

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-  
c2b9fc10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 1 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03



DOCUMENTO  
DOC. ANEXADO

ÓRGANO  
URBANISMO

REFERENCIA  
PLA2024000005

Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703-  
9ac1f5db7630  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21243107  
Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18  
Página 1 de 23

FIRMAS  
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09  
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

## MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN DE REFORMA INTERIOR, BENALÚA SUR

Referente a:  
**CAMBIO DE CALIFICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO  
PÚBLICO**

Redacción:  
Por los Servicios Técnicos Municipales

**ENERO 2025**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la  
validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del  
Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la  
validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del  
Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-c2b9fc10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 2 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03



DOCUMENTO  
DOC. ANEXADO

ÓRGANO  
URBANISMO

REFERENCIA  
PLA2024000005

Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703-9ac1f5db7630  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21243107  
Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18  
Página 2 de 23

FIRMAS  
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09  
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



## ÍNDICE

### MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR, BENALÚA SUR

#### INTRODUCCIÓN

#### A. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. **MEMORIA INFORMATIVA**
    - 1.1 ANTECEDENTES
    - 1.2 OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL
    - 1.3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
  2. **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**
    - 2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA
    - 2.2 DOCUMENTOS DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN
  3. **PLANOS DE INFORMACIÓN**
    - I.1 PLANO O-05. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES. (ESTADO ACTUAL)
  4. **TEXTO DE LA MEMORIA ACTUAL Y MODIFICACIONES PROPUESTAS**
  5. **TEXTO MODIFICADO DE LA MEMORIA**
  6. **ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE**
- ANEJO I. DIE (DOCUMENTO INICIAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO)

#### B. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

1. **PLANO O-05. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES. (ESTADO REFORMADO)**

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-  
c2b9fc10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 3 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03



DOCUMENTO  
DOC. ANEXADO

ÓRGANO  
URBANISMO

REFERENCIA  
PLA2024000005

Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703-  
9ac1f5db7630  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21243107  
Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18  
Página 3 de 23

FIRMAS  
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09  
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

## MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN DE REFORMA INTERIOR, BENALÚA SUR

Referente a:  
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO  
PÚBLICO

# INTRODUCCIÓN

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la  
validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del  
Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la  
validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del  
Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-c2b9fc10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 4 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03

DOCUMENTO  
DOC. ANEXADO

ÓRGANO  
URBANISMO

REFERENCIA  
PLA2024000005

Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703-9ac1f5db7630  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21243107  
Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18  
Página 4 de 23

FIRMAS  
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09  
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

El Plan de Reforma Interior, Benalúa Sur, fue aprobado definitivamente por resolución del Conseller competente en urbanismo en fecha 1 de junio de 2001. Este instrumento urbanístico de ordenación sufrió posteriormente una modificación para determinar la altura de la cara superior del último forjado de los distintos paramentos en las edificaciones propuestas. Aprobándose por el pleno del Ayuntamiento de Alicante el 7 de mayo de 2002, el Texto Refundido del Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución, Benalúa Sur.

El Texto Refundido del Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución, Benalúa Sur constituye un conjunto integrado por los siguientes documentos:

- MEMORIA
  - MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
  - ORDENANZAS
  - PLAN DE ETAPAS
- PLANOS
  - INFORMACIÓN
    - PI-A-01. SITUACIÓN SEGÚN PGMO
    - PI-A-02. ORDENACIÓN SEGÚN PGMO
    - PI-A-03. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA SEGÚN PGMO
    - PI-A-04. ALINEACIONES SEGÚN PGMOU DE 1958-62
    - PI-A-05. ZONIFICACIÓN SEGÚN PGMOU DE 1958-62
    - PI-A-06. ZONIFICACIÓN SEGÚN PGMOU DE 1968-73
    - PI-A-07. ORDENACIÓN SEGÚN EL PLAN PARCIAL ZO N.º 7 PGMOU DE 1968-73
    - PI-A-08. ORDENACIÓN SEGÚN EL PP I/2, BENALUA SUR
    - PI-A-09. CATASTRAL, PROPIETARIOS, ESTADO ACTUAL
    - PI-A-10. CRITERIOS ORDENACIÓN ANTIGUO SECTOR I/2, BENALUA SUR
    - PI-A-11. CRITERIOS ORDENACIÓN ANTIGUO SECTOR I/2, BENALUA SUR
  - ORDENACIÓN
    - O-01. ZONIFICACIÓN
    - O-01bis. ORDENACIÓN, OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA
    - O-02. USOS PORMENORIZADOS
    - O-03. PLAN DE ETAPAS
    - O-04. RED DE VIALES Y ESPACIOS LIBRES Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN
    - O-05. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES
    - O-06/1. ALZADOS NORMATIVOS. AVDAS. OSCAR ESPLA Y CATEDRÁTICO SOLER
    - O-06/2. ALZADOS NORMATIVOS. CALLE MORATIN
    - O-06/3. ALZADOS NORMATIVOS. AVDA. DE ELCHE Y C/ ISABEL LA CATÓLICA
    - O-07. ALINEACIONES Y RASANTES
    - O-07bis. SECCIONES VIALES
    - O-08/1. PERSPECTIVAS
    - O-08/2. PERSPECTIVAS
    - O-08/3. PERSPECTIVAS
    - O-08/4. PERSPECTIVAS

La presente Propuesta Técnica pretende llevar a cabo la Modificación Puntual N.º 2 del Plan de Reforma Interior, Benalúa Sur y se redacta con el fin de cambiar la calificación del equipamiento que se encuentra dentro de su ámbito, precisando flexibilizar la calificación del suelo para poder atender a las diferentes necesidades municipales y establecer un nuevo uso dotacional que complemente al barrio.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN DE REFORMA INTERIOR, BENALÚA SUR

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-  
c2b9fc10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 5 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03

DOCUMENTO  
DOC. ANEXADO

ÓRGANO  
URBANISMO

REFERENCIA  
PLA2024000005

Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703-  
9ac1f5db7630  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21243107  
Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18  
Página 5 de 23

FIRMAS  
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09  
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

## MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN DE REFORMA INTERIOR, BENALÚA SUR

Referente a:  
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO  
PÚBLICO

### A. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN DE REFORMA INTERIOR, BENALÚA SUR

5

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la  
validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del  
Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la  
validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del  
Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-c2b9fc10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 6 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03

DOCUMENTO  
DOC. ANEXADO

ÓRGANO  
URBANISMO

REFERENCIA  
PLA2024000005

Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703-9ac1f5db7630  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21243107  
Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18  
Página 6 de 23

FIRMAS  
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09  
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

## 1 MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1. ANTECEDENTES

El Plan General Municipal de Ordenación vigente en el municipio de Alicante, fue aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987.

El 9 de mayo de 1991, el Pleno del Ayuntamiento, aprobó definitivamente el Plan Parcial del sector I/2, Benalúa Sur.

El 1 de junio de 1994, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso Administrativo, sección primera, dictó la Sentencia n.º 428/94, por la que se anulaba el plan parcial y declaraba como sector de suelo urbano con ausencia de ordenación pormenorizada el ámbito formado por las calles Catedrático Soler, avda. Oscar Esplá, avda. de Elche y calle Isabel La Católica.

El Plan de Reforma Interior, Benalúa Sur, fue aprobado definitivamente por resolución del Conseller competente en urbanismo en fecha 1 de junio de 2001. Este instrumento ordenó pormenorizadamente el ámbito declarado por la sentencia n.º 428/94, expuesta anteriormente.

Este instrumento urbanístico de ordenación sufrió posteriormente una modificación para determinar la altura de la cara superior del último forjado de los distintos paramentos en las edificaciones propuestas en los Planos de Ordenación O-06/1, O-06/2, O-06/3 Y O-07. Aprobándose por el pleno del Ayuntamiento de Alicante el 7 de mayo de 2002, el Texto Refundido del Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución, Benalúa Sur que recogía dicha modificación.

El ámbito del Plan de Reforma Interior contiene dos suelos lucrativos, uno con fachada a la avda. Oscar Esplá de uso residencial, y otro con fachada a la avda. de Elche de uso terciario (actualmente hotel AC), a su vez cuenta con un tercer suelo con fachada a la avda. Catedrático Soler de uso Equipamiento Administrativo-Institucional.

El objetivo del presente documento es el cambio de calificación del equipamiento público para flexibilizar su uso, actualmente destinado a Administrativo-Institucional, que debe realizarse a través de una modificación del instrumento de planeamiento que lo regula, siendo en este caso el Plan de Reforma Interior.

Hay que tener presente que el cambio de un uso dotacional público previsto en el plan atenderá a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, precisando en cualquier caso de informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso.

Por ello, se plantea la conveniencia de la presente modificación puntual del Plan de Reforma Interior en relación al cambio de calificación del equipamiento público en aras de su flexibilización y permitir otros usos dotacionales públicos distintos al previsto inicialmente por el plan y conforme a las exigencias actuales de la ciudad, sin que existan razones ambientales, territoriales o de riesgos que justifiquen la inconveniencia de permitir nuevos usos públicos.

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-c2b9f10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 7 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03

DOCUMENTO  
DOC. ANEXADO

ÓRGANO  
URBANISMO

REFERENCIA  
PLA2024000005

Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703-9ac1f5db7630  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21243107  
Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18  
Página 7 de 23

FIRMAS  
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09  
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

## 1.2. OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante pretende promover la edificación del solar municipal existente en av. Catedrático Soler, nº 5, esquina con calle Isabel La Católica, nº 31, con referencia catastral 9066901YH1496E0001SU, como réplica al edificio Intergeneracional de la Plaza de América.

El programa propuesto cuenta con un equipamiento dotacional sin definir en planta baja y primera, y las plantas superiores se destinarían a uso residencial de vivienda pública, para un programa específico intergeneracional mixto de vivienda de alquiler social y vivienda de alquiler asequible, con la obtención de nuevas viviendas que incrementarán el parque público de vivienda.

Dicho programa consiste en fomentar el acceso a la vivienda a jóvenes y mayores, siendo el mayor número de unidades destinadas a personas solas o en pareja, lo que implica una vivienda tipo de un dormitorio, que se complementa con espacios comunes de interrelación repartidos por la zona residencial.

Por lo que siendo el actual uso el Administrativo Institucional, y dada las características de la parcela de 988,65 m<sup>2</sup> de superficie y edificabilidad de 8.898 m<sup>2</sup> de techo de planta baja + 8 plantas piso, se propone destinar la planta baja y la planta primera a un uso de equipamiento múltiple de acuerdo a las necesidades del programa que puedan complementar los usos preexistentes y para el resto de plantas un uso de dotacional residencial de acuerdo a la legislación de ordenación del territorio y urbanismo vigente.

Se precisa por ello modificar la calificación del equipamiento Administrativo-Institucional prevista y flexibilizar su uso en el marco de lo previsto en el art. 67.7 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-c2b9fc10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 8 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2024000005
Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703-9ac1f5db7630 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21243107 Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18 Página 8 de 23	FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09 2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55	



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

### 1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito físico de la presente Modificación Puntual N.º 2 del Plan de Reforma Interior, Benalúa Sur, es el de la parcela dotacional comprendida entre las calles Isabel La Católica, avenida Catedrático Soler, calle de Moratin clasificada como suelo urbano y ordenada pormenorizadamente por el propio Plan de Reforma Interior que cuenta actualmente con la calificación de Equipamiento Administrativo-Institucional (clave AD). Por tanto, la modificación afecta exclusivamente a terrenos clasificados como suelo urbano.

Actualmente el ámbito de la modificación se encuentra consolidado en su mayor parte por edificación, tal y como se puede apreciar en las imágenes siguientes, en las que se ha marcado en azul la actual parcela que pretende destinarse a un uso dotacional múltiple.



Imagen 1. Ortofotografía PNOA del año 2022, en azul parcela dotacional sita entre la calle Moratin, avda. Catedrático Soler y calle Isabel La Católica, que se pretende cambiar su calificación. Fuente: Ayuntamiento de Alicante

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-c2b9fc10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 9 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03

DOCUMENTO  
DOC. ANEXADO

ÓRGANO  
URBANISMO

REFERENCIA  
PLA2024000005

Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703-9ac1f5db7630  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21243107  
Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18  
Página 9 de 23

FIRMAS  
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09  
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

## 2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

### 2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA

La presente Modificación Puntual N.º 2 del Plan de Reforma Interior, Benalúa Sur plantea cambiar la calificación de la parcela sita en la calle Isabel la Católica, n.º 31, con referencia catastral 9066901YH1496E, con calificación de uso dotacional, Equipamiento Administrativo-Institucional (clave AD), por la de Equipamiento Múltiple (clave QM) y Residencial Dotacional (clave QR). Con el objetivo de implantar un edificio intergeneracional en el barrio y otros usos públicos pendientes de definir según necesidad.

Para ello, se propone modificar el apartado d) "Reservas de suelo dotacional", punto 1.3, "Objetivos y criterios de la ordenación" de la Memoria Informativa y Justificativa.

Para sustituir donde dice: *Equipamiento Administrativo-Institucional (AD)*.  
Por: *Residencial Dotacional (QR) y Dot. Múltiple (QM)*

Así como, la definición de Equipamiento, del apartado A. "La Red secundaria" dentro del punto 1.3 de la Memoria Informativa y Justificativa, para establecer como uso específico del equipamiento el residencial dotacional y el dotacional múltiple.

Para sustituir donde dice: ..., *su uso específico será el Administrativo-Institucional (AD)*.  
Por: *su uso específico será el Residencial Dotacional (QR) y el Dotacional Múltiple (QM), de acuerdo a lo establecido en la legislación de ordenación del territorio y urbanismo vigente.*

Las modificaciones de la Memoria Informativa y Justificativa, expresadas anteriormente, se muestran en el Apartado A.4 del presente documento, identificando las mismas con el siguiente código de colores:

#### Leyenda:

**En amarillo** texto que se propone añadir  
**En verde** texto que se propone modificar o eliminar  
**En azul** texto por el que se pretende sustituir

Además, en la documentación con eficacia normativa se recoge el plano O-05. *CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES* del Plan de Reforma Interior, Benalúa Sur, con la sustitución de estos usos dotacionales según se ha expuesto anteriormente.

### 2.2. DOCUMENTOS DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

#### MEMORIA

- Modificar el apartado d), *Reservas de suelo dotacional*, del punto 1.3, *Objetivos y criterios de la ordenación*.

- Modificar el apartado A, La Red Secundaria.

#### PLANOS DE ORDENACIÓN

- Modificación del Plano de Ordenación n.º O-05. *CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES*

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-c2b9fc10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 10 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2024000005
Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703-9ac1f5db7630 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21243107 Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18 Página 10 de 23	FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09 2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55	



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

### 3 PLANOS DE INFORMACIÓN

#### - 1.1. PLANO 0-5. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES (Estado Actual)

Nota: Documento aparte

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-c2b9fc10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 11 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03

DOCUMENTO  
DOC. ANEXADO

ÓRGANO  
URBANISMO

REFERENCIA  
PLA2024000005

Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703-9ac1f5db7630  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21243107  
Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18  
Página 11 de 23

FIRMAS  
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09  
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

## 4 TEXTO DE LA MEMORIA ACTUAL Y MODIFICACIONES PROPUESTAS

La presente Modificación Puntual N.º 2 del Plan de Reforma Interior, Benalúa Sur, conlleva la nueva redacción del apartado d), Reservas de suelo dotacional, del punto 1.3, Objetivos y criterios de la ordenación y del apartado A, La Red Secundaria, de la Memoria Informativa y Justificativa del Plan de Reforma Interior, Benalúa Sur de Alicante

Legenda:

<b>En amarillo</b>	texto que se propone <b>añadir</b>
<b>En verde</b>	texto que se propone <b>modificar o eliminar</b>
<b>En azul</b>	texto por el que se pretende <b>sustituir</b>

### d) Reservas de suelo dotacional:

- Equipamiento <del>Administrativo-Institucional (AD)</del> Residencial Dotacional (QR) y Dot. Múltiple (QM).	988,65 m <sup>2</sup>
<i>(edificabilidad total: 8.898,00 m<sup>2</sup>)</i>	
- Zonas Verdes:	
Area de Juego (AL) .....	741,65 m <sup>2</sup>
Jardín (JL) .....	3.703,59 m <sup>2</sup>
<b>Total reservas dotacionales (SD) .....</b>	<b>4.445,24 m<sup>2</sup></b>
Area de Juego no computable (AL*) .....	1.515,60 m <sup>2</sup>
	<b>5.960,84 m<sup>2</sup></b>

Dichas reservas representan unas cesiones de suelo dotacional público computable de 22,42 m<sup>2</sup> de suelo / 100 m<sup>2</sup> edificación residencial, que se eleva a 28,67 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> edificación residencial, si se incluye el Area de Juego no computable por no ser colindante a un equipamiento, y que por ello debe ser considerada elemento de la Red Viaria a estos efectos.

Las Zonas Verdes computables representan un total de 18,34 m<sup>2</sup> suelo / 100 m<sup>2</sup> edificabilidad residencial, siendo su superficie sensiblemente superior al 10 por ciento de la superficie del sector.

e) Índice de edificabilidad lucrativa del Sector (IEB):..... 2,4300 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

f) Aprovechamiento tipo: ..... 3,0170 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-c2b9fc10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 12 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03

DOCUMENTO  
DOC. ANEXADO

ÓRGANO  
URBANISMO

REFERENCIA  
PLA2024000005

Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703-9ac1f5db7630  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21243107  
Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18  
Página 12 de 23

FIRMAS  
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09  
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

### A. La Red secundaria

#### Las zonas verdes.

Las zonas verdes se configuran a partir del elemento fundamental:

- La Plaza, elemento final de la calle Quintiliano, eje oeste-este de la ordenación del Plan Parcial I/2 Benalúa Sur, a bierta peatonalmente a la Avda. de Oscar Esplá.

Posee, las condiciones apropiadas para la implantación de especies vegetales y tiene garantizado el soleamiento. Su conformación sirve para el esparcimiento ciudadano además de ser útil para desahogo de la edificación circundante. Es de fácil acceso peatonal y ocupa el espacio clave: el centro de la ordenación.

#### La red viaria.

La constituyen, peatonalmente, la calle Isabel la Católica; paralela a ella, y en continuidad con la trama urbana, la prolongación de la calle Moratin, como soporte de tráfico rodado, y como eje que desemboca en la Plaza, la prolongación de la calle Quintiliano, igualmente soporta tráfico rodado. Sus dimensiones están adecuadas a las exigencias funcionales del tráfico rodado, peatonal, aparcamiento, plantación de arbolado e instalación de elementos de señalización y mobiliario urbano.

#### Equipamiento.

Su emplazamiento se fija en el punto más idóneo, en adecuación con su destino en coherencia con el eje de equipamientos del Plan Parcial, contribuyendo a la configuración de la Plaza; su uso específico será el **Administrativo-Institucional (AD)**, **Residencial Dotacional (QR)** y el **Dotacional Múltiple (QM)**, de acuerdo a lo establecido en la legislación de ordenación del territorio y urbanismo vigente.

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-  
c2b9fc10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 13 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03

DOCUMENTO  
DOC. ANEXADO

ÓRGANO  
URBANISMO

REFERENCIA  
PLA2024000005

Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703-  
9ac1f5db7630  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21243107  
Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18  
Página 13 de 23

FIRMAS  
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09  
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

## 5 TEXTO MODIFICADO DE LA MEMORIA

En este apartado se incluye el texto modificado propuesto en la presente Modificación Puntual N.º 2 del Plan de Reforma Interior, Benalúa Sur, para su sustitución en el documento original.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-c2b9fc10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 14 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2024000005
Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703-9ac1f5db7630 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21243107 Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18 Página 14 de 23	FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09 2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55	



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

**d) Reservas de suelo dotacional:**

- Equipamiento Residencial Dotacional (QR) y Dot. Múltiple (QM).....	988,65 m <sup>2</sup>
<i>(edificabilidad total: 8.898,00 m<sup>2</sup>)</i>	
<b>- Zonas Verdes:</b>	
Area de Juego (AL) .....	741,65 m <sup>2</sup>
Jardín (JL) .....	3.703,59 m <sup>2</sup>
<b>Total reservas dotacionales (SD) .....</b>	<b>4.445,24 m<sup>2</sup></b>
Area de Juego no computable (AL*) .....	1.515,60 m <sup>2</sup>
	<b>5.960,84 m<sup>2</sup></b>

Dichas reservas representan unas cesiones de suelo dotacional público computable de 22,42 m<sup>2</sup> de suelo / 100 m<sup>2</sup> edificación residencial, que se eleva a 28,67 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> edificación residencial, si se incluye el Area de Juego no computable por no ser colindante a un equipamiento, y que por ello debe ser considerada elemento de la Red Viaria a estos efectos.

Las Zonas Verdes computables representan un total de 18,34 m<sup>2</sup> suelo / 100 m<sup>2</sup> edificabilidad residencial, siendo su superficie sensiblemente superior al 10 por ciento de la superficie del sector.

**e) Índice de edificabilidad lucrativa del Sector (IEB):..... 2,4300 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s**

**f) Aprovechamiento tipo: ..... 3,017 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s**

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-c2b9fc10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 15 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2024000005
Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703-9ac1f5db7630 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21243107 Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18 Página 15 de 23	FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09 2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55	



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

### A. La Red secundaria

#### Las zonas verdes.

Las zonas verdes se configuran a partir del elemento fundamental:

- La Plaza, elemento final de la calle Quintiliano, eje oeste-este de la ordenación del Plan Parcial I/2 Benalúa Sur, a bierta peatonalmente a la Avda. de Oscar Esplá.

Posee, las condiciones apropiadas para la implantación de especies vegetales y tiene garantizado el soleamiento. Su conformación sirve para el esparcimiento ciudadano además de ser útil para desahogo de la edificación circundante. Es de fácil acceso peatonal y ocupa el espacio clave: el centro de la ordenación.

#### La red viaria.

La constituyen, peatonalmente, la calle Isabel la Católica; paralela a ella, y en continuidad con la trama urbana, la prolongación de la calle Moratin, como soporte de tráfico rodado, y como eje que desemboca en la Plaza, la prolongación de la calle Quintiliano, igualmente soporta tráfico rodado.

Sus dimensiones están adecuadas a las exigencias funcionales del tráfico rodado, peatonal, aparcamiento, plantación de arbolado e instalación de elementos de señalización y mobiliario urbano.

#### Equipamiento.

Su emplazamiento se fija en el punto más idóneo, en adecuación con su destino en coherencia con el eje de equipamientos del Plan Parcial, contribuyendo a la configuración de la Plaza; su uso específico será el Residencial Dotacional (QR) y el Dotacional Múltiple (QM), de acuerdo a lo establecido en la legislación de ordenación del territorio y urbanismo vigente.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-c2b9fc10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 16 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03

DOCUMENTO  
DOC. ANEXADO

ÓRGANO  
URBANISMO

REFERENCIA  
PLA2024000005

Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703-9ac1f5db7630  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21243107  
Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18  
Página 16 de 23

FIRMAS  
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09  
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

## 6 ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

El Artículo 67 del TRLOTUP, establece en su apartado 1 que los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

La modificación planteada:

- Afecta exclusivamente a suelos urbanos ordenados pormenorizadamente por el plan de reforma interior, en concreto, a una parcela dotacional calificada como equipamiento Administrativo-Institucional (clave AD).
- No se modifican ni alteran zonas verdes existentes.
- No supone aumento alguno de edificabilidad ni del número de viviendas lucrativas previsto, por lo que se mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento privado, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos.
- No supone alteración de la clasificación del suelo.
- No se prevén efectos sobre el medio ambiente ni sobre elementos estratégicos del territorio.
- No altera las determinaciones impuestas por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana ni por cualquier otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

Una vez superada la fase ambiental mediante emisión de Informe Ambiental y Territorial Estratégico de carácter Favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local en la sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2024 (pudiéndose consultar el acuerdo en el siguiente enlace: <https://www.alicante.es/sites/default/files/documentos/202501/cert-jgl-iate-mp2-pri-benalua-sur.pdf>), la tramitación de la Modificación Puntual seguirá lo estipulado en el Artículo 61 del TRLOTUP.

Al afectar la modificación propuesta únicamente a determinaciones de la ordenación pormenorizada se considera de competencia municipal su aprobación definitiva.

No se considera necesario acompañar la presente modificación puntual de Estudio de Integración Paisajística puesto que no tiene incidencia alguna en el paisaje.

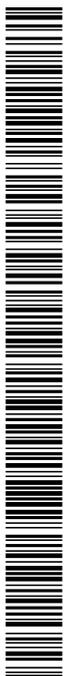
Dada la naturaleza de la modificación que se propone se considera que tampoco tiene incidencia sobre la perspectiva de género.

Las modificaciones planteadas no suponen impacto alguno en las haciendas públicas, no afectando a la sostenibilidad económica de las arcas municipales, no precisando, por tanto, de Informe de sostenibilidad económica. Tampoco requiere Memoria de viabilidad económica.

La modificación planteada no afecta a ningún otro aspecto sectorial que requiera estudio específico.

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-  
c2b9fc10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 17 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03



DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2024000005
Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703- 9ac1f5db7630 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21243107 Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18 Página 17 de 23	FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09 2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55	



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Alicante, a fecha de la firma electrónica

Fdo. Francisco Nieto Torres  
Arquitecto

Fdo. Leticia Martín Lobo  
Arquitecta  
Directora Gral. de Plan General y Planeamiento Urbanístico

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2024000005
Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703-9ac1f5db7630 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21243107 Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18 Página 18 de 23	FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09 2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55	



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

## ANEJO I DIE

### DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

#### 1. ALCANCE Y CONTENIDO DE ALTERNATIVAS. MOTIVOS DE SELECCIÓN

La presente modificación puntual del Plan de Reforma Interior, Benalúa sur, se plantea con el objeto de modificar el uso previsto por el instrumento de planeamiento de la parcela dotacional, en concreto cambiar la calificación del equipamiento Administrativo-Institucional a los usos dotacional residencial y dotacional múltiple ya que por necesidades municipales se precisan destinar a otros usos públicos.

Tomando en consideración las premisas de partida de necesaria observancia en el ámbito que nos ocupa y, en esencia, la procedencia de modificar la calificación otorgada por el Plan de Reforma Interior en esta parcela de titularidad municipal para posibilitar la implantación de usos públicos es necesario realizar dicho cambio de uso en el equipamiento, pudiéndose analizar distintas alternativas.

##### Alternativa 0

No modificar la calificación de la parcela dotacional y seguir en la situación actual.

Con esta alternativa, no se conseguirían los objetivos que se exponen en esta Propuesta Técnica y seguiría sin contemplarse la opción de permitir el uso dotacional público pretendido distinto al actual en la parcela prevista.

##### Alternativa 1

Modificar la calificación actual de la parcela a los nuevos usos dotacionales pretendidos de acuerdo a las necesidades municipales actuales, permitiendo equilibrar los usos públicos del barrio.

Se selecciona la Alternativa 1 por los motivos siguientes:

- Actualizar las necesidades de la ciudad, y más concretamente del barrio, implantando nuevos usos dotacionales objeto de la presente Modificación Puntual.
- La previsión de usos dotacionales que difiere de lo previsto inicialmente en el Plan de Reforma Interior, Benalúa Sur.

#### 2. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

El objeto principal del documento de modificación es cambiar la calificación de la parcela de equipamiento Administrativo-Institucional a Residencial Dotacional (clave QR) y Dotacional Múltiple (clave QM). De manera que permita implantar nuevos usos públicos flexibilizando su calificación. Todo ello a fin de permitir potenciar el desarrollo y la concreción del equipamiento público.

Por otra parte, la actuación propuesta tiene carácter puntual y limitada desde el punto de vista del alcance de ésta. Se trata de una sustitución de calificación en equipamientos públicos.

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-c2b9fc10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 19 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03

DOCUMENTO  
DOC. ANEXADO

ÓRGANO  
URBANISMO

REFERENCIA  
PLA2024000005

Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703-9ac1f5db7630  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21243107  
Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18  
Página 19 de 23

FIRMAS  
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09  
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Una vez aprobada definitivamente por el órgano sustantivo competente la modificación puntual que se propone será de aplicación directa.

### 3. DIAGNÓSTICO DEL MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN

La modificación propuesta afecta exclusivamente a suelos clasificados como suelo urbano, no suponiendo alteración de ninguna cuestión que pueda repercutir sobre elementos ambientales, culturales o territoriales de ningún tipo, ni tampoco sobre el paisaje.

### 4. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

La presente modificación sólo afecta a la alteración de la calificación actual por nuevos usos públicos, por tanto, no se prevé afección en el entorno y el paisaje.

Habida cuenta de la naturaleza de la modificación planteada, no se considera necesario evaluar y realizar diagnóstico territorial preoperacional detallado, ya que ningún elemento del medio físico y antropogénico va a verse alterado, en modo alguno, por las modificaciones planteadas, recogidas en el borrador de dicha modificación y en el presente DIE.

No se prevén efectos sobre el medio ambiente, ni sobre los elementos estratégicos del territorio y el cambio climático que no estuvieran ya previstos en el Plan General.

### 5. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS PLANES TERRITORIALES Y SECTORIALES

La modificación que se propone no afecta ni altera las directrices que la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana marca para el término municipal de Alicante y para el área funcional Alicante-Elche en el que éste se posiciona. Además, flexibiliza y potencia la adecuación de usos dotacionales al servicio de la ciudadanía, lo cual es absolutamente coherente con los principios que emanan de la ETCV.

Dado que en el presente caso se trata de suelo urbano con alto grado de consolidación, se estima que la actuación no tiene incidencia sobre el territorio. Tampoco condiciona o altera las previsiones impuestas por ningún plan territorial o sectorial de ámbito supramunicipal.

### 6. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

La modificación puntual que se propone se trata de una modificación de carácter menor del Plan de Reforma Interior, Benalúa Sur, únicamente consistente en el ajuste de ciertas determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano ordenado.

Según el objeto de la Modificación Puntual n.º 2 del Plan de Reforma Interior, Benalúa Sur, no se considera que la misma afecte a la ordenación estructural, tampoco que establezca un marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, ni que requiera una evaluación conforme a la normativa reguladora de la Red Natura 2000, ni que sea un instrumento que afecte a la Estrategia Territorial de la

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-c2b9fc10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 20 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2024000005
Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703-9ac1f5db7630 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21243107 Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18 Página 20 de 23	FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09 2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55	



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Comunitat Valenciana, así como tampoco a planes de acción territorial, proyectos de inversiones estratégicas sostenibles, ni otros planes supramunicipales.

Se entiende que la propuesta de Modificación Puntual n.º 2 del Plan de Reforma Interior, Benalúa Sur, está sujeta al procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, no teniendo efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio de acuerdo con los criterios del anexo VIII del TRLOTUP.

En consecuencia, se propone que la estructura y contenido de la Propuesta Técnica cumple su función, y que el órgano ambiental pueda emitir la resolución correspondiente que se plantea por el procedimiento ambiental y territorial simplificado, según se recoge en el artículo 61 del TRLOTUP.

#### 7. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN SU CASO, COMPENSAR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

No se prevé ningún efecto negativo sobre el medio ambiente, ni sobre elementos estratégicos del territorio que la presente modificación puntual pueda producir.

#### 8. ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

El Artículo 67 del TRLOTUP, establece en su apartado 1 que los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

La modificación planteada:

- Afecta exclusivamente a suelos urbanos ordenados pormenorizadamente por el plan de reforma interior, en concreto, a una parcela dotacional calificada como equipamiento Administrativo-Institucional (clave AD).
- No se modifican ni alteran zonas verdes existentes.
- No supone aumento alguno de edificabilidad ni del número de viviendas lucrativas previsto, por lo que se mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento privado, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos.
- No supone alteración de la clasificación del suelo.
- No se prevén efectos sobre el medio ambiente ni sobre elementos estratégicos del territorio.
- No altera las determinaciones impuestas por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana ni por cualquier otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

En base a lo previsto en el Art. 51 tras la última modificación del TRLOTUP por el Decreto-Ley 7/2024, de 9 de julio, del Consell, de simplificación administrativa de la Generalitat, no será necesario efectuar consulta previa.

Tal y como se ha justificado, no se considera necesario someter la modificación planteada al procedimiento ordinario de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica. Por ello, su tramitación seguirá lo estipulado en el artículo 61 del TRLOTUP, una vez realizadas las actuaciones previstas en los Artículos 52 y 53.

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-c2b9fc10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 21 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03



DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2024000005
Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703-9ac1f5db7630 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21243107 Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18 Página 21 de 23	FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09 2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55	



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



CONCEJALÍA DE URBANISMO  
ALICANTE  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

El órgano ambiental será en este caso el Ayuntamiento, según lo dispuesto en el Artículo 49 del TRLOTUP, al tratarse de una modificación que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

No se considera necesario acompañar la presente modificación puntual de Estudio de Integración Paisajística puesto que no tiene incidencia alguna en el paisaje. Además, no se trata de una modificación que tenga por objeto nuevos crecimientos urbanos o la implantación de nuevas infraestructuras.

Dada la naturaleza de la modificación que se propone se considera que tampoco tiene incidencia sobre la perspectiva de género.

Las modificaciones planteadas no suponen impacto alguno en las haciendas públicas, no afectando a la sostenibilidad económica de las arcas municipales, no precisando, por tanto, de Informe de Sostenibilidad Económica. Tampoco requiere Memoria de Viabilidad Económica.

Alicante, a fecha de la firma electrónica

Fdo. Francisco Nieto Torres  
Arquitecto

Fdo. Leticia Martín Lobo  
Arquitecta  
Directora Gral. de Plan General y Planeamiento Urbanístico

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-  
c2b9fc10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 22 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03

DOCUMENTO  
DOC. ANEXADO

ÓRGANO  
URBANISMO

REFERENCIA  
PLA2024000005

Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703-  
9ac1f5db7630  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21243107  
Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18  
Página 22 de 23

FIRMAS  
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09  
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

## MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN DE REFORMA INTERIOR, BENALÚA SUR

Referente a:  
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO  
PÚBLICO

### **B. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA**

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN DE REFORMA INTERIOR, BENALÚA SUR

22

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la  
validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del  
Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la  
validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del  
Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Código Seguro de Verificación: 5e86458f-7514-481b-86a2-  
c2b9fc10850a  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_21456155  
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:20:18  
Página 23 de 23

FIRMAS  
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 10:03



DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2024000005
Código Seguro de Verificación: 28767922-9feb-4760-a703- 9ac1f5db7630 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21243107 Fecha de impresión: 21/01/2025 08:43:18 Página 23 de 23	FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 08:09 2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:55	



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



# 1 PLANOS DE ORDENACIÓN

## - O-05. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES (Estado Reformado)

Nota: Documento aparte.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>