-arquitecto urbanista-

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 15 DE ALICANTE	Nº Ref.: PRI APD 15_ALICANTE
		Versión: 01
		Revisión: 00
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	BORRADOR DEL PLAN	Fecha: Diciembre 2017

ANEXO DE PLANOS

PLANO Nº	CONCEPTO		ESCALA
I.01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	Situación y emplazamiento en el contexto territorial	----
I.02	PLANEAMIENTO VIGENTE	Calificación según PGOM de Alicante	1:5.000
I.03	ORTOFOFO	Delimitación del ámbito de actuación sobre Ortofoto	1:2.000
I.04	TOPOGRAFÍA	Topografía	1:2.000
I.05	ESTADO ACTUAL	Usos del suelo	1:5.000
I.06	ESTADO ACTUAL	Edificaciones e infraestructuras existentes	1:2.000
I.07	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	Catastral	1:1.500
I.08.1	CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS I	Vulnerabilidad de acuíferos	1:5.000
I.08.2	CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS II	Riesgos de erosión	1: 5.000
I.08.3	CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS III	Capacidad usos del suelo	1:5.000
I.08.4	CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS IV	PATFOR	1:5.000
I.08.5	CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS V	PATRICOVA, peligrosidad de inundación	1:5.000
I.08.6	CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS V	PATRICOVA, Riesgo de inundación	1:5.000
O.01	ORDENACIÓN PROPUESTA	Zonificación del suelo	1:2.000