



PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA REORDENACIÓN
DE USO DEL SOLAR DE CORREOS SITUADO EN PLAZA
DEL DOCTOR FLEMING, 1 DE BENIDORM (ALICANTE)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 46 páginas, forma parte del Plan de Reforma Interior para cambio de uso de solar sito en Plaza Doctor Fleming nº 46, aprobado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el 26 de abril de 2021.

Benidorm, a 4 de junio de 2021
LA SECRETARIA P.D.

PROMOTOR: SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELÉGRAFOS S.A.
ARQUITECTO: JORGE GÁMIR FONSECA FECHA: DICIEMBRE. DE 2019

ÍNDICE

1) Documentación sin eficacia normativa

A1._ Antecedentes y objeto

A2._ Información urbanística

A3._ Memoria justificativo

2) Documentación con eficacia normativa

B1. Normas urbanísticas

3) Anexos

C1._ Valor Catastral

C2.- Fotografías

4) Planos

Planos de información (I)

01_ Plano de situación

02_ Plano de clasificación

03_ Plano de calificación

04_ Planos de alineación

Planos de ordenación (o)

01_ Plano de ordenación- clasificación

02_ Ordenación parcelario

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA REORDENACIÓN DEL USO DEL SOLAR DE CORREOS SITUADO EN LA PLAZA DEL DOCTOR FLEMING Nº 1 DE BENIDORM.

1. DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

A.1. ANTECEDENTES Y OBJETO

OBJETO

Se redacta el presente PLAN DE REFORMA INTERIOR al amparo del artículo 40 de la ley 5/2014 de 25 de julio, (Revisada el 1 de enero de 2018) Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), por iniciativa de la SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A. (En adelante CORREOS), para alterar las condiciones urbanísticas de un solar dotacional, que albergó la antigua oficina de CORREOS en el centro urbano de Benidorm, otorgándole la misma ordenación pormenorizada que la zona donde se encuentra enclavada.

Como quiera que ésta modificación supone una alteración de los parámetros vigentes en el Plan General Municipal de Ordenación de 1990 (PGMO), se pretende recoger en un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Benidorm y CORREOS de simultánea tramitación a este PLAN DE REFORMA INTERIOR.

La solución planteada en la presente modificación del planeamiento, supone reconocer en el solar propiedad de Correos, el mismo uso **Residencial y sus usos Compatibles, (Terciario y Hotelero)**, con el que esta calificada el Área Homogénea donde se encuentra ubica el solar.

Para llevarlo a cabo y en base al interés general se materializaran las cesiones estipuladas según ley a través de Convenio Urbanístico y previamente a la aprobación definitiva y entrada en vigor del del presente PLAN DE REFORMA INTERIOR.

ANTECEDENTES

Sobre el solar existente actualmente en la Pza del D. Fleming nº 1 de Benidorm, se edificó en su día un inmueble, que fue cedido gratuitamente por el Ayto. de Benidorm a la Caja Postal de Ahorros, el 20 de agosto de 1.971, que paso posteriormente a denominarse Caja Postal S.A. en base al Real Decreto Legislativo 1091/1988, de 23 de septiembre.

Posteriormente con el Real Decreto 3/9 se integró a Caja Postal S.A. en la Corporación Bancaria de España, S.A., transmitiendo a la sociedad resultante todo el patrimonio, entre ellos este inmueble.

El 30 de Septiembre de 1998, se fusionó con sus filiales y cambiando su denominación social por el de Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario, S. A..

Entre 1.993 y 1.996, el Estado materializó el proceso de privatización de Argentaria a través de cuatro O.P.V.

El Consejo de Administración del Banco Bilbao Vizcaya, S.A., el 19 de octubre de 1.999, aprobó el proyecto de fusión por absorción de la entidad Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario, S. A... La sociedad resultante, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), adquirió de esta forma el patrimonio de la sociedad absorbida, entre ellos este inmueble en Benidorm.

CORREOS compró a BBVA las plantas semisótano, baja, primera, segunda y vivienda en planta cuarta, del edificio sito en la Plaza de la Cruz número 12 (hoy Plaza de Dr. Fleming número 1), mediante escritura pública de compraventa de fecha 20 de diciembre de 2002.

Posteriormente CORREOS compró a Cebinpro, S.L. la vivienda de la planta tercera del edificio antes mencionado, mediante escritura pública de compraventa de fecha 22 de diciembre de 2005 adquiriendo la propiedad de todo el edificio.

El edificio fue finalmente demolido, quedando el solar tal y como se encuentra en la actualidad.

CORREOS como titular de pleno dominio de todo el solar situado en la Pza. Del Doctor Fleming nº 1, solicitó al Excmo. Ayuntamiento de Benidorm que modifique el uso actual (DOTACIONAL), por el uso existente en entorno inmediato, con la finalidad de regularizar la situación urbanística del inmueble adaptándola a la nueva realidad jurídica de la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A., el servicio postal no es un monopolio del estado, CORREOS compite con otros operadores por un negocio postal actualmente liberalizado.

El Excmo. Ayuntamiento de Benidorm, en Abril de 2015, redactó de oficio un documento denominado **“Informe de Evaluación Ambiental Simplificado”** para LA REORDENACIÓN DE USO DEL SOLAR DE CORREOS, que posteriormente tramita como consulta, ante el órgano ambiental quien en su día era la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente (CITMA), actualmente denominada Consellería De Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, para determinar los documentos a redactar y la tramitación para la consecución del fin anteriormente indicado.

Este Informe Ambiental Simplificado tenía por objeto:

- a) Evaluar el alcance de la alteración de las condiciones urbanísticas pormenorizadas.
- b) Justificar el carácter simplificado del procedimiento de Evaluación Ambiental.
- c) Proponer la figura de Planeamiento a tramitar y los documentos de gestión necesarios.

El 17 de diciembre de 2015, La Dirección General de Medio Natural y de Evaluación Ambiental de la Generalitat Valenciana, después de analizar el informe y someterlo a consultas acuerda:

Emitir **Informe Ambiental y territorial estratégico FAVORABLE** en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Reforma Interior para cambio de uso del solar de CORREOS en Benidorm, (de acuerdo con los criterios del ANEXO VIII de la LOTUP), por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente.

La modificación del planeamiento consiste en el cambio de la Calificación Pormenorizada del solar, pasando del USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO dedicado a Servicios Urbanos de comunicaciones (S/R) “”, al vigente en la zona de ordenación donde se ubica, denominada “Ensanche de Casco” regulado por las ordenanzas municipales en la sección 4, (artículos 14 al 18) del PGOU de Benidorm (1990).

Dado que el cambio supone un incremento de aprovechamiento lucrativo, plantea la necesidad de realizar un equilibrio dotacional mediante las medidas compensatorias previstas en el artículo 63.3 y Anexo IV de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. El documento urbanístico (P.R.I.) deberá reflejar la forma de materialización de las dotaciones públicas derivadas del incremento de aprovechamiento. Con la aplicación del equilibrio dotacional se cumple los criterios exigidos en el Anexo IV, ya que $(0,38 > 0,35)$

La figura de planeamiento propuesta es un **PLAN DE REFORMA INTERIOR**, Art. 72. Planes de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana:

Los Planes de Reforma Interior cumplen análoga función en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refieren los artículos 35 y 69 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

El expediente se tramitará, como especifica la LOTUP, y determina el Título II, Capítulo III, Sección 3ª “Plan de ordenación pormenorizada” y en aplicación de 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. Al tratarse de un planeamiento de desarrollo del Plan General (planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle), los particulares, están facultados para la promoción del expediente, no requiriendo programa, debiendo exponerse al público durante un cuarenta y cinco días, tramitándose conforme al Art. 57.1.a, y debiendo suspenderse el otorgamiento de licencias urbanísticas de parcelación de terrenos, edificación y demolición en el ámbito del PRI, en el que sólo podrán concederse licencias para obras o actuaciones compatibles con la antigua y la nueva ordenación, de conformidad con los artículos 64 y 65 de la LOTUP, siendo competente, al tratarse de cambios en el diseño de las determinaciones de la ordenación pormenorizada, el propio Ayuntamiento para su aprobación como prescribe el Art. 44.5 de la LOTUP.

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.

Se tramita simultáneamente un **Convenio Urbanístico**, en los que se regule lo previsto en el Artículo 76bis y 77 de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, sobre cesiones de suelo dotacional o sus posibles compensaciones.

1. Art 771.b. *El aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en la plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a éstas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente:*

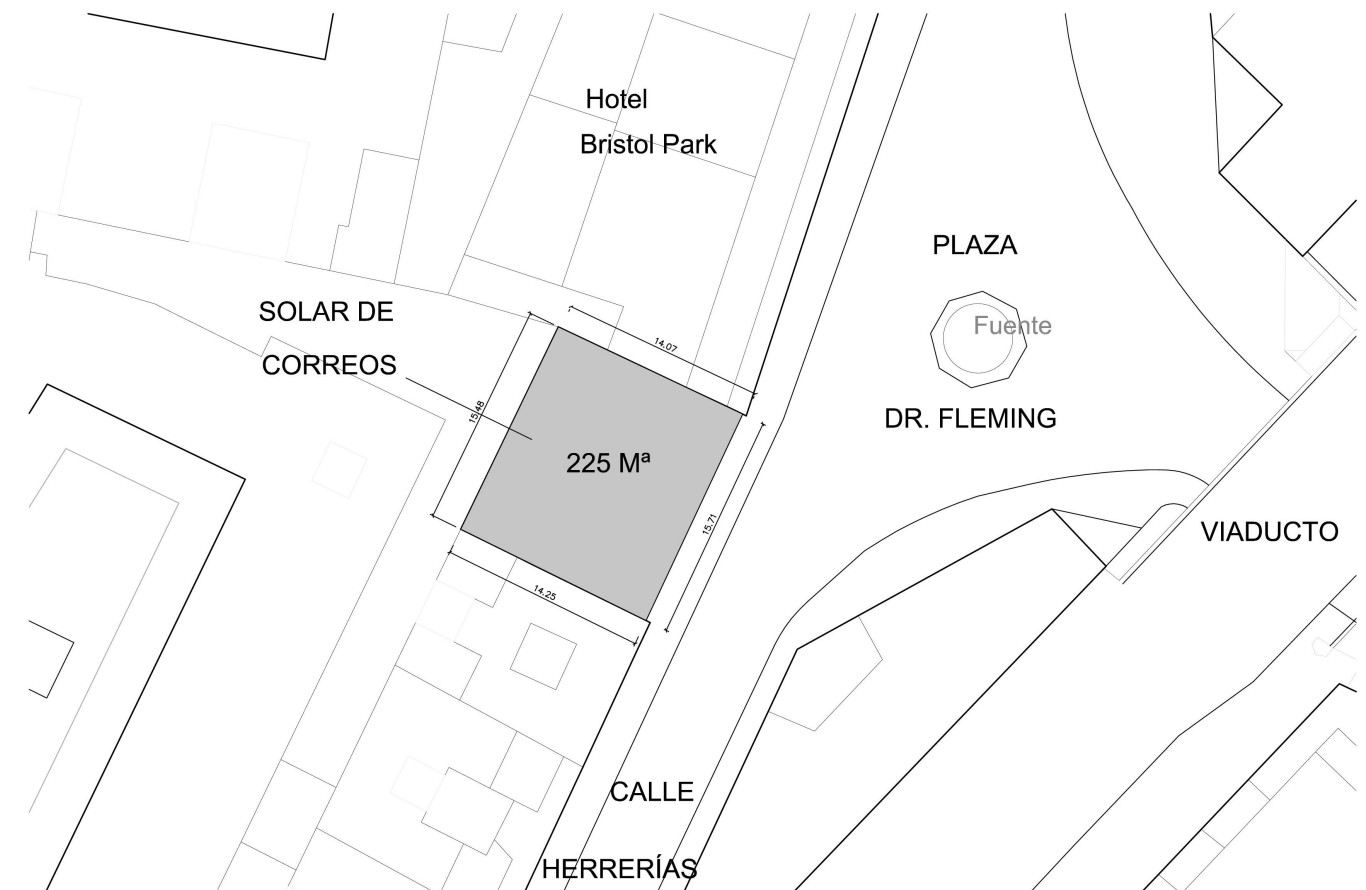
b)En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación con carácter general, el 10% de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior a has ta un 5%, o incrementarse hasta el 20% si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbano homogénea es sensiblemente superior.

Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.

A2. INFORMACIÓN URBANISTICA.

La modificación afecta al **suelo urbano** en la zona de “Ensanche de Casco” (EC) de Benidorm.

- Situación: Plaza del Doctor Fleming, nº 1
- Superficie del solar aproximada: 225m².
- Edificabilidad teórica aproximada: 1.125 m² (100% de la ocupación en 5 plantas)
- Referencia Catastral: 0396908YH5609N0001HM



Calificación Urbanística:

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Benidorm (1990) lo califica como suelo urbano, USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO dedicado a Servicios Urbanos de comunicaciones (S/R).

Plano 2, Hoja 7 (Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano).

Asimilable a la red secundaria de dotaciones en la terminología urbanística actual.

Artículo 120.- Condiciones particulares para los SERVICIOS URBANOS:

1.- Los servicios urbanos comprenden las actividades realizadas en edificios o instalaciones generalmente de titularidad pública, sin perjuicio de las concesiones administrativas que procedan, destinadas a la provisión de diversos servicios a los ciudadanos, tales como

Mercados de Abastos, Oficinas de la Administración, Cementerios, Defensa, Seguridad, Limpieza, Mataderos e instalaciones análogas.

2.- Las condiciones de las edificaciones destinadas a servicios urbanos serán las necesarias para el adecuado cumplimiento de la función respectiva, debiendo garantizar la no producción de impactos visuales ni agresiones estéticas.

A.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

JUSTIFICACION DE LA REORDENACIÓN DE USO E INNECESARIEDAD DE LA DOTACIÓN

En aras al cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística descritos en la Ley 1/2019, se priorizan las intervenciones en la ciudad existente y construida, apostando por la rehabilitación y la renovación, de acuerdo con la Ley 10/2015. la reordenación de uso de la parcela propiedad de Correos, se inscribe dentro del espíritu de regeneración, rehabilitación y renovación urbana, establecido en la Ley 10/2015.

Dicha Modificación se lleva a cabo con la finalidad de respetar, completar y mejorar las directrices de evolución urbana de la ciudad, así como la ocupación del territorio, cumpliendo los criterios de Mejora de la calidad de vida en las ciudades y cohesión social establecidos en el Art 12 y 13 de la Ley 1/2019. Todo ello justifica las siguientes razones que coadyuvan al interés público general:

La parcela propiedad de Correos, tiene la finalidad de dar un servicio público, desarrollando en el la actividad postal. En la actualidad el negocio postal se encuentra totalmente liberalizado, existiendo libre competencia entre Correos y el resto de operadores, es por ello que actualmente el carácter de la sociedad es puramente mercantil, desarrollando una actividad totalmente comercial.

La calificación otorgada en el PGOU de Benidorm de 1.990, se debía más que a una voluntad planificadora ex novo, a la noción de que Correos era monopolio del Estado, y por tanto de titularidad pública, por ello se le atribuyó el carácter de dotación pública.

PARA VALORAR SU INCLUSIÓN: SE ADJUNTA LA JUSTIFICACIÓN EN LA CUAL SE BASAN LAS ALEGACIONES

I. Que si bien los servicios postales venían asimilándose en los Planes Generales, a efectos de calificación de uso, como equipamientos públicos a consecuencia de que dicha actividad era desarrollada por un único operador dependiente de la Administración Pública, el proceso de liberalización de los servicios postales iniciado por la Unión Europea en 1997, concretamente a partir de la Directiva 97/67/CE de 15 de diciembre de 1997, adoptada en España por la Ley 27/1998 de 13

de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales, se puso en marcha formalmente y llevó aparejada la exigencia de transformación de la entidad pública empresarial Correos y Telégrafos en una sociedad anónima estatal, que le permitiera operar en el mercado con cierta flexibilidad.

II. Que de conformidad con lo anterior, se justifica el **carácter privado** del titular del inmueble, atendiendo a lo establecido en el artículo 58 de la Ley 14/2000 de 29 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, la creación de una sociedad estatal con la denominación “Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, Sociedad Anónima”, la cual se rige por el ordenamiento privado, y dispone de un patrimonio propio, el cual fue transferido a la sociedad de acuerdo don lo señalado en el Art 58.4 de la Ley del 14/2000 de 29 de diciembre, constitución de la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos, S.A., donde se aportaron a la misma todos los bienes, derechos y obligaciones de titularidad de la anterior Entidad Pública Empresarial de Correos y Telégrafos, quedando **desafectados los bienes de dominio público** y transferidos a la sociedad estatal.

III. El inmueble detallado se encuentra incluido en el inventario de inmuebles adscrito al patrimonio de la sociedad, para el cumplimiento de sus fines, en su escritura de constitución de fecha 29 de junio de 2001.

IV. Actualmente el carácter de la sociedad es puramente mercantil, desarrollando una actividad totalmente comercial, disponiendo para el cumplimiento de sus fines de un patrimonio propio, del que depende el inmueble referenciado.

La ley postal vigente es la Ley postal 43/2010 de 30 diciembre, que establece el régimen de **libre competencia del servicio postal** universal, de los derechos de los usuarios y del mercado postal.

V. La evolución experimentada en el negocio de distribución postal, hace necesario la adaptación de los usos a la nueva realidad jurídica y mercantil de la empresa, la cual va dirigida a aportar a la ciudadanía, los servicios postales y de paquetería, en clara competencia con otros operadores del sector de carácter privado.

VI. Que atendiendo a las circunstancias expuestas, se considera idóneo la reordenación de la calificación de la parcela, cuyo actual uso es de Dotacional Equipamiento comunitario, según el Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, por un uso de titularidad privada, en base a las siguientes argumentaciones:

A) La nueva características jurídica de la entidad propietaria del inmueble.

B) La desafectación al servicio público del inmueble y su inclusión dentro del patrimonio de la Sociedad a través de escritura pública .

C) La liberalización del negocio postal supone la libre competencia entre Correos y el resto de los operadores que prestan servicios similares en inmuebles sin uso dotacional, (como empresas de mensajerías y servicios postales) y a la realidad de la configuración actual de los servicios postales de España (mercado liberalizado).

D) El inmueble actualmente ha dejado de tener el carácter dotacional relevante en la estructura urbanística municipal, pasando a desarrollar la actividad de oficinas y comercial, del mismo modo que se lleva a cabo en las otras oficinas y sucursales de Correos.

Conforme a la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social se constituye la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A., antes Entidad Pública Empresarial Correos y Telégrafos, conforme al acuerdo de Consejo de Ministros de 22 de junio de 2.001. Desde ese momento se dota a Correos de la estructura y del marco jurídico apropiado, que le permite operar en un mercado liberalizado, existiendo libre competencia entre Correos y el resto de operadores.

Se justifica la innecesariedad de su destino al uso público en base al Art. 58.4 de la Ley 14/2.000 de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas y del Orden Social, en el cual se crea la Sociedad Estatal de Correos Y Telégrafos S.A., acreditando que “los bienes de dominio público se transfieren, a la sociedad, quedando por tanto “desafectados”.

En la escritura de constitución de la Sociedad Estatal de Correos Y Telégrafos S.A., de 29 de junio de 2.001, se aportan entre otros, los bienes y derechos el solar ubicado en la Pza. Doctor Fleming de Benidorm.

Es por ello que actualmente el carácter de la sociedad es puramente mercantil, desarrollando una actividad totalmente comercial, que se rige por el ordenamiento jurídico privado, salvo en las materias que le sea de aplicación la normativa presupuestaria contable, de control financiero y de contratación y se dotó de la estructura y del marco jurídico apropiado, que le permite operar en un mercado totalmente liberalizado.

Asimismo desde el momento de la constitución de la Sociedad se aportaron a la misma todos los bienes derechos y obligaciones de titularidad de la extinta Entidad Pública Empresarial, quedando desafectados los bienes de dominio público transferidos.

Se justifica la necesidad de regularización de la calificación urbanística de dotación, pasando de considerarse su uso como bien de dominio público (Equipamiento Público) a incorporar se al régimen patrimonial (Residencial).

Con el cumplimiento de las cesiones estipuladas por la Ley 1/2019, se cumple la finalidad de mejorar los servicios y dotaciones, sobre las actualmente existentes (el solar actualmente se encuentra infrautilizado). Por todo ello se plantea la reordenación de uso con el fin de cumplir:

- Mejorar el bienestar de la población: las cesiones a realizar por Correos tienen la finalidad de destinarse a la creación de nuevas dotaciones necesarias para la ciudadanía.

- El fin de la actuación urbanística desde el punto de vista del interés general, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones.

En la actualidad el solar se encuentra vallado y sin ningún tipo de ocupación, en una zona totalmente consolidada próxima al Ayuntamiento, aportando una discontinuidad a la trama urbana residencial y afectando al paisaje urbano.

Con el uso dotacional no cabe ningún tipo de ocupación del inmueble por parte de Correos, ya que la disminución de la actividad postal, ocasiona que las superficies desocupadas no tengan con el uso dotacional ningún tipo de funcionalidad.

El cambio de uso contribuye a solucionar el problema de tener una parcela urbana sin edificar en el centro de la ciudad, cumpliendo con el mantenimiento del equilibrio dotacional dentro del Área homogénea en donde se encuentra ubicado el solar.

La modificación planteada se debe a que:

Conforme a la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social, se constituye la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A., antes Entidad Pública Empresarial Correos y Telégrafos, conforme al acuerdo de Consejo de Ministros de 22 de junio de 2.001.

Desde ese momento se dota a Correos de la estructura y del marco jurídico apropiado, que le permite operar en un mercado liberalizado. Asimismo desde el momento de la constitución de la Sociedad, se aportaron a la misma todos los bienes derechos y obligaciones de titularidad de la extinta Entidad Pública Empresarial, quedando **desafectados los bienes de dominio público transferidos**.

La Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A. es una sociedad mercantil que se rige por el ordenamiento jurídico privado, salvo en las materias que le sea de aplicación la normativa presupuestaria contable, de control financiero y de contratación. Es dentro de dicho ordenamiento, cuando el 20 de diciembre de 2.002, la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A. adquiere el inmueble mediante escritura de compraventa al BBVA.

El negocio postal se encuentra en la actualidad totalmente liberalizado, existiendo libre competencia entre CORREOS y el resto de los operadores, el carácter de la sociedad actualmente es puramente mercantil y puede desarrollarse en cualquier local comercial.

La automatización de los servicios de clasificación de envíos postales y las nuevas plataformas logísticas, han reducido sustancialmente la superficie destinada a la clasificación y almacenaje de servicios postales, lo que permite dar el servicio en locales mas pequeños.

Por otra parte, CORREOS actualmente, para dar un mejor servicio al ciudadano, ha sustituido las grandes oficinas centrales en las localidades, por una red de pequeñas oficinas descentralizadas y de proximidad, que pueden ubicarse en cualquier local comercial de tamaño medio.

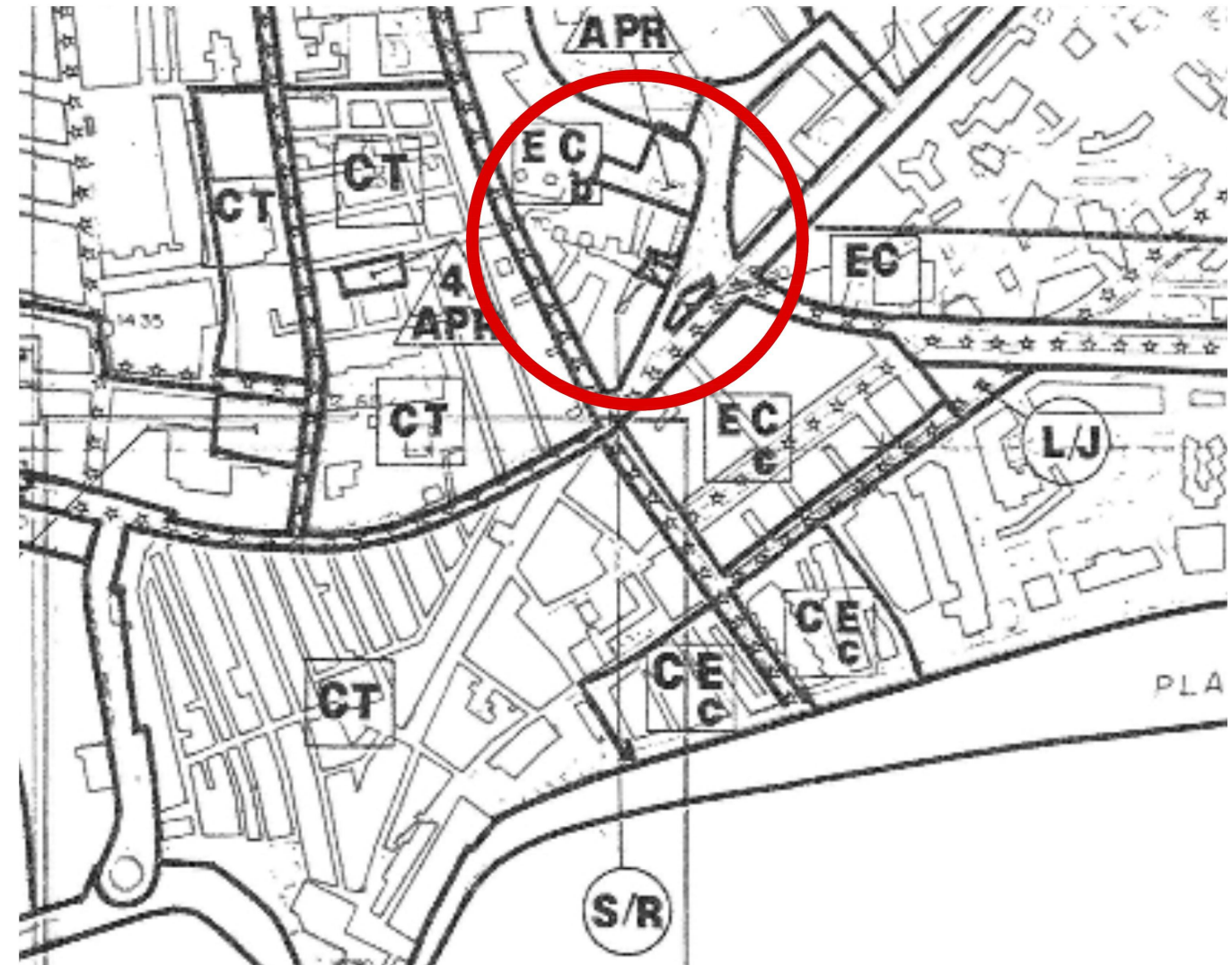
El solar de CORREOS se encuentra dentro de un area homogenea del municipio donde el uso característico de la zona es de RESIDENCIAL, uso que se debe dar al solar.

JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO PROPUESTO:

La modificación propuesta consiste:

Cambio de la CALIFICACIÓN PORMENORIZADA del solar de CORREOS, pasando del uso **Dotacional** (EQUIPAMIENTO COMUNITARIOS; dedicado a Servicios Urbanos de comunicaciones (S/R), permitido en el planeamiento vigente (PGOU 1990) al uso de la zona de ordenación donde se ubican, es decir, uso **Residencial y sus usos Compatibles, (Terciario y hotelero)**.

La modificación afecta a la zona de ordenación urbanística regulada mediante parámetros de la edificación alineada a vial que en la nomenclatura del Plan General Municipal de Ordenación vigente (PGOu 1999) que se denomina ENSANCHE DE CASCO (**EC**) regulado en las Ordenanzas Municipales en la Sección 4, Ensanche de Casco (Art. 14 a 18).



La actuación se plantea a consecuencia de la liberalización del sector postal y la desaparición del servicio público de correos como monopolio del estado. Se crea la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A., que opera en libre competencia con otros operadores postales en un mercado liberalizado, se hace innecesaria la existencia de un suelo dotacional destinado a servicios postales, cuando esta actividad actualmente se puede ejercer en cualquier local comercial.

Calificar la parcela propiedad de Correos situada en la Pza del Dr. Fleming, con el uso dotacional es a todas luces irreal.

Para realizar esta modificación del uso del suelo se siguen las indicaciones planteadas en el **Informe Ambiental y Territorial Estratégico** de 17 de diciembre de 2015, con nº de exp. 137/2015 EAE. Emitido por la Dirección General de Medio Natural y de Evaluación Ambiental de la Generalitat Valenciana.

Por parte de la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial de acuerdo con el artículo 51.1 de la Ley 1/2019 la documentación aportada se sometió a consulta del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante y a la Subdirección General de Ordenación, Planificación y ATE.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

La Evaluación Ambiental Estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorpora al derecho interno español mediante la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

El 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, establece en el artículo 22 que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental.

Según establece el Artículo 51.2. *Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas y persona interesadas, o transcurrido el plazo otorgado para ello, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo, según proceda, uno de los documentos siguientes:*

b) Una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de esta ley, que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose al evaluación ambiental y territorial estratégica por el conforme al capítulo siguiente o a su normativa sectorial.

c) Una resolución que considere que, aunque pueden derivarse de la ejecución del plan o programa efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, su tramitación debe realizarse simultáneamente con la del proyecto y la evaluación ambiental se llevará a cabo conforme a la legislación de evaluación de impacto ambiental de proyectos, emitiendo un documento de alcance que abarcará la valoración ambiental de los aspectos propios del plan y los específicos del proyecto.

d) Una resolución de informe ambiental, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de esta ley y del análisis de las contestaciones a las consultas realizadas, que el plan o programa sí tiene

efectos significativos sobre el medio ambiente y se considera, de modo inequívoco, que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.

De acuerdo con los criterios del Anexo VIII de esta Ley, que el Plan de Reforma Interior evaluado no influye en otros planes o programas; no tiene incidencia en el modelo territorial vigente en el municipio ni produce incremento relevante en el consumo de recursos respecto al total del municipio; no supone afección sobre elementos del patrimonio natural y cultural y, consultado al respecto el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante y la Subdirección General de Ordenación, Planificación y ATE. Se puede concluir que el procedimiento de evaluación simplificada es suficiente para determinar que el PLAN DE REFORMA INTERIOR para cambio de uso del solar de correos en Benidorm no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente y por tanto se somete al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificado.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se **RESUELVE:**

Emitir **Informe Ambiental y Territorial Estratégico** FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Reforma Interior para cambio de uso del solar de correos en Benidorm, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la Ley 1/2019, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación de la Modificación de Plan conforme a su normativa sectorial, si bien deberán cumplirse los siguientes condicionantes a introducir en el documento.

CONDICIONANTES

1.

El instrumento de planeamiento debe determinar cuál es la forma de materialización de las dotaciones públicas del incremento de aprovechamiento, decantándose por una de las establecidas en el art. 36. (LOTUP). Además esta forma debe incorporarse a la parte con eficacia normativa.

2.

El solar se encuentra cercano a una zona de posibles inundaciones aunque no presenta riesgos.

3.

Aunque se observa que la modificación planteada no tiene efectos sobre el paisaje y no ve necesaria la elaboración de un instrumento de paisaje, no obstante, la Administración competente para la valoración de posibles medidas paisajistas a incorporar en el plan será el Ayuntamiento.

4.

La actuación propuesta no presenta afecciones sobre el medio ambiente, ya que se actúa sobre un solar que se ocupaba anteriormente con un edificio por lo que el medio ya estaba transformado y el consumo de recursos es similar al existente.

CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES

1.

Para poder determinar la forma de materialización de las dotaciones públicas primero sería necesario:

-Analizar que no se superan la densidad máxima en el caso de materializarse un aprovechamiento residencial (Art.36 Ley 1/2019).

-Realizar el reequilibrio dotacional mediante las medidas compensatorias previstas el Art. 63.3 (LOTUP), cumpliendo las exigencias del art. 36 y el anexo IV (Ley 1/2019) .

Para ello se delimitará un área de análisis a efecto del cómputo dotacional existente, en él se hará una cuantificación de las cesiones exigibles para el mantenimiento del mencionado equilibrio dotacional y se establecerá la forma en que se va a llevar a cabo la mencionada cesión dotacional.

Justificación del Artículo 36 (Ley 1/2019). Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana.

En las primeras legislaciones urbanísticas ya se limitaba la densidad de los crecimientos de las ciudades. La ley del suelo de 1976 en su texto refundido limitaba a 75 viviendas por hectárea en suelos urbanizables y con excepcionalidad a 100 viviendas por hectáreas en las zonas existentes.

En la Ley 1/2019 en el Art. 36 Red Seguridad de Dotaciones y estándares de calidad urbana actualmente en vigor establece:

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 dispuesta 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 y a equipamientos públicos al menos un 5% de la superficie del sector.

C)Debe garantizarse la existencia de arbolado suficiente en el suelo urbano y urbanizable. Las ordenanzas municipales establecerán la densidad y diversidad de los ejemplares arbóreos necesarios para articular la infraestructura verde urbana y conectar los espacios verdes de la población. En poblaciones de más de 20.000 habitantes, los nuevos desarrollos residenciales tendrán a alcanzar una proporción de al menos un árbol por cada 100 m² de techo edificable y en desarrollos industriales o terciarios un árbol por cada 200m² de techo edificable. En todo caso, la ejecución de estas previsiones deberán ajustarse a las características paisajísticas y climáticas del medio urbano, la permeabilidad suelo y confort acústico, entre otros.

3. En sectores de suelo urbanizable residencial, 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 alojamiento turísticos sujetos a su reglamentación administrativa sectorial.

4. En suelo urbano, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en la subzona de ordenación pormenorizada o en el área homogénea por usos y tipologías ya supere el metro cuadrado edificable por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no podrá aumentar la edificabilidad residencial aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior.

El cumplimiento del art. 63.3 implica que se cumple el artículo 36 y el Anexo IV (LOTUP)

DELIMITACIÓN DEL AMBITO (ÁREA DE ANÁLISIS)

En las ciudades históricas tradicionales este estándar se ve ampliamente superado sobre todo en los cascos formados por edificios de más de dos plantas.

En la actualidad estos estándares tienden a disminuir por las sucesivas operaciones de dotación sobre los suelos vacantes, por incremento de espacios verdes, dotaciones y equipamientos públicos.

Este es el proceso que el Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm (PGOU 1990), actualmente en vigor, acometió en una ciudad compacta de edificios entre medianerías, alineada a vial, en las zonas denominadas casco tradicional (CT) y ensanches (EC y CM), donde se detectó la mayor carencia de espacios libres.

El Plan General (PGOU 1990) propició la creación de 2 grandes parques urbanos, el parque de la AIGÜERA y el parque de FOIETES, destinado a los ciudadanos del casco urbano y ensanches, ya que la ciudad abierta, donde se encuentra la infraestructura turística tiene una densidad moderada cumpliendo los estándares sobradamente.

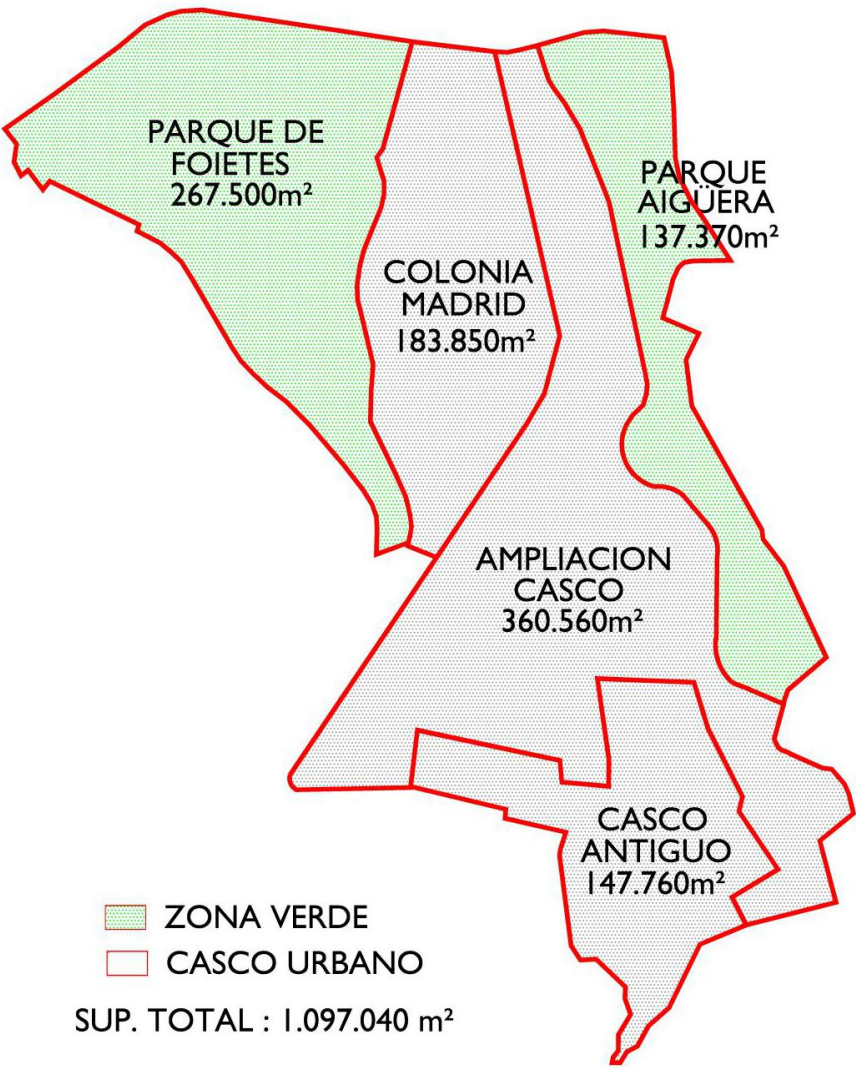
La ciudad histórica actualmente, con los dos nuevos parques está por debajo de los límites máximos de densidad planteados en el artículo 36 (LOTUP)

Para calcular los datos de densidad se ha partido de las bases de datos del ayuntamiento, de todos los expedientes de edificación segregados por zonas de ordenación urbanística y se han constatado sobre la cartografía digitalizada de 2009, planteando el supuesto teórico de la colmatación de todos los solares no edificados o parcialmente edificados, extrapolándolo a la totalidad del suelo ordenado por alineación a vial.

El ámbito donde se encuentra el solar de CORREOS es el mismo ámbito definido para la modificación puntual del plan general nº16 donde ya se estudio los estándares de densidad.

El AMBITO está formado por:

Casco antiguo	147.760 m2
Ampliación de casco	360.560 m2
Colonia Madrid	183.850 m2
Parque de L'Angüera	137.370 m2
Parque de Foietes	267.500 m2
Superficie total del ámbito	1.007.040 m2



Del estudio de éste ámbito se obtuvieron los siguientes datos:

CALCULOS JUSTIFICATIVOS DEL LIMITE DE DENSIDAD

ZONA	SUPER. BRUTA	SUPERFICIE NETA	E. LIBRES	DOTACIÓN	VIARIOS	TECHO RESIDEN.	IEB
CASCO TRADICINAL	147.760	73.880		7.388	66.492	179.095	1.2121
ENSANCHE DE CASCO	360.560	180.280		18.028	162.252	442.864	1.2282
COLONIA MADRID	183.850	91.925		9.193	82.733	288.830	1.5710
PARQUE LÁLGÜERA	137.370	0	137.370				
PARQUE FOIETES	267.500	0	267.500				
TOTAL AMBITO	1.097.040	346.085	404.870	34.609	31.477	910.798	0.8302

CÁLCULOS EQUILIBRIO DOTACIONAL

CONCEPTO	A.SUP NETA	INCR. SUPERF. NETA	B SUP DOTACIONAL	INCR. SUPERF. DOTACIONAL	A/B
SUELO LUCRATIVO MOD Nº16	910.798		346.806		
INDICE DOTACIONAL VIGENTE					0,38
INDICE DOTACIONAL PRI CORREOS	911.923	1.125	347.234	429	0,38

MATERIALIZACION DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS DERIVADAS DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

La modificación de un suelo con un uso dotacional Servicios Urbanos Comunicaciones (S/R) a un uso Residencial Ensanche de Casco (EC) implica, como ya hemos dicho anteriormente, un incremento de aprovechamiento.

En el caso del solar de CORREOS, el incremento de aprovechamiento es de **1.125 m²** esto implica la necesidad de realizar unas cesiones de suelo para dotaciones.

CORREOS no dispone de suelo para ceder en el ayuntamiento de Benidorm.

1.

Dado que debe mantener el equilibrio dotacional, el artículo 63.3 de la Ley 1/2019 (LOTUP) establece:

Art. 63.3 Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementado, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidas en el Anexo IV de esta Ley.

No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planteamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no corresponde hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.

A los efectos de verificar mantenimiento del equilibrio preexistente.

En consecuencia el cálculo del equilibrio dotacional es de:

ISD=0,38

Por lo que se tendrían que ceder 429 m² de dotación.

El artículo 36.5 de la Ley 1/2019 (LOTUP) establece:

En los supuestos del apartado anterior, 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 económicamente. En este caso, el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes.

El artículo 77.1.b establece:

En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, carácter general, el 10% de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5%, o incrementarse hasta el 20% si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones

con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.

El informe de sostenibilidad y viabilidad realizado por el Ayuntamiento establece en el porcentaje de participación en las plusvalías en el 20% del incremento de aprovechamiento.

Las parcelas sometidas al régimen de actuación aisladas con incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en régimen de propiedad horizontal o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución de aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.

El informe de sostenibilidad y viabilidad económica del Plan de Reforma Interior de fecha 27 de Diciembre de 2019 para la reordenación de uso del solar de Correos en Benidorm fija el valor de compensación económica en :

1. Valor económico de cesión de 429m² de suelo dotacional en el P.R.I.=**227.901,49€**
2. Valor aprovechamiento lucrativo=**48.436,38€**

Total valor económico sustitutivo=**276.337,87€** que se debe compensar según la LOTUP.

MONETARIZACIÓN DE DOTACIONES

Dada la imposibilidad física de materializar la cesión dotacional en terrenos de ámbito especial se plantea la compensación económica equivalente sustitutoria en base al Art. 36.5 de la (LOTUP) que plantea:

“...o bien se compensarán económicamente, en este caso el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes”.

MONETARIZACIÓN DE PLUSVALIAS

El aprovechamiento lucrativo del 5% sobre incremento de aprovechamiento se materializara a través de compensación económica basándose en el Art. 77.1 de la (LOTUP), donde se señala que se podrá incrementar hasta el 20% si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior. En base a ello el Ayuntamiento considera en el Informe de sostenibilidad y Viabilidad Económica del que la rentabilidad es superior a las de otras inversiones de renovación urbana en la misma Área Homogénea, en consecuencia propone que ceda un 20% del incremento de aprovechamiento, con respecto del otorgado por el planeamiento anterior.

LA MATERIALIZACIÓN TOTAL DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS REALIZADAS MEDIANTE COMPENSACIÓN ECONÓMICA ASCIENDE A 276.337,87€.

El importe total a abonar por CORREOS en concepto de cesiones y participación del Ayuntamiento de Benidorm en las plusvalías asciende a **276.337,87 €**

2.

El solar de CORREOS se encuentra situado en una calle perpendicular al recorrido del desagüe del antiguo barranco de L´Aigüera, actualmente parque de la L´Aigüera.

Este recorrido en los años 80 fue canalizado no se han producido inundaciones en su recorrido por esta zona de la localidad.

El solar de CORREOS se encuentra situado en una cota mas elevada por la que discurre el posible flujo de inundaciones, por lo que no presenta ningún riesgo.

3.

Aunque la modificación planteada respecto al planeamiento no tiene efectos sobre el paisaje, la redacción de un Plan de Reforma Interior implica la redacción de un estudio paisajístico, por ello se adjunta un ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA.

4.

La modificación propuesta no presenta afecciones sobre el medio ambiente, ya que afecta a un solar donde se encontraba un edificio destinado a CORREOS, que fue demolido posteriormente, por lo que el medio urbano ya había sido alterado.

Si se edificará en el solar un edificio y como lo permite el planeamiento actualmente en vigor, consumiría los mismos recursos que se se edificara un edificio como se plantea en la modificación, ya que su volumen, número de plantas, ocupación del solar etc son idénticos.

El solar tiene actualmente acceso a los servicios de agua, electricidad, alcantarillado, gas, telefonía, tiene sus aceras terminadas y la calle asfaltada, por lo que su cambio de uso no sería necesario ninguna inversión en urbanización.

Madrid, Diciembre 2019

El arquitecto,



Fdo.:D. JORGE GAMIR FONSECA

2. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

2.1 NORMATIVA

PGOU Benidorm (1990)

NORMATIVA QUE LE ES DE APLICACIÓN ACTUALMENTE AL SOLAR DE CORREOS

Art 116.- Concepto y clases de los usos dotacionales.

1- Los usos dotacionales son aquellos cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Su titularidad puede ser pública o privada

2.- A los efectos de la regulación que de ellos se contiene en este Capítulo, los usos dotacionales se dividen en espacios libres, equipamientos y servicios urbanos.

1. - Como usos complementarios de los dotacionales se admiten los que en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial sólo se admite en los casos de vivienda de personal de vigilancia de la dotación o instalación y de residencia comunitaria de los agentes de servicio en una instalación o de los miembros de una orden religiosa cuando el equipamiento sea de este tipo. El uso hotelero, fuera del calendario escolar, se considera uso compatible del docente.

Art 117.- Condiciones generales de los usos dotacionales.

1-Las edificaciones destinadas a usos dotacionales cumplirán las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentren; si se emplazan en áreas no incluidas en zonas de normativa específica, observarán las condiciones de la zona de Edificación Abierta, Grado 2 (EA 2) Si tales condiciones resultaran contraproducentes con las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional. Podrán variarse mediante Estudio de Detalle, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) No sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponda según la zona en que se enclave, salvo que tal edificabilidad sea inferior a 1,00 m²/m² útil, en cuyo caso se podrá alcanzar esta última. Si la

edificabilidad no estuviera asignada por coeficiente, la altura de la edificación no excederá de la máxima total permitida en la zona; los elementos simbólicos y análogos podrán disponerse libremente.

b) Se acondicionarán, a cuenta del titular del edificio destinado a usos dotacionales, las medianerías que resulten vistas en los edificios colindantes

2 - La sustitución de los usos dotacionales en parcelas o edificios destinados a los mismos, podrá realizarse

a) Si la parcela está calificada para destinarse a un uso dotacional con carácter exclusivo, tal uso podrá sustituirse, sin necesidad de modificación del planeamiento, por cualquier otro uso dotacional que esté dentro del mismo grupo, según las clasificaciones que se detallan más adelante.

b) Si la parcela no está calificada para uso dotacional, ésta podrá sustituirse por cualquiera de los usos.

NORMATIVA DE APLICACIÓN UNA VEZ APROBADO EL PLAN DE REFORMA INTERIOR EN EL SOLAR DE CORREOS

CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES

Art.108.- Concepto y clases de usos residenciales.

1.- Los usos residenciales comprenden las actividades propias del alojamiento permanente de personas. Las condiciones establecidas en este Capítulo serán de aplicación a las obras de nueva edificación (nueva planta y/o ampliación) que se realicen en parcelas, edificios o locales destinados a usos residenciales, y a las obras en los edificios que no supongan desvío de sus objetivos.

2- Atendiendo al carácter del grupo humano que alberga, el uso residencial puede ser:

a) Uso de vivienda: corresponde al alojamiento estable de personas que configuran, generalmente, un núcleo familiar de al menos dos personas.

b) Residencia comunitaria: alojamiento estable de personas que no configuran un núcleo familiar.

3-Según la configuración de la edificación, la vivienda puede ser unifamiliar o colectiva.

c) En la vivienda unifamiliar la edificación configura un solo local que se sitúa en parcela independiente o espacio privativo en parcela común, con tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con

otros, resultando un edificio de uso exclusivo para una sola vivienda que tiene acceso desde la vía pública, bien directamente por recaer a ella el vano de entrada, bien indirectamente a través de espacios libres de la propia parcela acondicionados para tal función.

d) Es vivienda colectiva o agrupación residencial cuando en la parcela se edifica más de una vivienda, configurando normalmente una edificación con elementos comunes de circulación que proporcionan acceso y otros servicios a los diferentes locales, siéndole de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

4.- *Se consideran usos complementarios los despachos profesionales y los talleres artesanales o de reparación desarrollados por el titular u otro miembro del grupo humano que albergue el uso residencial, siempre que la suma de la superficie útil de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no sea superior a la suma de la superficie útil de las restantes piezas habitables que integren el local.*

5.- *A los efectos de su regulación por estas Normas, el uso de residencia comunitaria cumplirá las condiciones correspondientes al uso de vivienda si la superficie útil de los locales o edificaciones destinados a aquel uso no sobrepasa los 500 m2, y se regirá por la normativa de los establecimientos hoteleros, en caso contrario.*

e)

Art.109.- Condiciones de la vivienda.

1.- Las viviendas y los edificios que las alberguen cumplirán las condiciones exigidas por el Decreto 85/ Página 115 1989 de 12 de junio de la Generalidad Valenciana, con las siguientes matizaciones para las nuevas viviendas:

f) a) La superficie útil de la a vivienda o vivienda apartamento no será inferior a 38 m2.

g) b) Dispondrán de un tendedero de al menos de 2 m2 . El acceso de la vivienda al tendedero será directo sin interposición de elemento común de edificación.

h) c) Dispondrán de dotación de aparcamiento en cuantía no inferior a una plaza de vivienda.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS EN EL SUELO URBANO.

SECCION 4ª ENSANCHE DE CASCO

Caracterización y delimitación,

Las presentes condiciones se aplican a los ámbitos delimitados e identificados con el Código **EC** en los planos de Calificación del Suelo del Plan General, siguientes:

a) Área de edificación cerrada alineada a vial delimitada por: Avda. Jaime I, C/ Marqués de Comillas. C/Maravall. C/Puig Campana C/Geranios C/tulipanes. C/Maravall. C/Urano. C/Mercurio Avda. Jaime I Avda. Alfonso Puchades Avda. de la Aigüera. C/Ondulada. Poligonal según plano entre calle

Tomás Ortuño y Avda. de la Aigüera C/Ruzafa C/Hondo. Avda., de la Aigüera. C/Herrerías. C/del Puente. Plaza Hispanidad. C/Pérez Llorca: C/Martinez Alejas. C/Ruzafa_C/de la Perra. C/Garita. C/Ramos Carratalá.C/Mercado. Avda. de los Almendros, C/Marqués de Comillas. C/Amanecer. C/San Pedro.

b) Área de edificación cerrada alineada a vial delimitada por: C/25 Playa. Calle Peatonal en el Rincón de Loix.

Art. 14.- Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas resultantes de nueva parcelación tendrán una superficie mínima de 150 m² y un linderero frontal no menor de 10 m. de longitud; los nuevos linderos laterales no se situarán en esquinas, achaflanadas o no, ni formarán con el frontal un ángulo menor de 60º sexagesimales.

a) Se exceptúan las parcelas destinadas a usos infraestructurales, siempre que recaigan a vía pública.

2.- Las parcelas existentes son edificables si tienen dimensiones suficientes para albergar una vivienda cumpliendo las siguientes condiciones de zona y las generales de dicho uso.

3.- Las parcelas existentes destinadas a usos infraestructurales son todas edificables.

Art. 15.- Condiciones de volumen.

1.- La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior determinada por el Plan y alcanzará los linderos laterales, con las siguientes excepciones:

b) Se permite retranquear la planta baja formando pórtico según las reglas generales contenidas en el Capítulo 60 de las Normas Urbanísticas, siendo obligatoria tal disposición con el ancho señalado en los casos en que así se indica en los planos de alineaciones. Los pórticos existentes se mantendrán si así se indica en dicho plano y en caso contrario se permite la intervención en la edificación para avanzar la fachada de la planta baja hasta alineación exterior marcada.

b) En algunos casos se ha marcado en los planos de alienaciones la alineación obligatoria de fachada, tanto en planta baja como de pisos, mediante el señalamiento de alineación interior, conformando patio abierto a fachada o calle interior, según los casos. La edificación subterránea podrá, sin embargo, ocupar la totalidad del solar.

2- La ocupación es libre.

3- La altura máxima de edificación es de cinco plantas incluida la baja, excepto si el solar recae a las calles Geranios, San Antonio y San Juan Bautista en que es de cuatro plantas incluida la baja, o si el

solar recae a la Avda. De la Aigüera, en cuyo caso la altura máxima será de siete plantas incluida la baja correspondiendo a esta altura un fondo de 15 m. Desde la alineación. En esta última situación el pórtico es obligatorio y ocupara en altura la planta baja y la primera. En ningún caso se permiten áticos ni sobreáticos. Se autoriza la construcción de sótanos

A fin de completar la regulación de alturas se seguirán las siguientes reglas.

A)Planta baja es aquella planta cuyo pavimento está situado a un nivel inferior al definido como cota de referencia de la planta baja y cuya altura libre queda seccionada en todo su desarrollo por el plano horizontal situado a la referida cota.

b) La cota del plano de referencia de la planta baja se sitúa a 1.50m de altura sobre la rasante de acera en el punto medio del lindero frontal. Si la longitud de fachada, formando o no esquina, excede de 20 m o el desnivel de la rasante a lo largo de ella excede de 1.50m de dividirá en tramos en los que se deberán cumplir, considerados individualmente, la regla anterior. La altura máxima de cornisa medida desde el plano de referencia de la planta baja será de 10.50 m para edificios de cuatro plantas y de 13.50 m para los de cinco plantas y de 19.5 m para los de siete, que equivalen a 12.00 m, 15.00 m y 21.00 m respectivamente desde la acera. En el caso de tratarse de obras de ampliación en altura de edificios existentes se tolera, respetando la altura máxima expresada en número de plantas, que la altura de cornisa en metros supere hasta un metro la expresada como máxima normal.

c) Si un solar presenta un frontal continuo al que en aplicación de las determinaciones anteriores corresponde alturas máximas diferentes se considera que la mayor es la altura máxima autorizada, también en una longitud de 12 m. Sobre el frontal al que corresponde la menor, dispuesta en contigüidad con el anterior, y con la condición suplementaria de que la edificación correspondiente a dicha mayor altura no sobrepase en planta un plano vertical que partiendo del punto sito en la alineación al que se ha desplazado la autorización anterior, forma un ángulo de 600 sexagesimales con la alineación exterior en dicho punto en el sentido favorable a la consecución de mayor edificabilidad.

d) Si un solar presenta dos frontales no contiguos se considerará a estos solos efectos, dividido en dos como convenga con la única limitación de que cada parte recaiga por entero a uno y sólo uno de los dos frontales y la superficie de cada uno sea proporcional al correspondiente frontal. En cada parte se aplicarán las reglas anteriores

e) Cuando se trate de una obra de ampliación o de un edificio con igual número de plantas que el máximo autorizado, la altura de cornisa expresada en metros puede ser superior a la determinada por el Plan para edificios de nueva planta.

Art. 16.- Condiciones estéticas.

1.- Las reglas de composición en cuanto a materiales y formas de cubiertas y fachadas son libres, con la limitación

de que los faldones de cubierta si existen no tendrán pendientes mayores del 35%.

2.- a) En los solares que lindan lateralmente en ambos lados, con edificaciones de mayor altura (expresada en

número de plantas no subterráneas y excluidos los áticosy sobreáticos) que las resultantes de la aplicación de las condiciones de volumen anteriores, podrán sobrepasar éstas sin exceder de la altura también en no de plantas, del más bajo de dichos lindantes.

b) Si el solar linda lateralmente, por uno sólo de los lados con edificación de mayor altura, análogamente al caso anterior, podrá edificar una planta más que la normal regulada con lcondición de que ésta no se sitúe a menos de 3 m. del lindero medianero opuesto al anterior.

c) Si el solar es testa de manzana, podrá ocurrir que su lindero lateral lo sea con otro solo solar o con más. En el primer caso, si la edificación lateral presenta mayor altura podrá edificar una planta más. En el segundo caso se considerará, estos solos efectos, dividido el solar en dos en congruencia con la división que efectivamente presente el lindero, y en cada parte se aplicarán las reglas anteriores.

d) En ningún caso la planta suplementaria autorizada por las reglas anteriores ofrecerá paramentos medianeros vistas, por lo que su alzado medianero no podrá ser más extenso ni alto que el de las edificaciones lindantes.

3.- Elementos salientes permitidos:

Se denominan genéricamente elementos salientes aquellos que sobresalen hacia el exterior del paramento de fachada, estando dispuestos normalmente en voladizo sobre ella. Según las características de los elementos salientes cabe distinguir las siguientes clases: elementos constructivos propios de la edificación, elementos superpuestos a las edificaciones, elementos técnicos y elementos publicitarios.

a)

Sus condiciones generales se regulan en el art. 93 de las NN.UU. y las particulares de los elementos constructivos propios de la edificación y otros salientes, en el siguiente cuadro:

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	LONGITUD MAXIMA	VUELO MAXIMO (1)	OBSERVACIONES
Cuerpo Cerrado	50% las fachadas	7% ancho calle máx. 1,00 m	No se permiten
Balcón y Balconada	libre	10% ancho calle . mín. 0,50 m. ⁽²⁾	
Terrazas	libre	10% ancho calle. mín.0,50 m. ⁽²⁾	La profundidad será menor que la altura y la
Jardineras	libre	10% ancho calle. mín.0,50 m. ⁽²⁾	No se permite el vertido libre.
Molduras, ampostas etc	libre	0,10 m.	Se permite el recercado de huecos en planta baja y de pisos.
Rejas	libre	0,10 m.	
Cornisa y aleros	libre	10% ancho calle. mín. 0,50 m. ⁽²⁾	No se permite el vertido libre.

(1) Si no es cuerpo cerrado en ningún caso superará 1,5 m.

(2) Se autoriza un vuelo de 0,50 m. aunque el que resulte de la aplicación del porcentaje expresado sobre el ancho de la calle sea menor.

ELEMENTOS SUPERPUESTOS	ALTURA MINIMA SOBRE RASANTE	VUELO MAXIMO	OBSERVACIONES
Marquesina	2,25	ancho de la acera menos 0,50 m.y no más del 10% ancho calle	Se respetará el arbolado. Si se instalan aparatos de climatización, no se permite el vertido libre.
Escaparates y vitrinas	libre	0,10 m.	
Toldos planta baja	2,25 m.	ancho de la acera menos 0,50 m y no más de 10% ancho calle.	Los accesorios no sobresaldrán de la alineación más 0,10 m.
Toldos planta de pisos		0,90 m.	
Muestras	2,25 m.	0,10 m.	En planta de pisos en antepechos con altura máxima de 0,70 m.
Banderines	2,25 m.	1,30 ó 10% ancho calle	La distancia a los huecos será como mínimo = al vuelo y mayor de 0,60 m.

Art. 17.- Condiciones higiénico-sanitarias.

Los patios interiores se ajustarán según indica el art. 97 de las NN.UU. a las condiciones exigidas por el Decreto 85/1989 de 12 de Junio del Consell de la Generalitat Valenciana, cuyas características básicas, a efectos solamente informativos, son las siguientes:

Tipo de patio	E est.	D dorm.	K com.	C com.	B (baño) L (lav.) y espacio	Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros. Según al- Valor mínimo tura H de en viviendas patio. plurif/unif	
1	SIRVE					0,60 H	6,00/4,00
2	NO	SIRVE				0,30 H	3,00/2,00
3		Uno u otro	SIRVE			0,20 H	3,00/2,00
4		NO		SIRVE		0,15 H	2,00/1,50

Art. 18.- Usos de la edificación

Uso característico:

Residencial

Usos compatibles:

Terciario oficinas en planta baja y en primer piso.

Terciario comercial en planta baja.

Hotelero en edificio exclusivo e independiente.

Terciario oficinas en edificio exclusivo e independiente.

Se admite el uso dotacional e infraestructural en planta baja y en edificio exclusivo e independiente.

En ninguno se admite la vivienda en planta baja excepto si se trata de edificación exclusivo residencial.

Se dispondrá de la dotación de aparcamientos exigida por las Normas, situándolos preferentemente en sótano.

C.1 VALOR CATASTRAL



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0396908YH5609N0001HM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL HERRERIAS 11 Suelo 03501 BENIDORM [ALICANTE]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2017]:

200.692,67 €

Valor catastral suelo:

200.692,67 €

Valor catastral construcción:

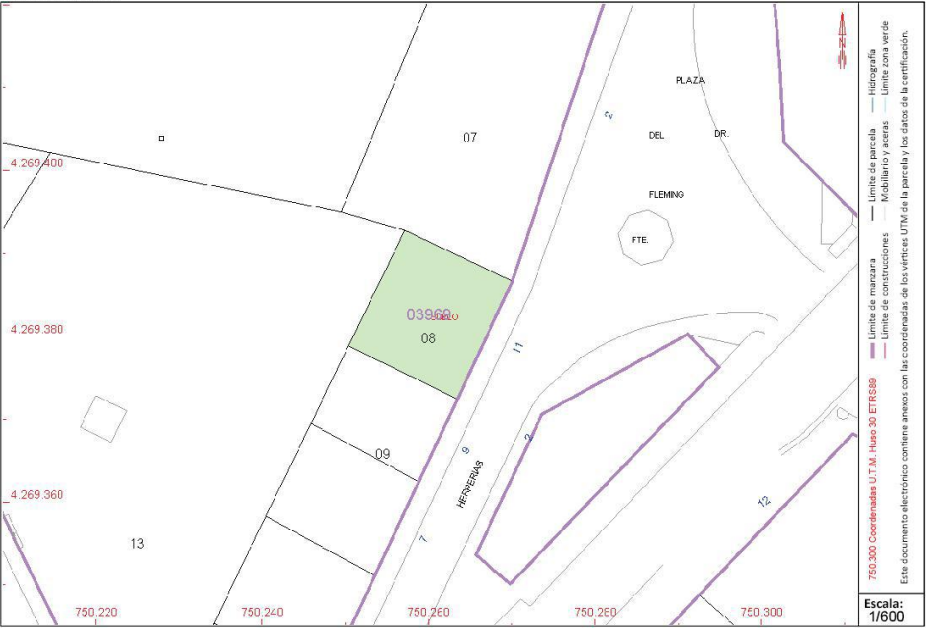
0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
SOCIEDAD ESTATAL CORREOS Y TELEGRAFOS SA SIME	A83052407	100,00% de propiedad	CL VIA DUBLIN 7 28042 MADRID [MADRID]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 225 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: A83052407 SOCIEDAD ESTATAL CORREOS Y TELEGRAFOS SA

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 11/07/2017

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: 31323183WCS3CVBM (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 11/07/2017





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

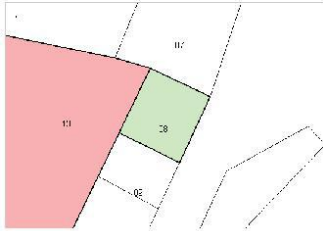
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0396908YH5609N0001HM

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

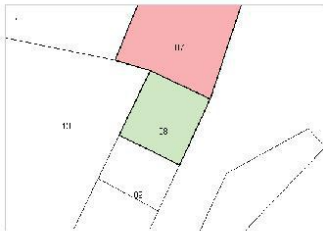


Referencia catastral: 0396913YH5609N-----

Localización: AV RUZAFA 2 N2-2
BENIDORM [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

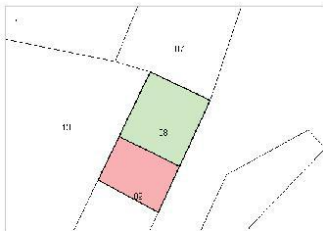


Referencia catastral: 0396907YH5609N0001UM

Localización: PZ DR FLEMING 2
BENIDORM [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
BRIS MON SL	B03507316	PZ DR FLEMING 2 03501 BENIDORM [ALICANTE]



Referencia catastral: 0396909YH5609N0001VM

Localización: CL HERRERIAS 9
BENIDORM [ALICANTE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
HOTELDORM SL	B03122728	AV MARTINEZ ALEJOS 6 03501 BENIDORM [ALICANTE]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: 5T9Z9185WC6SCYBM (verificable en <https://www.se-decatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 11/07/2017





Justificante de pago ES_PAGO_MLT

SOLICITANTE / OBLIGADO TRIBUTARIO	
Apellidos y Nombre o Razón Social	N.I.F.
SOCIEDAD ESTATAL CORREOS Y TELEGRAFOS S A	A83052407

Recibo Pagado		
Organismo		Concepto
AJUNTAMENT DE BENIDORM		IMPTO BIENES INMUEBLES URBANA
Objeto Tributario		
CL HERRERIAS 11 S UE LO 0001 - 0396908YH5609N0001HM		
Nº Fijo		Identificación Valor
00010596552		2019031BI01AR083336
Ejercicio	Periodo	Periodo de Pago
2019	ANUAL-2019	25/07/2019 - 04/10/2019

Detalle del Recibo		
REF. CATASTRAL: 0396908YH5609N0001HM	ANO ULTIMA REVISION: 1990	USO: M
VALOR CAT./BASE IMPONIBLE: 200692,67	COEF.PROP.:100,0000	SUP.CONST:
VALOR SUELO: 200692,67		SUP.SUELO:225
VALOR CONST.: 0,00	TIPO IMPOSITIVO:	0,6820%
BASE LIQUIDABLE: 200692,67	CUOTA INTEGRAL:	1.368,72
BONIFICACION 0,00%	IMPORTE BONIFICACION:	0,00
	DEDUCCION:	0,00
	CUOTA LIQUIDA:	1.368,72



CSV: 0014102020530992001732 | Autenticidad verificable mediante CSV en: https://www.suma.es

Firmado por:
Nombre: SUMA GESTION TRIBUTARIA - DIPUTACION DE ALICANTE
Fecha: 21/01/2020 07:12:16

Desglose de la Deuda Pagada	
Principal	1.368,72
Total	1.368,72

Datos del Pago	
Fecha de pago	12/09/2019

En ALICANTE, a 21/01/2020 07:12:16	
SUMA GESTIÓN TRIBUTARIA	



C.2 FOTOS

VISTAS DEL SOLAR DESDE EL ENTORNO INMEDIATO



Foto 1



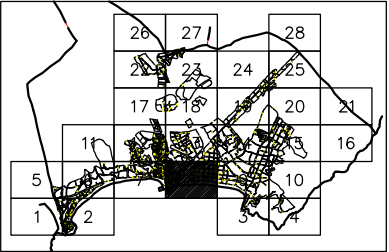
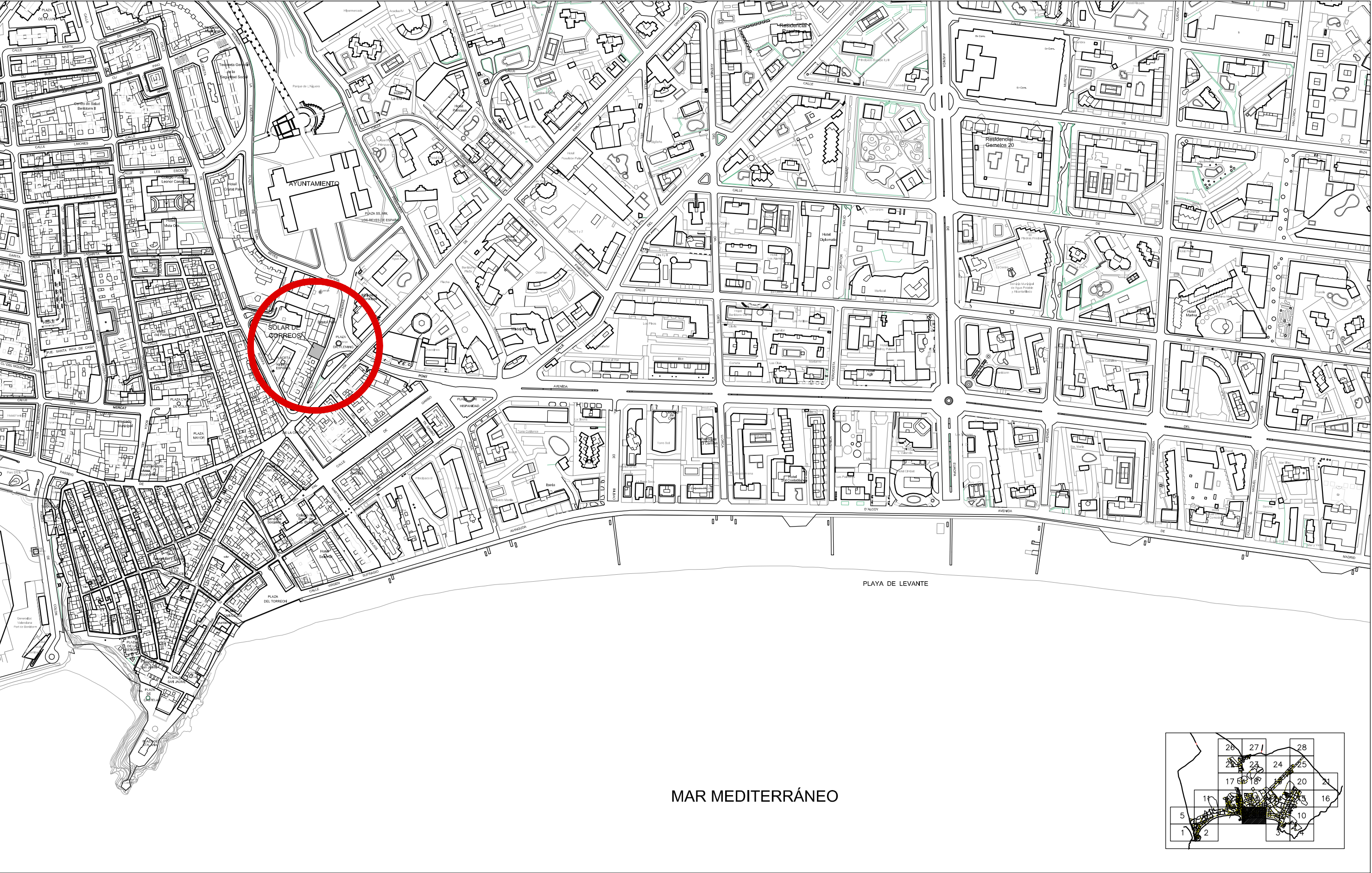
Foto 2



Foto 3

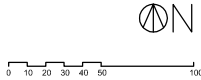


Foto 4



PLAN DE REFORMA INTERIOR:

PARA CAMBIO DE USO DE SOLAR DE CORREOS
SITUADO EN LA PLAZA DOCTOR FLEMING, 1
BENIDORM. ALICANTE



NUMERO
I
01

PLANO:
INFORMACIÓN
PLANO DE SITUACIÓN
PLANO FOTOGRAMÉTRICO

ESCALA
1:4.000
FECHA
DIC. 2019

PROMOTOR:
SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS
Y TELÉGRAFOS SA

ARQUITECTO:

JORGE GÁMIR FONSECA Col. 14.405 COAM



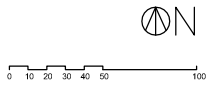
LEYENDA

REGIMEN, PROTECCION Y GESTION DEL SUELO

REGIMEN			
CLASES DE SUELO :	CODIGOS GENERAL PARTICULAR	LIMITES	REGIMEN
(A) URBANO	SU	—	ART. 83 L.S.
(B) URBANIZABLE			
PLANEAMIENTO EN EJECUCION.	MT. SECTOR APA PE/2		
PROGRAMADO.	MT. SECTOR PP3/2 CUATROVIENTOS		ART. 84 L.S.
NO PROGRAMADO.	MT. AREA PAU/2		ART. 85 L.S.
(C) NO URBANIZABLE	SNU		ART. 86 L.S.
GESTION			
	EN SUELO URBANO	URBANIZ. PROGRAM. Y EN EJEC.	URBANIZ. NO PROG. NO URBANIZ.
(A) SISTEMAS GENERALES			
SUELO OCUPADO POR SS.GG. EXISTENTES A MANTENER.			
SUELO A OBTENER POR EXPROPIACION.			
SUELO A OBTENER POR CONVENIO O GESTION POR TRATARSE DE SS.GG. INTERIORES.			
SUELO A OBTENER POR COMPENSACION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.			
(1) EN PAU, 1,2,3 SE DISPONERA EN CADA CASO UN PARQUE URBANO DE SUPERFICIE EQUIVALENTE AL 50% DEL PAU, A LOCALIZAR POR ESTE			
	LIMITES	CODIGO	
(B) EJECUCION DE LA URBANIZACION Y SISTEMAS LOCALES			
UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO.		MT. IDENTIFICACION DE LA UNIDAD	UA/2
GESTION SEGUN PLANEAMIENTO REMITIDO		MT. IDENTIFICACION DEL PLAN	APR/3
POLIGONOS EN SUELO URBANO O URBANIZABLE EN EJECUCION		MT. IDENTIFICACION DEL PLAN Y POLIGONO	APA/2
LOS POLIGONOS PARA LA EJECUCION EN EL RESTO DEL SUELO URBANIZABLE SE DELIMITARAN EN LOS PLANES PARCIALES.			
PROTECCION DEL SUELO URBANIZABLE			
		LIMITES	
(SNU-P)	PROTECCION PAISAJISTICA		
(SNU-F)	PROTECCION FORESTAL		
PROTECCION CAMINO VIEJO DE VALENCIA (art. 84 NA.UU.)			

PLAN DE REFORMA INTERIOR:

CAMBIO DE USO DE SOLAR SITUADO EN LA PLAZA DOCTOR FLEMING, 1 BENIDORM. ALICANTE



NUMERO
1
02

PLANO:
INFORMACIÓN
SITUACIÓN PLAN GENERAL
CLASIFICACIÓN

ESCALA
1:4.000
FECHA
DIC. 2019

PROMOTOR:
SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELÉGRAFOS SA

ARQUITECTO:
JORGE GÁMIR FONSECA Col. 14.405 COAM



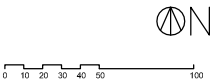
LEYENDA

CALIFICACION DEL SUELO

		SIGNOS	CODIGO	LIMITES
(A) URBANO				
(A1) ZONAS Y AMBITOS		DE TIPO DE ZONA	DE GRADO	DE NIVEL
ENSANCHO DE CASCO		EC		
CASCO TRADICIONAL		CT		
NORMATIVA ANTERIOR		NA		
EDIFICACION ABIERTA		EA		
VIVIENDA AGRUPADA		VA	1,2,3a,b,c	EA 2b
VIVIENDA UNIFAMILIAR		VU		
COLONIA DE MADRID		CM		
CONSERVACION DE EDIFICACION		CE		
EJES COMERCIALES				
(A2) AREAS		CLASE DE AREA	NUMERAL DE IDENTIFICACION DEL AREA	NUMERAL DE IDENTIFICACION DEL SECTOR
DE PLANEAMIENTO ANTERIOR		APA	1, ..3	APA 2
DE PLANEAMIENTO REMITIDO		APR	1,2...7	3 APR
(B) URBANIZABLE		TIPO DE SUELO	CUATRO NO	NUMERAL DE IDENTIFICACION DEL SECTOR
(B1) EN EJECUCION		APA		1,2..5
(B2) SECTORES PROGRAMADOS EN :		PE		APA PE 2
PRIMER CUATRIENIO		PP	1	1,2
SEGUNDO CUATRIENIO			2	PP2/1
(B3) AREAS NO PROGRAMADAS		PAU	1,2	PAU-3
(C) SISTEMAS GENERALES DE :		USO DE SISTEMA	FORME NORZIADO	
(C1) TRANSPORTES		T		
RED VIARIA				V
SERVICIOS RED VIARIA				S
TERMINAL AUTOBUSES				B
ESTACIONAMIENTOS				E
RED FERROVIARIA				F
TERMINAL FERROVIARIA				F
INSTALACIONES PORTUARIAS				P
(C2) INFRAESTRUCTURAS		I		
ABASTECIMIENTO DE AGUA				A
SANEAMIENTO				D
(C3) ESPACIOS LIBRES		L		
RECREATIVO				R
LITORAL				L
PARQUE URBANO				P
AREAS AJARDINADAS				J
(C4) EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS		E		
DOCENTE				D
ASISTENCIAL				A
SANITARIO				S
SOCIO-CULTURAL				C
RELIGIOSO				R
DEPORTIVO				Dp
(C5) SERVICIOS URBANOS		S		
ADMINISTRATIVOS				A
DE ABASTECIMIENTO				M
CEMENTERIO				C
CUERPOS DE SEGURIDAD				S
OTROS				O
COMUNICACIONES				R

PLAN DE REFORMA INTERIOR:

PARA CAMBIO DE USO DE SOLAR DE CORREOS
SITUADO EN LA PLAZA DOCTOR FLEMING, 1
BENIDORM. ALICANTE



NUMERO
I
03

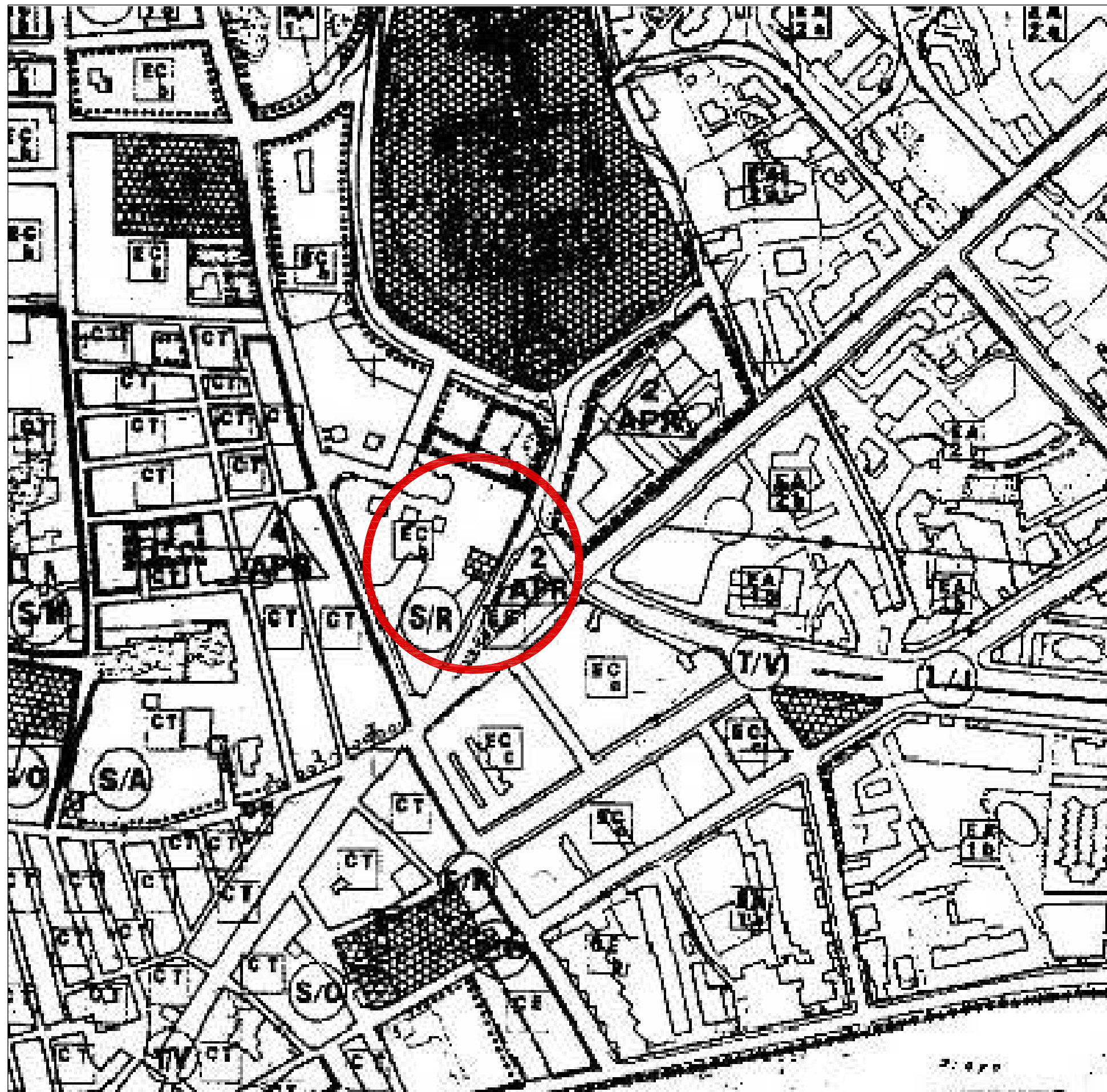
PLANO:
INFORMACIÓN
SITUACIÓN PLAN GENERAL
CALIFICACIÓN

ESCALA
1:4.000
FECHA
DIC. 2019

PROMOTOR:
SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS
Y TELÉGRAFOS SA

ARQUITECTO:

JORGE GÁMIR FONSECA Col. 14.405 COAM



LEYENDA		
LÍMITE DEL SUELO URBANO	*****	LÍMITE
ALINEACIONES DE LA RED VIARIA DEL SUELO URBANO		
ALINEACIONES EXISTENTES QUE SE MANTIENEN	—————	
NUÉVA ALINEACION DETERMINADA POR EL PLAN	-----	
NUÉVA ALINEACION A PRECISAR POR ESTUDIO DE DETALLE	-----	
AMBITOS CON ALINEACIONES A DETERMINAR POR PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	-----	
AREA DE PLANEAMIENTO ANTERIOR	-----	
PORTICOS EN PLANTA BAJA		
EXISTENTES A MANTENER	-----	
NUÉVOS DETERMINADOS POR EL PLAN	-----	
CLASIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO		
ZONAS	EC	CT
EXPANSION DE CASCO	CT	NA
CASCO TRADICIONAL	NA	EA
NORMATIVA ANTERIOR	EA	VA 1,2,3,4,5,6,7
EDIFICACION ABIERTA	VA 1,2,3,4,5,6,7	VU
VIVIENDA AGRUPADA	VU	CM
VIVIENDA UNIFAMILIAR	CM	CE
COLONIA DE MADRID	CE	
CONSERVACION DE EDIFICACION		
PORMENORIZACION A DETERMINAR POR PERI		
SISTEMAS		
TRANSPORTES	T	COMUNICACION
RED VIARIA	V	
SERVICIOS RED VIARIA	S	
TERMINAL AUTOBUSES	B	
ESTACIONAMIENTOS	E	
RED FERROVIARIA	F	
TERMINAL FERROVIARIA	F	
INSTALACIONES PORTUARIAS	P	
INFRAESTRUCTURAS	I	
ABASTECIMIENTO DE AGUA	A	
ESPACIOS LIBRES	L	
RECREATIVO	R	
LITORAL	L	
PARKING URBANO	P	
AREAS AJORNADAS	J	
PARKING DEPORTIVO	D	
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	E	
DOCENTE	D	
ASISTENCIAL	A	
SANITARIO	S	
SOCIO-CULTURAL	C	
RELIGIOSO	R	
DEPORTIVO	Dp	
SERVICIOS URBANOS	S	
ADMINISTRATIVOS	A	
DE ABASTECIMIENTO	M	
CEMENTERIO	C	
CUERPOS DE SEGURIDAD	S	
OTROS	O	
COMUNICACIONES	C	
NOTAS		
ALINEACION INTERIOR DE PAGADA		
PRENTES CON ALTURA DE CINCO PLANTAS EN ZONA CT (art 151 RMU)		

PLAN DE REFORMA INTERIOR:

PARA CAMBIO DE USO DE SOLAR DE CORREOS
SITUADO EN LA PLAZA DOCTOR FLEMING, 1
BENIDORM. ALICANTE

0 10 20 30 40 50



NUMERO
1
04

PLANO:
INFORMACION
SITUACION PLAN GENERAL
ALINEACIONES

ESCALA
1:2.000
FECHA
DIC. 2019

PROMOTOR:
SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS
Y TELÉGRAFOS SA

ARQUITECTO:

JORGE GÁMIR FONSECA Col. 14.405 COAM



LEYENDA

CALIFICACION DEL SUELO

(A) URBANO		SIGNOS	CODIGO	LIMITES
(A-1) ZONAS Y AMBITOS		DE TIPO DE ZONA	DE GRADO	DE NIVEL
ENSANCHE DE CASCO		EC		
CASCO TRADICIONAL		CT		
NORMATIVA ANTERIOR		NA		
EDIFICACION ABIERTA		EA		
VIVIENDA AGRUPADA		VA	1,2,3a,b,c	
VIVIENDA UNIFAMILIAR		VU		
COLONIA DE MADRID		CM		
CONSERVACION DE EDIFICACION		CE		
EJES COMERCIALES				
(A-2) AREAS		CLASE DE AREA	NUMERAL DE IDENTIFICACION DEL AREA	
DE PLANEAMIENTO ANTERIOR		APA	1, ..3	
DE PLANEAMIENTO REMITIDO		APR	1,2...7	
(B) URBANIZABLE		TIPO DE SUELO	CUATRIENIO	NUMERAL DE IDENTIFICACION DEL AREA
(B-1) EN EJECUCION		APA	1,2..5	APA 2
(B-2) SECTORES PROGRAMADOS EN :		PP		
PRIMER CUATRIENIO			1	1,2
SEGUNDO CUATRIENIO			2	1,2
(B-3) AREAS NO PROGRAMADAS		PAU	1,2	PAU-3
(C) SISTEMAS GENERALES DE :		DE SISTEMA	USO	FORMALIZADO
(C-1) TRANSPORTES		T		
RED VIARIA			V	
SERVICIOS RED VIARIA			S	
TERMINAL AUTOBUSES			B	
ESTACIONAMIENTOS			E	
RED FERROVIARIA			F	
TERMINAL FERROVIARIA			F	
INSTALACIONES PORTUARIAS			P	
(C-2) INFRAESTRUCTURAS		I		
ABASTECIMIENTO DE AGUA			A	
SANEAMIENTO			D	
(C-3) ESPACIOS LIBRES		L		
RECREATIVO			R	
LITORAL			L	
PARQUE URBANO			P	
AREAS AJARDINADAS			J	
(C-4) EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS		E		
DOCENTE			D	
ASISTENCIAL			A	
SANITARIO			S	
SOCIO-CULTURAL			C	
RELIGIOSO			R	
DEPORTIVO			Dp	
(C-5) SERVICIOS URBANOS		S		
ADMINISTRATIVOS			A	
DE ABASTECIMIENTO			M	
CEMENTERIO			C	
CUERPOS DE SEGURIDAD			S	
OTROS			O	
COMUNICACIONES			R	

PLAN DE REFORMA INTERIOR:

PARA CAMBIO DE USO DE SOLAR DE CORREOS
SITUADO EN LA PLAZA DOCTOR FLEMING, 1
BENIDORM. ALICANTE



NUMERO
0
01

PLANO:
ORDENACIÓN
PORMENORIZADA
CLASIFICACIÓN

ESCALA
1:1.000
FECHA
DIC. 2019

PROMOTOR:
SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS
Y TELÉGRAFOS SA

ARQUITECTO:

JORGE GÁMIR FONSECA Col. 14.405 COAM

