

Pla General d'Ordenació Urbana (ARQUIT)

1. Instrument urbanístic bàsic que ordena la totalitat d'un terme municipal, assenyalant, entre d'altres, la classificació del sòl i les zones d'ordenació urbanística, així com les normes generals i les ordenances particular per a cadascuna de les zones. Crea mitjançant la Llei del Sol de desembre de 1956, la figura del Pla General continuà vigent en totes les reformes de la legislació urbanística, tant de la estatal (reformada en 1976 i més endavant)) com en l'autònoma, la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, de 1994, per bé que amb certes diferències de contingut.

2. **El Pla General de 1956.** A principi dels anys 50. Pere Zaragoza Orts, aleshores alcalde, havia entrat en contacte amb Francisco Muñoz Llorens, arquitecte en cap de la delegació provincial del *Ministerio de la Vivienda*. Tots dos assabentats que la *Dirección General de la Vivienda* preparava una llei urbanística, començaren a treballar en la redacció d'un document preparatori d'allò que s'anunciava. Abans de 1953 ja tenien la topografia del terme municipal i s'havia fet una presa de dades molt acurada, com a base de treball. En desembre de 1953, es presenten les noves alineacions i es creen les comissions de Compensació i Plusvàlua, presidides totes dues per l'alcalde. En febrer de 1954, la discussió sobre el Pla ja estava servida, perquè conegut l'abast del projecte i el seu ambició viari, s'havien enregistrat moltes al·legacions que clamaven per a la reducció de l'amplària dels carrers. És així com l'avinguda del Mediterrani queda reduïda de 40 a 25 metres i el mateix succeiria amb altres carrers. Això no obstant, la redacció del Pla continua treballant les ordenances, d'acord amb unes directrius marcades per l'Ajuntament en setembre de 1954, que deixen veure la voluntat inicial de fer una ciutat de molt baixa densitat, amb edificacions unifamiliars de dues plantes i hotels de quatre altures. Mentre això anava caminant, la iniciativa privada no perdia el temps: en febrer de 1954, Juan Gargallo presenta un projecte per a urbanitzar la Cala i el Tossal de la Cala, assumpte que serà incorporat al Pla General; un més abanç Alfonso Puchades Jou també en presenta un altre per tal d'urbanitzar el racó de l'Oix i la serra Gelada, que també s'integrarà en el Pla. Finalment, i després d'alguns entrebancs, i alguna que altra *animada discussió*, al febrer de 56 arriba l'aprovació per la *Comisión superior de ordenación urbana de*

Alicante y su provincia de las Ordenanzas reguladoras del plan de urbanización de la villa de Benidorm, tot i que, *sorprenentment*, una posterior notificació trasllada l'acord de la *Comisión Provincial de Servicios Técnicos*, on es pot llegir: *Aprobar el Plan General de Ordenación urbana en la villa de Benidorm, solicitado por dicho Ayuntamiento y de conformidad con los artículos 276 y 278 de la ley de régimen local*. Cal aclarir que aquest primer document no és, en sentit estricte, un Pla General, ja que la figura urbanística del Pla General no seria creada fins a desembre de 1956, data d'aprovació de la primera *Ley del Suelo y Ordenación Urbana*. El Pla de 1956 introdueix com a novetat l'herència d'urbanisme racionalista dels anys 30, amb conceptes com els de zonificació (vegeu **zonificació ARQUIT.**) i edificació oberta Tanmateix, dins de la zonificació, que ha perdurat fins als nostres dies, apareixen diferenciades per primera vegada: el casc antic, l'eixample de casc antic, les zones de la platja de Llevant, la ciutat jardí, les zones de la platja de Ponent o la zona industrial. Per fi, conté la definició de *zona exterior* per a la resta del terme municipal, tot i que considerat aquest sòl com una reserva per a la futura urbanització. En definir les alineacions per a tota la població, va crear la trama urbana actual. Limitava les altures a la platja de Llevant, edificis baixos de quatre plantes màxim, posteriorment coneguts com *edificis tramvia* (vegeu **tramvia ARQUIT.**).

3. **El Pla General de 1963.** Després de les revisions parcials fetes a les ordenances de 1956 en l'any 1958 i següents, s'acorda fer una revisió integral, donant-li una redacció nova. El nou text va ser aprovat el 15 de març de 1963 pel ple municipal com *Nueva redacción y modificación Ordenanzas construccion* i aprovat definitivament l'11 d'octubre per la Comissió Provincial d'Urbanisme. Conserva la zonificació anterior, al menys en l'aspecte lèxic, tot i que amb matisos semàntics, així: El casc antic, l'eixample de casc antic, la zona de tolerància industrial, la zona de la platja de Llevant, la ciutat jardí, la zona de la serra Gelada, zona de l'avinguda de penetració de Ponent (Marina Espanyola) i la zona exterior. Consagra el concepte del coeficient d'edificabilitat (vegeu **coeficient d'edificabilitat ARQUIT.**) la qual cosa permet la lliure composició dels edificis sobre una parcel·la, sense limitar l'alçària dels edificis,

concepte que permetrà la construcció de gratacels (vegeu **gratacel ARQUIT.**). Com que les ordenances contemplaven certes excepcions en còmput de l'edificabilitat, com el cas de terrasses i altres espais, varen donar pas a les grans terrasses dels gratacels actuals i que posteriorment acristallades van ser el centre d'una polèmica al voltant de la seua legalitat, però com que no es va emprendre cap reforma legal, els tancaments de cristall finalment esdevenien un plus d'edificabilitat que, de fet, tenien les zones d'edificació oberta. Mantenint la tècnica de la zonificació, el Pla de 1963, tanmateix, suposa la requalificació de terrenys i incorpora nous espais al procés d'urbanització, eixamplant considerablement l'abast del territori susceptible de ser urbanitzat, com és el cas de tota la part superior de la variant de la carretera general, avui avingudes de Jaume I i Alfonso Puchades. Tanmateix s'inclourien zones de baixa densitat, és a dir, per a la construcció de xalets, àrea ubicada entre l'antic camí Real o camí de Baix (actualment avinguda de l'almirall Bernat de Sarrià), el racó de l'Oix i la serra Gelada. Respecte a la serra Gelada, una part de la qual ja havia estat urbanitzada anys arrere, queda dividida en zones d'acord al tipus de edificació, siga aïllada o agrupada. La zona de tolerància industrial, ubicada a la partida de l'Almafrà, no va tindre cap efecte pràctic. Si el Pla General del 56, fixant el traçat dels carrers, havia deixat marcada la trama urbana sobre la qual es desenrotllaria el Benidorm modern, el Pla del 63 suposa la fixació de la imatge, avui idiosincràtica, d'una ciutat vertical, la ciutat dels gratacels. Com que el fenomen social i urbanístic benidormí no s'ha entés, o no s'ha volgut entendre, fora de la localitat fins als darrers anys, varen brollar per tot el litoral imitacions destrellatades i esperpèntiques d'aquest urbanisme vertical, generalitzant una opinió despectiva del model de Benidorm.

4. Delimitació de sòl de 1983. Fou un document de transició en el qual es delimitava allò considerat

urbà, és a dir, susceptible de ser edificat directament, diferenciant-les de les àrees buides, a desenvolupar mitjançant plans parcials. Aquesta delimitació, com es veurà més endavant, posava de relleu l'envelliment del Pla respecte al marc legal de l'Estat, que havia aprovat successives reformes de la Llei del Sòl, la llei reguladora de l'urbanisme, i també del Reglaments que la desenvolupaven.

5. Pla General de 1990. Als anys 80, l'urbanisme de Benidorm ja havia atret l'atenció dels urbanistes i havia deixat de considerar-se despectivament com un cúmul de ciment i formigó. Malgrat açò ja era imperiós adaptar el Pla a la nova legislació urbanística i, en particular, incorporar noves formes de gestió, ja que el sòl urbà estava esgotant-se. En conseqüència, el nou Pla de 1990 recull bàsicament l'anterior, tot i que donant una nova redacció a totes les ordenances. En allò que es diferencia de l'anterior és en la clara delimitació entre el sòl urbà i l'urbanitzable, és a dir, entre el ja consolidat i aquell que ha de desenvolupar-se mitjançant plans parcials (vegeu **pla parcial ARQUIT.**) com un àrea integral de gestió, és a dir, zones que han de ser reparcel·lades per tal de repartir equitativament les despeses de la urbanització i les cessions de carrers i equipaments. Per un altre costat el Pla assenyala tot el sistema d'infraestructures, les zones verdes i els equipaments públics, la qual cosa no venia recollida en cap dels plans anteriors. Parel·lament al que havia ocorregut en 1963, el nou Pla s'aprofita per a eixamplar el creixement: a la part de ponent s'amplia l'abast del sòl urbanitzable fins a la variant de la carretera general; a llevant s'incorporen les partides de l'Armanello i el Salt de l'Aigua. I a l'interior, fitant amb el terme de Finestrat, noves àrees urbanitzables. Una novetat respecte als plans anteriors són la zona industrial de la baixada de l'autopista (partida Fluixà) i un llarg corredor destinat exclusivament al terciari al llarg de l'antiga carretera general fins al límit del terme municipal d'Alfàs.

Diccionari de Benidorm