

**PLAN DE REFORMA INTERIOR
ÁMBITO
"ANTIGUOS TALLERES RENAULT"
EN BENIDORM**

PROMOTOR: D. Agustín Mingot Tito
Mingot Inversiones, S.L.
Novomín, S.L.

ÍNDICE

A/ MEMORIA

1. Memoria Informativa
2. Memoria Justificativa

B/ NORMAS URBANÍSTICAS

C/ PLANOS

Información

- I.1. *Situación PGOU. Calificación*
- I.2. *Situación. Plano Fotogramétrico*
- I.3. *Planeamiento vigente. Delimitación.*

Ordenación

- O.1. *Delimitación del área virtual o ámbito de análisis*
- O.2. *Delimitación del ámbito del Plan de Reforma Interior. Justificación del equilibrio dotacional*
- O.3. *Cesiones para el mantenimiento del equilibrio dotacional*
- O.4. *Plano de alineaciones*

D/ ANEXOS

- I.1 *Estudio de Integración Paisajística*
- I.2 *Estudio de Inundabilidad*
- I.3 *Proyecto técnico para el traslado del mural*
- I.4 *Resumen Ejecutivo*
- I.5 *Relación de Propietarios*
- I.6 *Convenio Urbanístico*

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA.

Se redacta el presente Plan de Reforma Interior del ámbito “Antiguos Talleres Renault” por encargo de D. Agustín Mingot Tito y las mercantiles Mingot Inversiones S.L. y Novomín S.L. con CIF B- 03196656 y B-53906004 respectivamente, propietarios de la parcela denominada “Talleres Renault”, designando como domicilio a efectos de notificaciones en relación con el presente expediente administrativo en la Avda. Alfonso Puchades, 13-1ºB, 03502 Benidorm.

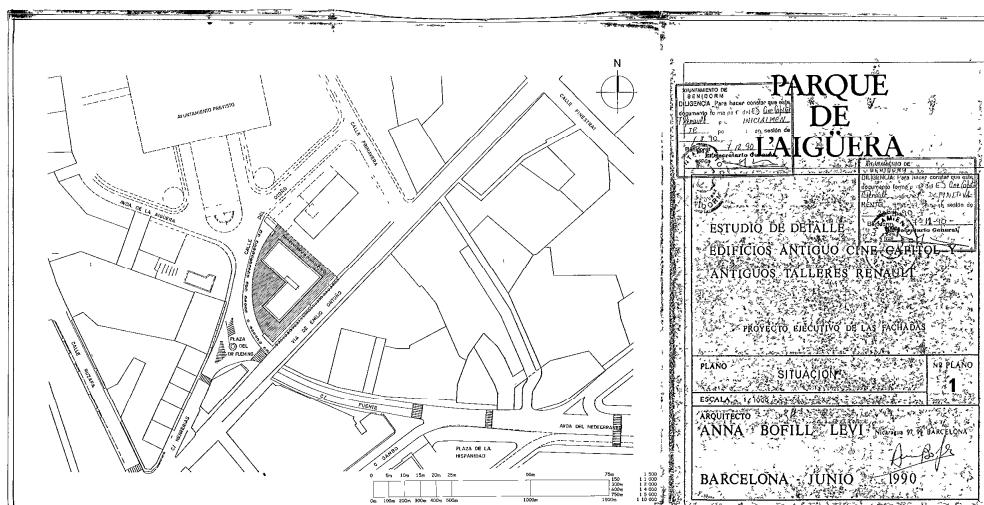
Los datos registrales de la mencionada parcela, cuyos parámetros urbanísticos son modificados por el presente PRI son los siguientes:

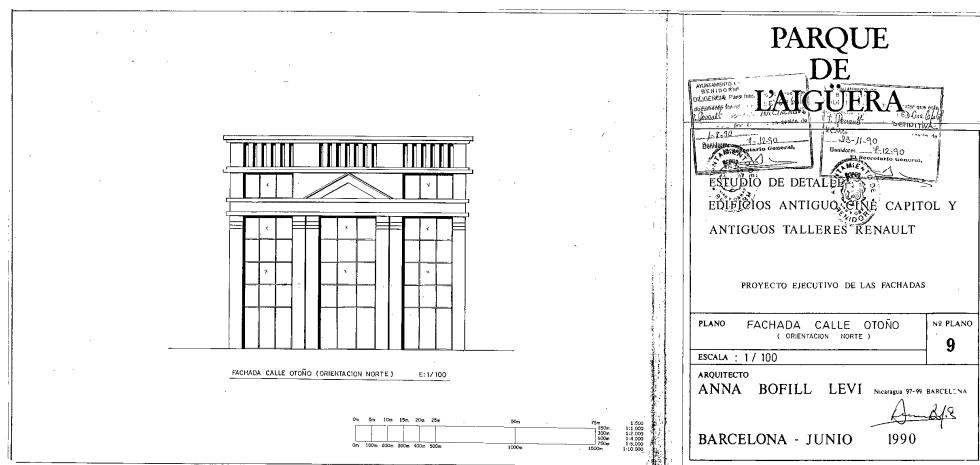
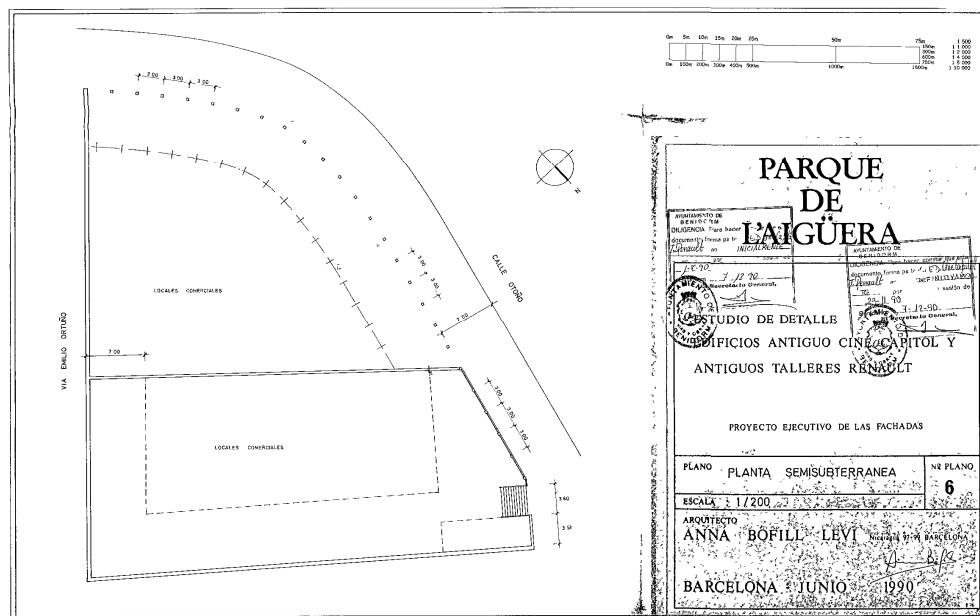
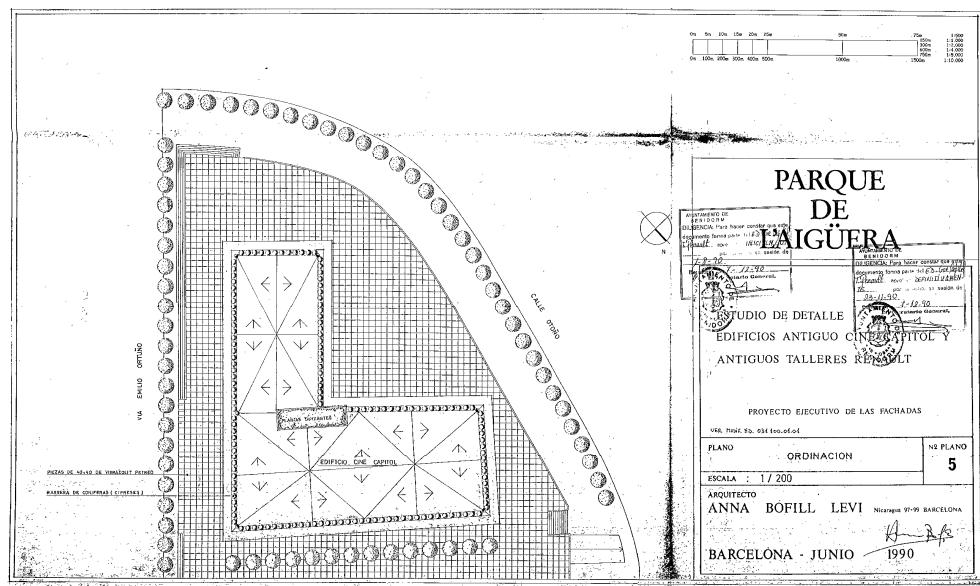
Datos registrales: Según declaración de obra nueva otorgada ante el notario D. José Monfort Romero el día 9 de noviembre de 1964, número 3.891 de su protocolo, para la construcción ejecutada sobre la finca Inscrita Tomo 149, Libro 51, Folio 82, Finca 8.247.

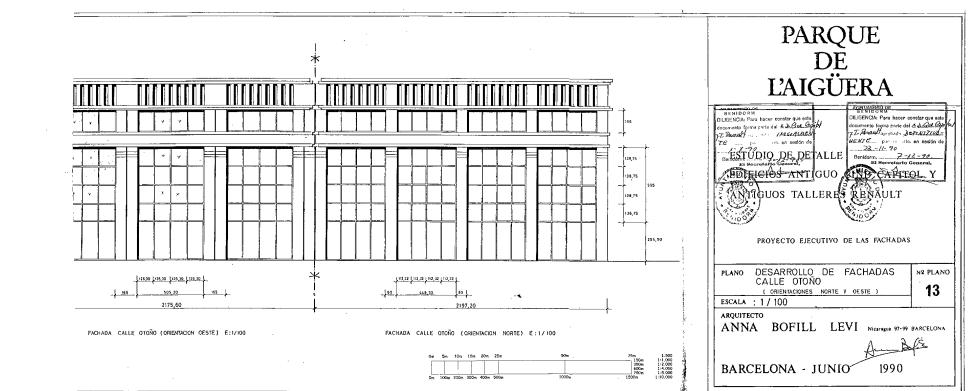
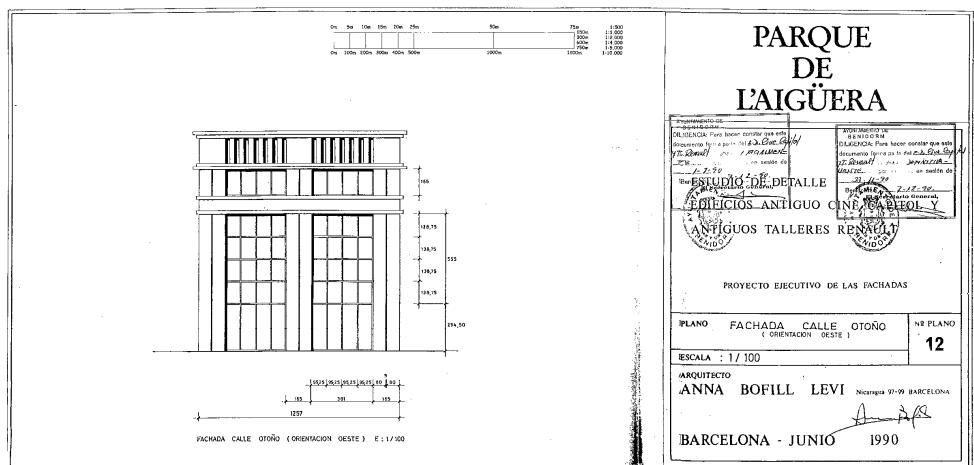
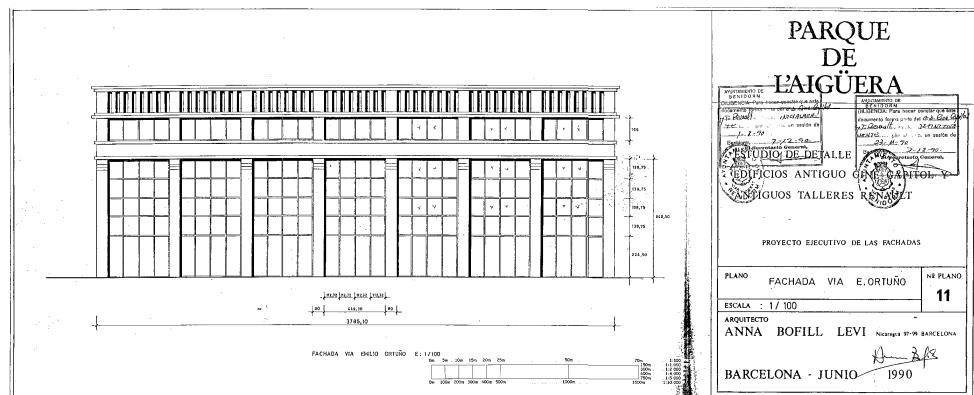
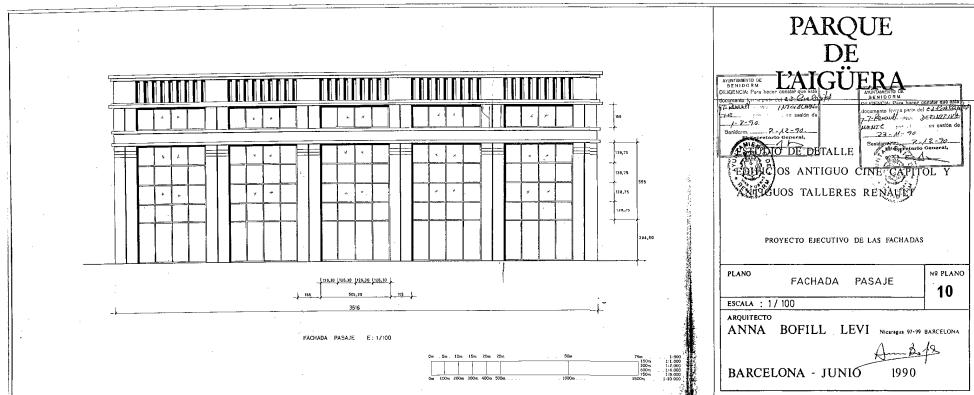
Dicha parcela se halla edificada con arreglo al antiguo PGOU de Benidorm del año 1963, el cual clasificó este suelo como Ciudad Jardín Sub-Zona A.

Posteriormente, el Plan General de Benidorm de 1990 identifica y caracteriza la APR-2. Cine Capitol / Hotel Bristol Park, aclarando que el mencionado ámbito de actuación será desarrollado mediante un Estudio de Detalle.

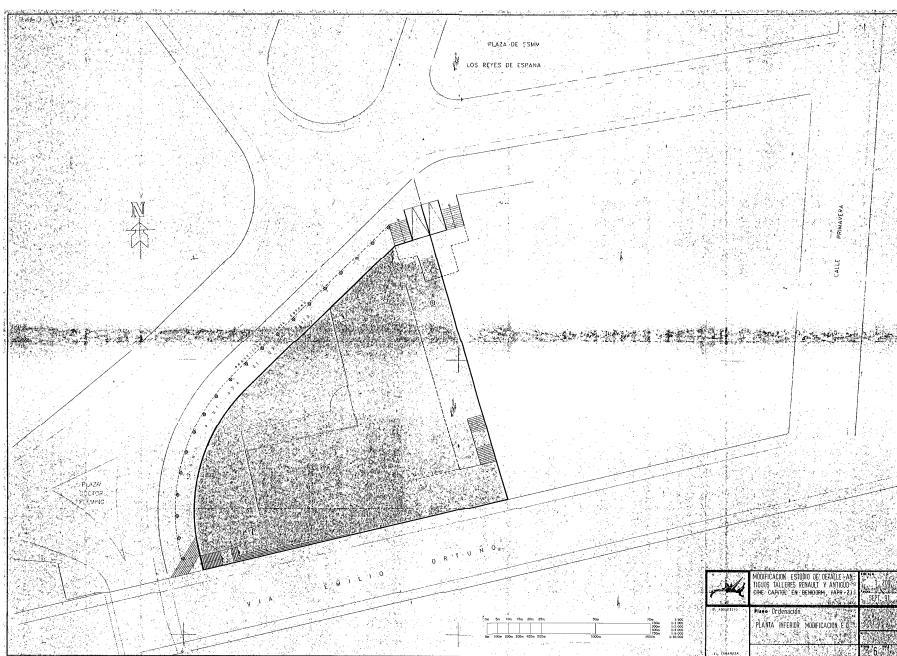
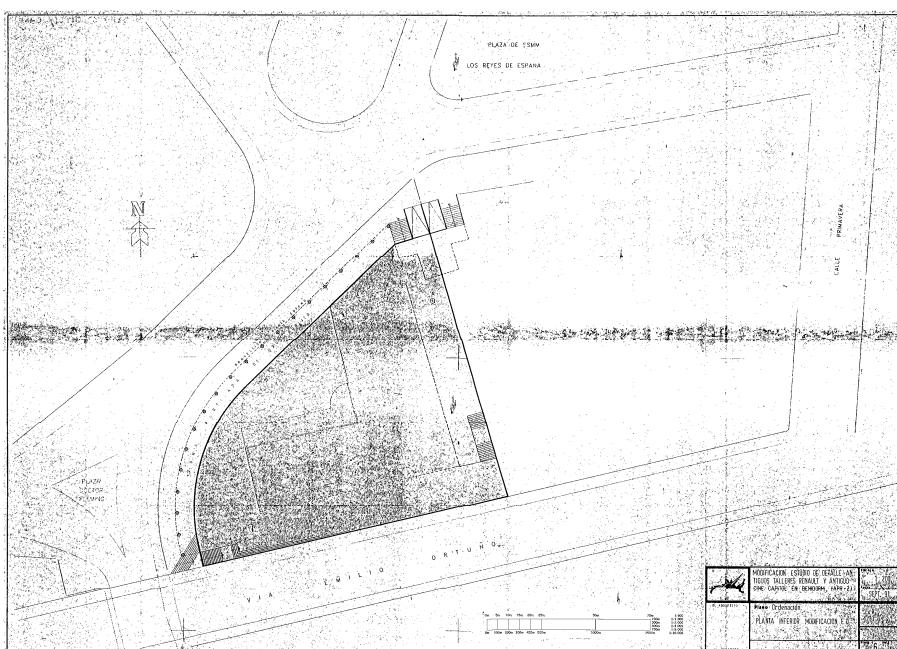
El Estudio de Detalle que procedía a ordenar urbanísticamente la parte correspondiente al Edificio Cine Capitol y Antiguos Talleres Renault de la Manzana entre las Calles Emilio Ortúñoz, El Puente y Aigüera, fue aprobado definitivamente el 07/12/1990, incidiendo sobre la configuración, diseño, tratamiento de todas las fachadas y de los volúmenes en cuestión, tal como a continuación se reproduce.



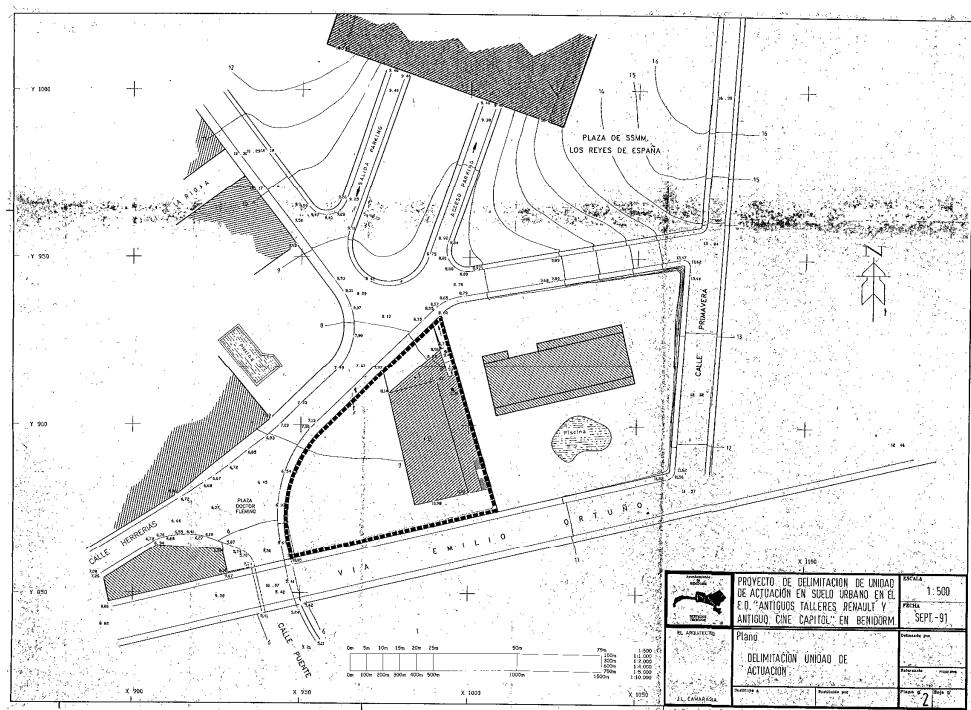




Dicho Estudio de Detalle fue modificado posteriormente mediante acuerdo del Ayuntamiento de fecha 27/03/1992, aclarando que durante el período de tramitación del Estudio de Detalle, se apreciaron algunos problemas de ajuste topográfico que se resolvieron con una documentación complementaria en la aprobación definitiva y que afectaban fundamentalmente al basamento del edificio, resolviéndose tanto los accesos perimetrales del mismo como las conexiones con Vía Emilio Ortúñoz y Avda. L'Aigüera, tal y como consta en los planos que siguen a continuación.



El Proyecto de Delimitación de la Unidad de Actuación en suelo urbano en el E.D. "Antiguos Talleres Renault y Antiguo Cine Capitol" en Benidorm, fue aprobado definitivamente con fecha 27 de marzo de 1992, y en él se trata las parcelas "Talleres Renault y Antiguo Cine Capitol" como una Unidad de Actuación.



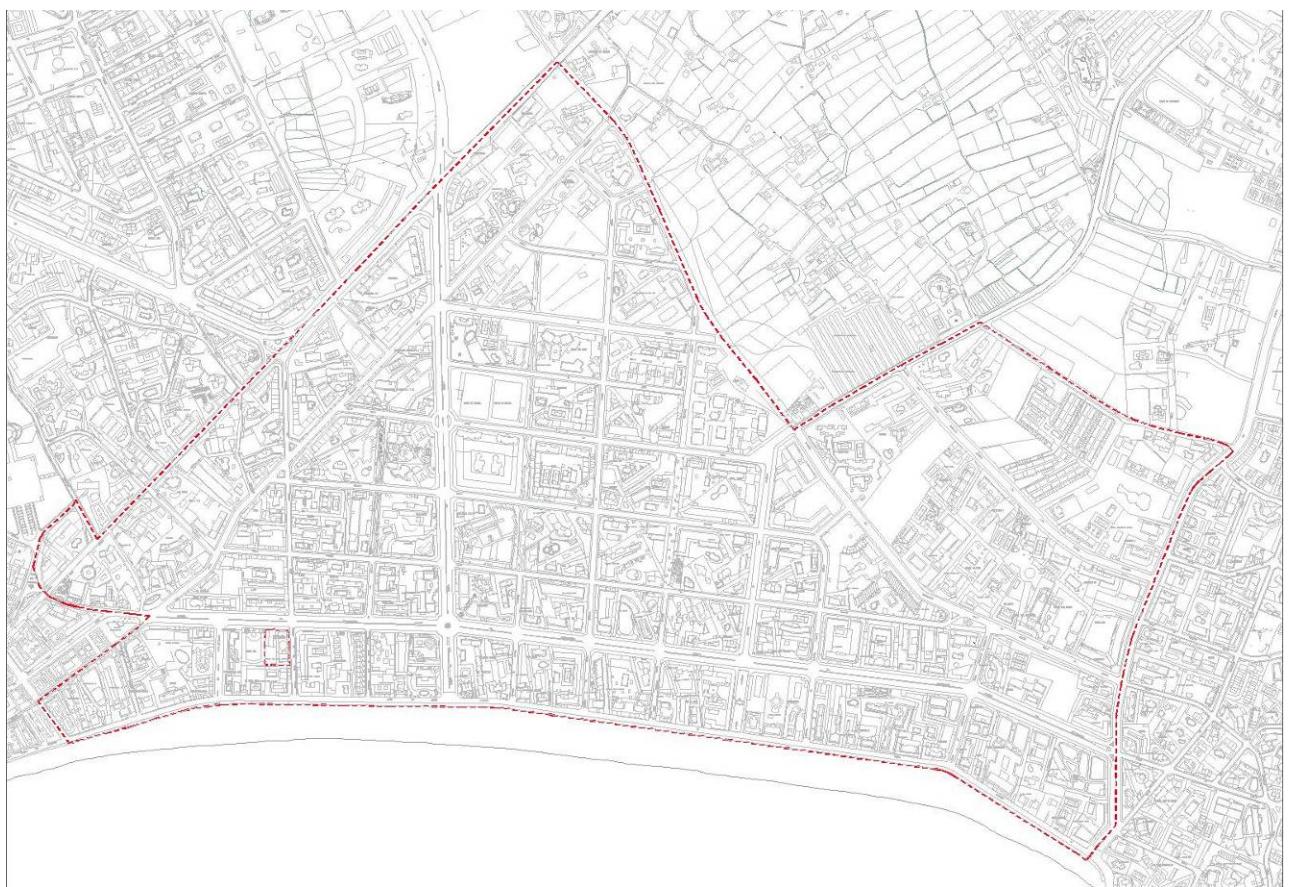
El Proyecto de Reparcelación en suelo urbano (APR-2) de la Unidad de Actuación Antiguos Talleres Renault y Antiguo Cine Capitol en Benidorm, fue aprobado con fecha 27 de marzo de 1992.

Mediante el presente Plan de Reforma Interior, se procede a modificar las alineaciones, determinando las rasantes, liberando la imposición de mantenimiento de la fachada clásica propuesta por Anna Bofill, de forma que se permite una mejor integración urbanística y arquitectónica ya que en la actualidad, los condicionantes de entorno se han modificado sustancialmente, buscando un mejor diálogo con el edificio del nuevo Ayuntamiento de Benidorm, generando, a su vez, un nuevo viario público necesario en el entorno de la citada parcela.

Dado que se modifican los parámetros urbanísticos de la parcela mencionada, se ha de proceder a la delimitación de un área siguiendo los criterios urbanísticos establecidos a los exclusivos efectos de determinar un ámbito con características funcionales similares al sector con la finalidad de comparar y justificar el equilibrio dotacional existente en la tramitación del presente instrumento urbanístico, para el cumplimiento de lo previsto en los artículos 36, 40, 63 y anexo IV de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, en adelante LOTUP.

Para ello, se ha optado por incorporar el área virtual ya planteada para ámbitos colindantes al APR-2, cuyos parámetros urbanísticos ya han sido objeto de estudio y aprobación administrativa, con similar finalidad, en la tramitación del “Plan de Reforma Interior para la aplicación de la Submodificación nº1 de la Modificación Puntual nº1 del PGOU de Benidorm, incluyendo la manzana definida como APR-2 y las manzanas entre las calles Derramador, Av. Ametlla de Mar, Av. de Zamora y Av. de l'Almirall Bernat de Sarria, siguiendo instrucciones del Ayuntamiento.

A estos efectos, dicha área virtual queda definida por el ámbito formado por la superficie incluida entre la avenida Alcoi, la avenida Madrid, la avenida Ametlla de Mar, la avenida de Zamora, la avenida de l'Almirall Bernat de Sarria, la calle Kennedy, la avenida Comunitat Valenciana, la calle Primavera, la plaza SS. MM. los Reyes de España, la avenida de L'Aigüera, la calle El Puente, la calle Dr. Pérez LLorca y la avenida Martínez Alejos del suelo urbano.

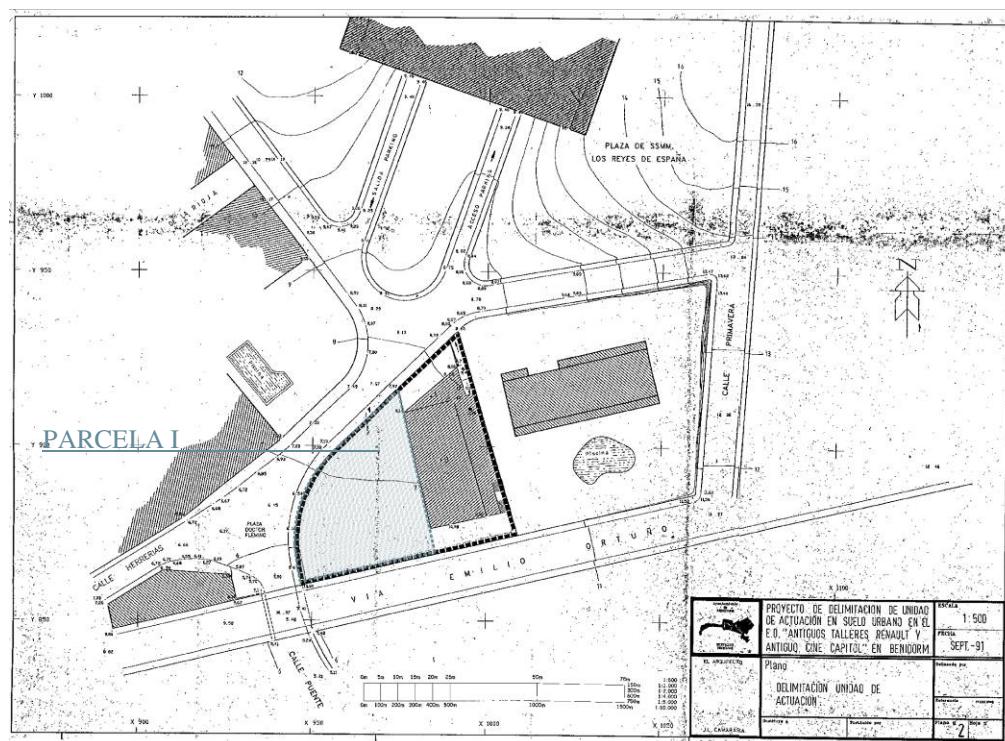


Delimitación ámbito

En el Plan de Reforma Interior antes mencionado ya se plantea el hecho de la aplicación de la mencionada delimitación a otros ámbitos de actuación con características similares, así en dicho documento, en el apartado 1. se establece lo siguiente:

“De conformidad con estos criterios, se establece como área virtual un ámbito muy amplio, que sirva de referencia para cualquier otra actuación similar, a fin de que pueda considerarse como el más objetivo y general posible.”

La superficie de la parcela ámbito de estudio del presente PRI es la Parcela definida como I en el Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento de Benidorm, siendo su superficie de 1.417 m²(1.381 tras medición topográfica).



El entorno del APR-2 del sector que se estudia en el presente PRI están clasificados por el PGOU de Benidorm como Ciudad Jardín Sub-Zona A.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se redacta el presente Plan de Reforma Interior, por los siguientes motivos:

- Materializar el interés general manifestado por el Ayuntamiento de Benidorm de proceder a la sustitución de la ordenación pormenorizada de la parcela I denominada “Antiguos Talleres Renault” propuesta por Anna Bofill de acuerdo con el estudio de detalle aprobado, ya que en la actualidad, los condicionantes del entorno, entre otros, la construcción del nuevo edificio donde se ubica el Ayuntamiento, se han modificado sustancialmente, respecto al momento de la normativa de aplicación.
- Ampliar el espacio público destinado para viales, mediante la cesión de 231 m² de suelo dotacional viario en la fachada recayente al parque de l'Aigüera.
- Cesión de una franja de 2 metros a lo largo de la fachada recayente a la calle Emilio Ortúñoz con una superficie de 68 m², con la finalidad de mejorar las infraestructuras en dicho ámbito.
- Obtención a favor del Ayuntamiento de 346 m² de superficie dotacional, o en su caso su equivalente económico.
- Proceder a materializar un incremento de la edificabilidad en la parcela de 1.245,11 m²tu de techo terciario derivada de la nueva ordenación urbanística aplicable a la misma.
- Modificar y aclarar las alineaciones y rasantes.
- Eliminar la imposición de la fachada clásica y de la columnata como solución iconográfica para el basamento de las edificaciones con el objetivo de alcanzar una mayor integración urbanística y arquitectónica y un mayor diálogo con el nuevo edificio del Ayuntamiento de Benidorm, manteniendo la curva en planta que permite crear una transición suave entre la calle del Puente y la Avenida de l'Aigüera.

El presente PRI es congruente con el esfuerzo que está realizando el Ayuntamiento de Benidorm por mejorar la capacidad para el paso de infraestructuras en el Municipio. Con las cesiones que se proponen en el presente PRI se consigue el aumento del ancho de las aceras mejorando la capacidad para el paso de infraestructuras, la inclusión de más arbolado y la legalización de los retranqueos existentes en la actualidad.

Por otro lado, la fachada clásica y la columnata que se proponen en el Estudio de Detalle, tenían sentido para que se integraran con la arquitectura del parque de L'Aigüera diseñado por Bofill. Sin embargo, años después se construye el nuevo edificio del Ayuntamiento al inicio del parque y frente a la parcela que estamos estudiando, con una fachada moderna que nada tiene que ver con la fachada clásica

del Estudio de Detalle. Con el presente PRI se pretende que el edificio que se proyecte tenga una mayor integración arquitectónica con el edificio del Ayuntamiento.



Porticado de fachada actual

Como resultado del ajuste de alineaciones se genera un volumen distinto.

El número de alturas dentro del contorno especificado será libre tal y como especifica el Plan General de Ordenación para el entorno de la parcela definido como Ciudad Jardín Sub-Zona A, teniendo que retranquearse 5 metros del edificio Antiguo Cine Capitol en cuanto se rebase la altura de cornisa actual de dicho edificio.

Como respuesta al nuevo edificio del Ayuntamiento, los materiales de acabado de la fachada serán libres, sin tener que buscar necesariamente una composición clásica, continuando el uso atribuido residencial, compatible con terciario (oficinas, hotelero, comercial etc).

Procede, por tanto, la justificación de que el presente instrumento urbanístico se encuentra dentro de los límites de la potestad de planeamiento y exigencia del equilibrio dotacional previsto en los artículos 36, 63 y anexo IV de la LOTUP según los cuales:

Artículo 36 Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana

- 1.** La red secundaria está integrada por las infraestructuras, espacios libres, jardines, equipamientos y otras dotaciones, que tienen un ámbito de influencia propio de un sector o ámbito equivalente. Las categorías y nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de esta ley.
- 2.** La ordenación pormenorizada en sectores de planeamiento parcial debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV y, como mínimo, los siguientes:

 - a)** En suelo residencial, las dotaciones públicas no viarias serán, al menos, 35 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados potencialmente edificables con ese uso. De ellos, un mínimo de 15 se destinarán a zonas verdes públicas.
 - b)** En suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el diez por cien de la superficie del sector.
- 3.** 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. Todos los sectores de uso residencial deberán contar con un mínimo de edificabilidad terciaria. El plan podrá optar por fijar un índice de edificabilidad terciaria al respecto, o bien regular en su normativa la compatibilidad de los usos terciarios que se prevean en el sector 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.
- 4.** En suelo urbano sujeto a actuaciones aisladas o integradas, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en una subzona de ordenación pormenorizada ya supere el metro cuadrado edificable, por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no podrá aumentar la edificabilidad aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior ni alcanzar la media preexistente.
- 5.** En sectores de reforma interior, o unidades de ejecución en suelo urbano directamente ordenadas por el plan de ordenación pormenorizada que carezcan de las condiciones de viabilidad propias de un sector completo, o en las zonas consolidadas, a las que el plan general estructural atribuya un incremento de aprovechamiento, cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicaamente.

Artículo 63 Modificación de los planes y programas

1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

2. Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior podrán modificar determinaciones del plan general estructural y del plan de ordenación pormenorizada, para ajustarlas al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:

a) Si la modificación 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, se tramitarán conforme al precedente capítulo II.

b) Si no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán conforme al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.

Anexo IV LOTUP

III.4.7. Los estándares dotacionales definidos en los apartados anteriores serán de cumplimiento obligatorio en la redacción de planes parciales. En los sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana, en los que se dota de ordenación al sector, se podrán minorar estos estándares en proporción al grado de consolidación por la edificación, aplicando un porcentaje de minoración de estándares igual al porcentaje de consolidación por la edificación en la ordenación propuesta; si el sector, o el ámbito de actuación más reducido sobre el que se plantea una actuación de reforma interior, ya tiene ordenación definida, se aplicarán los estándares exigidos a las modificaciones de planeamiento en el apartado III.8 del presente anexo.

III. 8. Modificaciones de planes

8.1. *Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.*

8.2. *Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación.*

8.3. *Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.*

La edificabilidad actual de la parcela permitida por la normativa vigente se destina a uso residencial y/o terciario, mientras el incremento de edificabilidad que propone el PRI se destina en su totalidad a uso terciario de forma que no supone un incremento en el nº de habitantes de Benidorm ya que los m² destinados a uso residencial no aumentan.

Por tanto, de la normativa de aplicación, se puede concluir que es requisito esencial del presente documento la existencia de un equilibrio dotacional entre el planeamiento vigente y el que resulta de aplicación una vez aprobado el presente PRI, siendo necesario por tanto justificar:

- 1º.- Delimitación de un área de análisis a efecto del cómputo dotacional existente,
- 2º.- Cuantificación de las cesiones exigibles para el mantenimiento del mencionado equilibrio dotacional y
- 3º.- Forma en que se va a llevar a cabo la mencionada cesión dotacional.

Ya, con carácter general, desde el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, se limita la densidad de crecimiento de las ciudades a 75 viviendas por hectárea de aplicación en los suelos urbanizables, con excepcionalidad de 100 viviendas (LRAU), que en la LUV se generalizó en el parámetro de referencia de m² por m² de suelo bruto, el cual se incorpora al artículo 36 de la novísima LOTUP, lo que en suelo urbano equivale, con un suelo dotacional entre el 10% y el 20% de su superficie

bruta, aproximadamente al límite de 100 viviendas por hectárea de un tamaño medio (entre 80 y 90 metros de techo construido).

La moderada densidad de la ciudad de Benidorm cumple este estándar sobradamente.

Por lo que se justifica numéricamente en el cuadro adjunto, que la edificabilidad no supera el límite de edificabilidad que se menciona en los párrafos anteriores, quedando determinada en $0,74 \text{ m}^2/\text{t/m}^2\text{s}$.

1.- Delimitación de un área de análisis a efecto del cómputo dotacional existente.

Para justificar el cumplimiento de los estándares dotacionales, tal como se refleja en la Memoria Informativa del presente documento, se ha procedido a la delimitación de un área siguiendo criterios urbanísticos, a los exclusivos efectos de determinar un ámbito con características funcionales similares al sector para proceder al análisis de densidad y dotaciones, en el cual se incluya la zona en que se modifica el planeamiento aplicable, con la finalidad de comprobar y justificar el equilibrio dotacional derivado de la modificación del planeamiento que se plantea mediante el presente PRI.

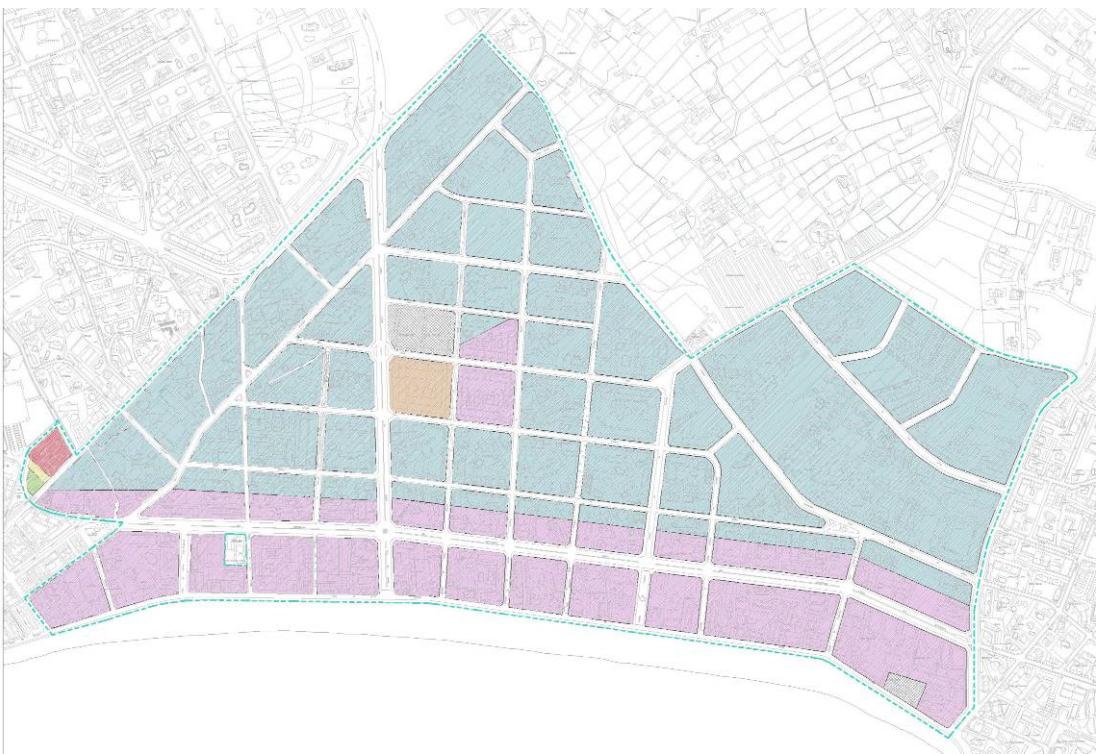
Como anteriormente se ha mencionado, se ha optado por incorporar el área virtual ya planteada para ámbitos colindantes al APR-2, cuyos parámetros urbanísticos ya han sido objeto de estudio y aprobación administrativa con la misma finalidad en la tramitación del “Plan de Reforma Interior para la aplicación de la Submodificación nº1 de la Modificación Puntual nº1 del PGOU de Benidorm.

A estos efectos, dicha área virtual queda definida por el ámbito formado por la superficie incluida entre la avenida del Mediterráneo, la avenida Castellón, la avenida Ametlla de Mar y la calle Gerona del suelo urbano”, al cual añadimos las parcelas de “Antiguos Talleres Renault y Antiguo Cine Capitol” pertenecientes a la manzana definida como APR-2 según el Plan General de Ordenación y delimitadas como Unidad de Ejecución mediante el correspondiente Proyecto de Delimitación.

En el Plan de Reforma Interior antes mencionado ya se plantea el hecho de aplicación de la mencionada delimitación a otros ámbitos de actuación con características similares, así en dicho documento se establece lo siguiente:

“De conformidad con estos criterios, se establece como área virtual un ámbito muy amplio, que sirva de referencia para cualquier otra actuación similar, a fin de que pueda considerarse como el más objetivo y general posible.”

Por lo que la sectorización propuesta en el presente PRI, quedaría, a dichos efectos, con la siguiente delimitación y parámetros urbanísticos:



CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE

DESIGNACIÓN	SUP. TOTAL (m ² s)	EDIFICABILIDAD 0,90		EDIFICABILIDAD 1,20		EDIFICABILIDAD 1,25		EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² t)
		SUP. (m ²)	EDIF. 1 (0,90 m ² t/m ² s)	SUP. (m ²)	EDIF. 2 (1,20 m ² t/m ² s)	SUP. (m ²)	EDIF. 3 (1,25 m ² t/m ² s)	
MANZANA 1	11.667,56	4.944,54	4.450,09	6.723,02	8.067,62	0,00	0,00	12.517,71
MANZANA 2	16.955,96	14.408,34	12.967,51	2.547,62	3.057,14	0,00	0,00	16.024,65
MANZANA 3	19.592,28	19.592,28	17.633,05	0,00	0,00	0,00	0,00	17.633,05
MANZANA 4	12.015,12	12.015,12	10.813,61	0,00	0,00	0,00	0,00	10.813,61
MANZANA 5	20.040,50	20.040,50	18.036,45	0,00	0,00	0,00	0,00	18.036,45
MANZANA 6	17.537,11	17.537,11	15.783,40	0,00	0,00	0,00	0,00	15.783,40
MANZANA 7	39.191,75	39.191,75	35.272,58	0,00	0,00	0,00	0,00	35.272,58
MANZANA 8	12.671,30	12.671,30	11.404,17	0,00	0,00	0,00	0,00	11.404,17
MANZANA 9	12.575,32	12.575,32	11.317,79	0,00	0,00	0,00	0,00	11.317,79
MANZANA 10	9.568,47	9.568,47	8.611,62	0,00	0,00	0,00	0,00	8.611,62
MANZANA 11	7.769,25	7.769,25	6.992,33	0,00	0,00	0,00	0,00	6.992,33
MANZANA 12	15.071,80	15.071,80	13.564,62	0,00	0,00	0,00	0,00	13.564,62
MANZANA 13	10.772,24	10.772,24	9.695,02	0,00	0,00	0,00	0,00	9.695,02
MANZANA 14	14.553,60	5.258,68	4.732,81	9.294,92	11.153,90	0,00	0,00	15.886,72
MANZANA 15	11.384,04	5.326,98	4.794,28	6.057,06	7.268,47	0,00	0,00	12.062,75
MANZANA 16	9.464,78	4.417,82	3.976,04	5.046,96	6.056,35	0,00	0,00	10.032,39
MANZANA 17	13.075,65	0,00	0,00	13.075,65	15.690,78	0,00	0,00	15.690,78
MANZANA 18	18.955,67	0,00	0,00	18.955,67	22.746,80	0,00	0,00	22.746,80
MANZANA 19	9.920,71	0,00	0,00	9.920,71	11.904,85	0,00	0,00	11.904,85
MANZANA 20	13.194,42	0,00	0,00	13.194,42	15.833,30	0,00	0,00	15.833,30
MANZANA 21	13.076,50	0,00	0,00	13.076,50	15.691,80	0,00	0,00	15.691,80
MANZANA 22	7.181,73	7.181,73	6.463,56	0,00	0,00	0,00	0,00	6.463,56
MANZANA 23	14.801,42	14.801,42	13.321,28	0,00	0,00	0,00	0,00	13.321,28
MANZANA 24	7.921,05	7.921,05	7.128,95	0,00	0,00	0,00	0,00	7.128,95
MANZANA 25	11.330,26	11.330,26	10.197,23	0,00	0,00	0,00	0,00	10.197,23
MANZANA 26	11.173,62	11.173,62	10.056,26	0,00	0,00	0,00	0,00	10.056,26
MANZANA 27	13.385,06	13.385,06	12.046,55	0,00	0,00	0,00	0,00	12.046,55
MANZANA 28	11.138,88	11.138,88	10.024,99	0,00	0,00	0,00	0,00	10.024,99
MANZANA 29	8.888,61	8.888,61	7.999,75	0,00	0,00	0,00	0,00	7.999,75
MANZANA 30	10.780,91	10.780,91	9.702,82	0,00	0,00	0,00	0,00	9.702,82
MANZANA 31	18.190,10	18.190,10	16.371,09	0,00	0,00	0,00	0,00	16.371,09
MANZANA 32	9.562,82	2.922,11	2.629,90	6.640,71	7.968,85	0,00	0,00	10.598,75
MANZANA 33	11.069,55	11.069,55	9.962,60	0,00	0,00	0,00	0,00	9.962,60
MANZANA 34	12.750,23	0,00	0,00	0,00	12.750,23	15.937,79	15.937,79	
MANZANA 35	11.765,88	0,00	0,00	11.765,88	14.119,06	0,00	0,00	14.119,06
MANZANA 36	13.111,99	13.111,99	11.800,79	0,00	0,00	0,00	0,00	11.800,79
MANZANA 37	14.141,37	14.141,37	12.777,73	0,00	0,00	0,00	0,00	12.777,73
MANZANA 38	11.885,45	11.885,45	10.696,91	0,00	0,00	0,00	0,00	10.696,91
MANZANA 39	11.985,36	11.985,36	10.786,82	0,00	0,00	0,00	0,00	10.786,82
MANZANA 40	12.685,97	12.685,97	11.417,37	0,00	0,00	0,00	0,00	11.417,37
MANZANA 41	14.249,14	14.249,14	12.824,23	0,00	0,00	0,00	0,00	12.824,23
MANZANA 42	8.427,72	3.370,16	3.033,14	5.057,56	6.069,07	0,00	0,00	9.102,22
MANZANA 43	9.181,67	3.580,56	3.222,50	5.601,11	6.721,33	0,00	0,00	9.943,84
MANZANA 44	9.255,18	3.650,11	3.285,10	5.605,07	6.726,08	0,00	0,00	10.011,18
MANZANA 45	10.747,87	4.199,82	3.779,84	6.548,05	7.857,66	0,00	0,00	11.637,50
MANZANA 46	9.387,71	0,00	0,00	9.387,71	11.265,25	0,00	0,00	11.265,25
MANZANA 47	11.305,24	0,00	0,00	11.305,24	13.566,29	0,00	0,00	13.566,29
MANZANA 48	10.983,34	0,00	0,00	10.983,34	13.180,01	0,00	0,00	13.180,01
MANZANA 49	13.337,89	0,00	0,00	13.337,89	16.005,47	0,00	0,00	16.005,47
MANZANA 50	12.689,20	12.689,20	11.420,28	0,00	0,00	0,00	0,00	11.420,28
MANZANA 51	10.349,07	10.349,07	9.314,16	0,00	0,00	0,00	0,00	9.314,16
MANZANA 52	18.544,43	18.544,43	16.689,99	0,00	0,00	0,00	0,00	16.689,99
MANZANA 53	8.128,33	3.151,63	2.836,47	4.976,70	5.972,04	0,00	0,00	8.808,51
MANZANA 54	22.048,95	8.642,87	7.778,58	13.406,08	16.087,30	0,00	0,00	23.865,88
MANZANA 55	21.097,44	9.201,11	8.281,00	11.896,33	14.275,60	0,00	0,00	22.556,60
MANZANA 56	10.836,11	0,00	0,00	10.836,11	13.003,33	0,00	0,00	13.003,33
MANZANA 57	27.417,71	0,00	0,00	27.417,71	32.901,25	0,00	0,00	32.901,25
MANZANA 58	33.384,64	0,00	0,00	33.384,64	40.061,57	0,00	0,00	40.061,57
MANZANA 59	117.087,17	117.087,17	105.378,45	0,00	0,00	0,00	0,00	105.378,45
MANZANA 60	21.263,13	21.263,13	19.136,82	0,00	0,00	0,00	0,00	19.136,82
MANZANA 61	29.650,75	29.650,75	26.685,68	0,00	0,00	0,00	0,00	26.685,68
MANZANA 62	39.684,12	39.684,12	35.715,71	0,00	0,00	0,00	0,00	35.715,71
APR-2 (Cine Capitol)	1.222,00							3.083,00
APR-2 (talleres Renault)	1.417,00							2.346,00
APR-2 (hotel Agua Azul)	4.323,28							6.740,43
TOTAL RESIDENCIAL - A	1.008.823,38	703.068,21	632.761,39	286.042,66	343.251,19	12.750,23	15.937,79	1.004.119,80 (D)
EQUIPAMIENTOS (EQ1 + EQ2)	14.210,15							
VIALES	319.676,68							
TOTAL DOTACIONAL - B	333.886,83							
TOTAL ÁMBITO - C	1.342.710,21							
ISD (B/D)	0,3325							
IEB (D/C)	0,7478							
ISD / IEB	0,4446							

Los parámetros urbanísticos del ámbito del área propuesta son los siguientes:

1.- Superficie total del ámbito	1.342.710,21 m ² s
2.- Superficie dotacional, incluido viario:	333.886,83 m ² s
3.- Edificabilidad lucrativa total:	1.004.119,80 m ² tu
4.- Índice de suelo dotacional. ISD. (2/3):	0,3325 m ² s/m ² tu
5.- Índice de edificabilidad bruto. IEB. (3/1):	0,7478 m ² tu/m ² s
6.- ISD / IEB (4/5):	0,44

El sector ámbito de estudio del presente PRI afecta al ámbito inferior de una manzana, modificando, tan sólo a los parámetros urbanísticos relativos a la parcela anteriormente identificada como "Antiguos Talleres Renault" comprendida entre las calles Emilio Ortúñoz, El Puente y Avda. L'Aigüera, si bien, como anteriormente se ha mencionado, el ámbito de estudio del presente PRI abarca una delimitación superior a los exclusivos efectos de verificar el cumplimiento de equilibrios dotacionales y demás limitaciones a la potestad del planeamiento como anteriormente se ha mencionado.

Con carácter preliminar, partiendo de los cálculos justificativos que se reflejan, resulta que el dato justificativo del cumplimiento del límite de densidad previsto en el artículo 36 de la LOTUP es de 0,74 m²t/m²s por lo que no existe inconveniente en el planteamiento del mínimo incremento de edificabilidad planteado por el presente instrumento urbanístico.

2.- Cuantificación de las cesiones exigibles para el mantenimiento del mencionado equilibrio dotacional.

El incremento dotacional requerido para el mantenimiento del equilibrio dotacional a aplicar sobre un incremento de techo útil de 1.245,11 m² es de 414 m² (1.245,11 m²*0,3325 m²t/m²s), quedando inalterados los ratios dotacionales existentes sobre los índices de edificabilidad calculados con carácter previo y posterior a la modificación de planeamiento propuesta.

	Antes del PRI:	Después del PRI:
1. Superficie total del ámbito	1.342.710,21 m ² s	1.342.710,21 m ² s
2. Superficie dotacional, incluido viario:	333.886,83 m ² s	334.300,83 m ² s
3. Edificabilidad lucrativa total:	1.004.119,80 m ² tu	1.005.364,91 m ² tu
4. Índice de suelo dotacional. ISD. (2/3):	0,3325 m ² s/m ² tu	0,3325 m ² s/m ² tu
5. Índice de edificabilidad bruto. IEB. (3/1):	0,7478 m ² tu/m ² s	0,7488 m ² tu/m ² s
6. ISD / IEB (4/5):	0,44	0,44

3.- Forma en la que se propone llevar a cabo la mencionada cesión dotacional.

Para mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre dotaciones públicas y aprovechamiento lucrativo requerido por el artículo 63.3 de la LOTUP, se ha de proceder a la cesión de 414 m² de suelo dotacional con la finalidad de suplementar dichas dotaciones públicas originada por el incremento de edificabilidad que plantea el presente PRI, esto es, 1.245,11 m²tu.

Dicha cesión es susceptible de ser realizada, de acuerdo con el artículo 36.5 de dicha normativa, bien mediante la cesión de terrenos, superficie edificada de valor equivalente, su compensación económica o bien mediante una fórmula mixta de ellas, estableciendo que las cesiones dotacionales exigibles para mantener el equilibrio dotacional, en sectores de reforma interior en zonas consolidadas, en los que no sea posible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, sean materializadas mediante la superficie edificada de valor equivalente, la cual se integrará en complejos inmobiliarios o bien se procederá a su compensación económica tal como se propone, a continuación, en el presente documento.

En el presente Plan de Reforma Interior la cesión dotacional exigible no resulta compatible con el grado de consolidación existente, resultando impracticable, por lo que se ha optado, dada la consolidación existente, compensarla de la siguiente forma:

- a) Cesión de 231 m² de suelo dotacional viario, de propiedad privada de acuerdo con los planos adjuntos. Dicha cesión se realiza por parte de los proponentes del presente PRI sin que compute a efectos de la compensación a realizar.
- b) Cesión de una franja de 2 metros a lo largo de la fachada recayente a la calle Emilio Ortúñoz con una superficie de 68 m² (34 ml x 2 ml).
- c) Cesión de una superficie dotacional de 346 m² (414 m² - 68 m²), aplicando la sustitución económica mediante el pago al Ayuntamiento de la cantidad cuantificada como equivalente económico cuya cuantía asciende a 210.517,65 €.

A estos efectos la cédula de habitabilidad incorporará como condición suspensiva el abono de la mencionada cantidad para su efectividad (c), salvo que dicha entrega quede garantizada de una forma alternativa de acuerdo con la legislación vigente.

Cálculo del valor económico del suelo dotacional:

En el presente PRI, el suelo dotacional que se cede se realizará mediante su equivalente económico. Para calcular esta equivalencia utilizaremos el valor catastral, fijado en 490,81 €/m²s que aplicando un coeficiente K:

$$K = C_m \times C_d \times C_p \times C_u = 2,04 \times 0,93 \times 1 \times 1 = 1,8972$$

obtenemos un valor unitario de suelo de 931,17 €/m²s

El aprovechamiento urbanístico del solar en m² útiles es de 2.346,00 m²tu.

Para calcular el valor económico del suelo dotacional partimos del valor catastral del inmueble facilitado por el área económica del Ayuntamiento y de la metodología recogida en la Modificación Puntual nº1, quedando:

A. Valor catastral del inmueble	490,81 €/m ²
B. Valor unitario (x2,04x0,93)	931,17 €/m ²
C. Aprovechamiento del solar	2.346,00 m ² tu
D. Incremento de m ² tu en habitación según PRI	1.245,11 m ² tu
E. Incremento de m ² tu de uso no habitación	0,00 m ² tu
F. Incremento de m ² tu en vestíbulos	0,00 m ² tu
G. Terrazas	0,00 m ² tu
H. Total techo	3.591,11 m ² tu

De todo lo anterior resulta un coeficiente adimensional J = 1,5307, como cociente entre la edificabilidad real en m²tu (H) y la edificabilidad teórica sobre rasante (2.346,00)

Por lo tanto el valor de repercusión de suelo real para el cálculo del valor económico del suelo de cesión es de 608,33 €/m²s (B/J).

Como la superficie de suelo a ceder que se debe valorar en metálico, según los cálculos anteriormente realizados, es de 346 m²s, resulta que el valor económico sustitutivo de dicha cesión es:

Valor suelo de cesión: 210.517,65 €

Así mismo, también se cuantifica el valor de la sustitución económica de la cesión del 5% del techo lucrativo del art. 77 de la LOTUP:

Para el cálculo de la sustitución económica de la cesión del 10% del techo lucrativo multiplicaremos el Valor Unitario de Replicación (euros/m² útil) obtenido según certificación catastral o los criterios del Informe de Viabilidad y Sostenibilidad Económica (IVSE) de la MP nº01 por el incremento en superficie de terciario, con lo que obtendremos el incremento del valor económico del techo lucrativo debido a la aplicación del PRI y lo multiplicaremos pro el 10% que regula el art. 77.1.b de la LOTUP:

Valor Unitario de Replicación de suelo según Cert. Catastral o IVSE MP nº01=	553,30 €/m ² util
Incremento en superficie en Terciario=	1.245,11 m ² util

Incremento del valor económico del techo lucrativo del art. 77.1.b de la LOTUP=	688.921,40 €
10% del techo lucrativo del art 77 de la LOTUP=	10%
Valor Sustitución Económica Cesión 10% techo lucrativo art 77 de la LOTUP=	68.892,14 €

El valor de la sustitución económica de la cesión del 10% del techo lucrativo del art. 77 de la LOTUP sería de 68.892,14 €

De este modo el valor total de la cesión más la cesión del 10% del techo lucrativo sería:

$$210.517,65 \text{ €} + 68.892,14 \text{ €} = 279.409,79 \text{ €}$$

Estos valores coinciden con el informe de valoración encargado por el Ayuntamiento (la variación de datos es debida a los ajustes de superficie de la cesión de 2 metros).

A estos efectos, no se prevé incremento de necesidad de financiación ni del incremento de coste de mantenimiento de las redes públicas por la Administración, dado el objeto de la presente propuesta, no teniendo, en este sentido, repercusión sustancial previsible sobre la Hacienda pública, al margen de las compensaciones mencionadas.

Delimitación de la zona de cesión (a):

El área de cesión pertenece a la parcela I (Talleres Renault) y se describe en el plano O.3. que se adjunta.



La superficie de la parcela I Talleres Renault es de 1.381 m².

Para el cálculo de la superficie de parcela cedida al Ayuntamiento, se realiza la medición de acuerdo con el plano topográfico. La superficie cedida es de 231 m² que no computan a efectos de compensación y de 68 m² que sí que computan.

De este modo la parcela resultante tiene una superficie de 1.082 m², cumpliendo con la superficie de parcela mínima según normativa vigente.

SUPERFICIE PARCELA INICIAL	1.381,00 m²
SUPERFICIE VIARIA. CESIÓN AYUNTAMIENTO (no computa)	231,00 m²
SUPERFICIE VIARIA. CESIÓN AYUNTAMIENTO (computa)	68,00 m²
SUPERFICIE PARCELA PRIVADA (DESPUÉS DE LA CESIÓN)	
TALLERES RENAULT	1.082,00 m²

La edificabilidad permitida en la parcela I Talleres Renault según la Ordenación Vigente es de 2.346 m²tu.

El incremento de edificabilidad de la parcela propuesto para compensar esta cesión se ha detallado en apartados anteriores.

La edificabilidad actual de la parcela permitida según la normativa vigente se destina a uso residencial y/o terciario mientras que el 100% del incremento de edificabilidad propuesto por el PRI se destina a uso terciario. Por lo tanto, no se incrementan los m² destinados a uso residencial ni el nº de habitantes de Benidorm.

En cualquier caso, siempre deberá existir un equilibrio de compensación entre el aprovechamiento urbanístico y los espacios dotacionales tal y como queda regulado en el planeamiento y en la legislación urbanística vigente y que se justifica en el presente instrumento de planeamiento.

Este equilibrio de compensación ya ha sido explicado en el punto 2 "Cuantificación de las cesiones exigibles para el mantenimiento del mencionado equilibrio dotacional".

El presente Plan de Reforma Interior persigue, por tanto, satisfacer un interés público al ceder al Ayuntamiento superficie para ampliar el espacio público destinado a viales y paso de infraestructuras urbanas, ya que en la actualidad no hay el espacio suficiente requerido con dicha finalidad, así como por el hecho de que se consigue una mejora en la ordenación pormenorizada en el ámbito de actuación del presente documento, modificando las alineaciones y rasantes, liberando la imposición de mantener la fachada clásica propuesta por Ana Bofill de acuerdo con el estudio de detalle aprobado, de forma que se permite una mejor integración urbanística y arquitectónica, incrementándose la edificabilidad derivada de una nueva ordenación, cumpliéndose los límites existentes para el ejercicio de la potestad de planeamiento por la normativa urbanística no implicando desde la sostenibilidad económica del mismo inversión pública alguna.

Benidorm, enero 2020



EL APOGADO

Argimiro Mayoral Sánchez



EL ARQUITECTO

Adolfo Rodríguez López

NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS.

Las normas urbanísticas de aplicación hasta la aprobación definitiva del presente Plan de Reforma Interior son las siguientes:

- Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, aprobado definitivamente con fecha 26 de noviembre de 1990 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.) con fecha 29 de diciembre de 1990, y sus modificaciones puntuales.
- Estudio de Detalle de los antiguos edificios del Cine Capitol y Talleres Renault aprobado con fecha 23 de noviembre de 1990 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.) con fecha 15 de enero de 1991, y su modificación aprobada con fecha 27 de marzo de 1992 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.) con fecha 11 de mayo de 1992.
- Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación en suelo urbano en el E.D. "Antiguos Talleres Renault y Antiguo Cine Capitol" en Benidorm, aprobado definitivamente con fecha 27 de marzo de 1992 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.) con fecha 11 de mayo de 1992.
- Proyecto de Reparcelación en suelo urbano (APR-2) Unidad de Actuación Antiguos Talleres Renault y Antiguo Cine Capitol en Benidorm, aprobado con fecha 27 de marzo de 1992 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.) con fecha 11 de mayo de 1992

Las parcelas se hallan edificadas con arreglo al antiguo PGOU de Benidorm del año 1963. Dicho Plan clasificó este suelo como Ciudad Jardín Sub-Zona A, con las siguientes condiciones de ordenación:

- Edificación abierta con una separación a linderos de 5 metros.
- Coeficiente de edificabilidad 3,00 m³/m² de parcela.
- Parcela mínima de 1.000 m² con una fachada mínima de 20,00 m a una calle y con una profundidad mínima de 24,00 m.

En la planta de dicha parcela se podrá inscribir siempre un rectángulo de 15x24 m, colocado de tal forma que su lado menor se apoye en la línea de fachada si ésta es recta, y que sea paralelo a la recta que une los extremos de la fachada si la citada línea es curva o quebrada.

- Altura de la edificación libre.

El Plan General de Ordenación aprobado en 1990 dice respecto a esta manzana:

"5-APR-2.b)3º. En el otro enclave la edificación se dispondrá conformando un basamento a nivel de planta baja que ocupará la totalidad de él excepto un retranqueo de 7 m a Aiguera, y enrasado con la calle Emilio Ortúño.

Sobre dicha base se disponen dos cuerpos de edificación: el Hotel Aguazul que mantiene su posición y altura; el otro, con una superficie en planta de 850 m² y una altura de 4 plantas sobre la referida base, entre el Hotel y la calle Puente. Parte de él ocupa la planta del antiguo Cine Capitol".

El Estudio de Detalle y su modificación definen una volumetría para los edificios Antiguo Cine Capitol y Antiguos Talleres Renault:

Se forma un basamento que recoge en una plataforma los dos edificios (y el Hotel Aguazul), que da un sentido urbano a la planta semisótano y crea un sistema de soportales en la Avda. de Otoño muy adecuado a la función de poner artículos comerciales en la calle.

El porticado también corresponde al hecho de no haber modificado el volumen existente.

Esta plataforma, que tiene toda ella el mismo nivel y que se convierte en una acera en la calle Emilio Ortúño, queda limitada en las avenidas Otoño y Aiguera, por una barandilla. El pasaje existente entre el Hotel Aguazul y el edificio del Antiguo Cine Capitol también formará parte de esta plataforma y tendrá dos hileras de cipreses para enmarcar el paso peatonal que, desde la calle Emilio Ortúño desemboca a la avenida de Otoño por dos escalinatas, correspondientes a cada uno de los edificios: Hotel Aguazul y Antiguo Cine Capitol.

En cuanto a la volumetría de este enclave hemos querido que los dos edificios aparezcan como uno solo, con una ocupación en la plataforma en forma de L.

En cuanto a la fachada, el Estudio de Detalle presenta una propuesta de diseño de fachadas mediante la aplicación de leyes geométricas y compositivas del lenguaje clásico de la Arquitectura.

De este modo se define en el Estudio de Detalle tanto la volumetría como las fachadas de los edificios de las parcelas de los antiguos Talleres Renault y Cine Capitol.

Con la aprobación definitiva del presente PRI se mantienen las normas urbanísticas de aplicación hasta la fecha con las siguientes excepciones:

1. TIPO EDIFICACIÓN

Edificación abierta.

2. ALTURA

Se permite altura libre.

3. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Las alineaciones serán las siguientes:

- En Planta Baja Aiguera las alineaciones son las que se indican en el plano O.4.
- En Planta Baja Emilio Ortúño las alineaciones son las que se indican en el plano O.4.
- En Plantas Primera, Segunda y Tercera, son las que se indican en el plano O.4, respetando la servidumbre de la ventana existente en el edificio Capitol (en la medianera entre ambas parcelas).
- A partir de la Planta Cuarta, son las que se indican en el plano O.4 (se debe dejar un retranqueo de 5 metros a cada lado de la medianera entre las parcelas de los Antiguos Talleres Renault y Cine Capitol).

4. FACHADAS

La fachada tendrá un tratamiento libre.

Se libera el diseño clásico de las fachadas especificado en el Estudio de Detalle. Por lo tanto, tanto el diseño de la fachada como los materiales empleados en su realización serán libres.

	PGOU (1963)	Estudio Detalle y Modificación	Plan de Reforma Interior
Clasificación	Ciudad Jardín Sub-Zona A	---	---
Tipo de edificación	Edificación abierta	Según planos	Edificación abierta
Parcela mínima	1.000 m ²	---	1.000 m ²
Altura	17 m	5 plantas	Altura libre
Edificabilidad	3 m ³ /m ²	2.346 m ² tu	2.346 m ² + 1.245,11 m ² tu
Fachadas	Tratamiento libre	Tratamiento clásico según planos ED	Tratamiento libre
Alineaciones	Hasta 8m_____5m De 8 a 11 m_____6m Más de 11m_____7m	Según planos Estudio Detalle: Planta Baja Av. Aiguera, retranqueo de 7 m. a la Av. Aiguera y enrasado a la Av. Emilio Ortúñoz Planta Baja Emilio Ortúñoz y Plantas 1-2-3, forma de L según planos	PB Av. Aiguera y PB Av. Emilio Ortúñoz según planos PRI Plantas 1-2-3, según planos con servidumbre ventana Cine Capitol A partir de Planta 4, según planos con retranqueo de 5 m a la medianera ambas parcelas

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

IDENTIFICACIÓN

Denominación: Plan de Reforma Interior (PRI) ámbito "Antiguos Talleres Renault" en Benidorm.

Delimitación: La que figura en los planos de ordenación

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Uso predominante: Residencial y Hotelero

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES

1. SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.342.710,21 M2S
2. SUPERFICIE DOTACIONAL, INCLUIDO VIARIO	333.886,83 M2S
3. EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL	1.004.119,80 M2TU
4 ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL, ISD (2/3)	0,3325 M2S/M2TU
5 ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO, IEB (3/1)	0,75 M2TU/M2S
6. ISD/IEB	0,44

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO ESTABLECIDAS EN EL PRI

1. SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.342.710,21 M2S
2. SUPERFICIE DOTACIONAL, INCLUIDO VIARIO	334.300,83 M2S
3. EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL	1.005.364,91 M2TU
4 ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL, ISD (2/3)	0,3325 M2S/M2TU
5 ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO, IEB (3/1)	0,75 M2TU/M2S
6. ISD/IEB	0,44

CESIÓN

Se establece una cesión de 414 m²s de suelo dotacional que constituyen la aplicación del ISD de 0,3325 sobre el incremento de edificabilidad computable de 1.245,11 m²tu, de los cuales 68,00 m² se ceden en parcela propia en franja de 2,00 m de anchura recayente a la calle Emilio Ortúñoz, aplicándose a los restantes 346,00 m² la sustitución económica.

Se establece una cesión de 231,00 m² de suelo dotacional viario, de propiedad privada de acuerdo con los planos que acompañan el PRI sin que compute a efectos de la compensación.

PARCELA RESULTANTE

1. SUPERFICIE PARCELA ANTES DEL PRI	1.381,00 m ²
2. SUPERFICIE DE CESIÓN DE PARCELA	299,00 m ²
3. SUPERFICIE PARCELA DESPUÉS DEL PRI	1.082,00 m ²
4. EDIFICABILIDAD ANTES DEL PRI	2.346,00 m ² tu
5. INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD	1.245,11 m ² tu
6. EDIFICABILIDAD (COMPUTABLE) TRAS PRI	3.591,11 m ² tu

La superficie de cesión de 68,00 m²s se crea por aplicación de una franja de 2,00 m a lo largo de todo el frente de fachada de 34,00 m de la parcela a la calle Emilio Ortúñoz.

PLANOS

Información

- I.1. Situación PGOU. Calificación*
- I.2. Situación. Plano Fotogramétrico*
- I.3. Planeamiento vigente. Delimitación*

Ordenación

- O.1. Delimitación del área virtual o ámbito de análisis*
- O.2. Delimitación del ámbito del Plan de Reforma Interior. Justificación del equilibrio dotacional*
- O.3. Cesiones para el mantenimiento del equilibrio dotacional*
- O.4. Plano de alineaciones*

ANEXO 1

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

(junto con su correspondiente Plan de Participación Pública)

ANEXO 2

ESTUDIO DE INUNDABILIDAD

Según el Plan Director de Defensa contra las Avenidas en la Comarca de la Marina Baja (Alicante), redactado en mayo de 2011 por el Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino (actualmente Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente) a través de la Confederación Hidrográfica del Júcar, (estudio a mayor escala y precisión que el PATRICOVA), este suelo prácticamente no tiene riesgo (calado inferior a 10 cm con un periodo de retorno de 500 años), por lo que este estudio elimina el riesgo geomorfológico y por tanto un estudio de inundabilidad específico.

ANEXO 3

PROYECTO TÉCNICO PARA EL TRASLADO DEL MURAL

Se adjunta “Informe y Propuesta para llevar a cabo la extracción, protección y traslado de un gran mosaico de Manuel Baeza”.

ANEXO 4

RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con el artículo 25.3 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 (TRLU 2015), en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a)** Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b)** En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

El presente proyecto de reforma interior modifica la ordenación de la parcela denominada “parcela Antiguos talleres Renault”, en la cual se modifican sus parámetros urbanísticos de acuerdo con las normas urbanísticas integrantes de este instrumento de planeamiento, así como la parcela dotacional que se cede al Ayuntamiento y que pasa a tener el carácter de dotacional viario.

ANEXO 5

RELACIÓN DE PROPIETARIOS

A los efectos del cumplimiento del artículo 70 tercero de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y dado que el presente Plan de Reforma Interior supone una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúa en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, y se produce un incremento de edificabilidad y modifica los usos del suelo (residencial a dotacional), a continuación se hace constar la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre la finca afectada durante los cinco años anteriores a su iniciación:

D. Agustín Mingot Tito, y las mercantiles Mingot Inversiones, S.L. y Novomín, S.L, con domicilio en Avda. Alfonso Puchades, 13-1ºB, 03502 Benidorm.