

**BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
PLAN PARCIAL SECTOR “BENALUA SUR” - ALICANTE**

**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
PLANOS**



**PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE – URBANIZADOR UE 2**

Junio de 2022

Equipo redactor:

Carlos Company Seva. Arquitecto.
Ignacio Company Selma. Arquitecto.
Carlos García Fuentes. Arquitecto
Paloma Ibarra Arias. Arquitecta.
Adolfo Vivó Gozalbo. Arquitecto técnico.
Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista.
Ernesto López de Atalaya. Abogado urbanista.
Beatriz Ortiz Javaloyes. Abogada urbanista.
Desiré Ruiz Pérez. Abogada urbanista.

ÍNDICE DEL BORRADOR

I. MEMORIA INFORMATIVA.	4
1.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.	5
1.1.1.- Promotor.	5
1.1.2.- Antecedentes históricos.	5
1.1.3.- Antecedentes urbanísticos.	7
1.2.- PLANEAMIENTO Y SITUACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.	11
1.3.- OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.	13
1.3.1.- Objeto.	13
1.3.2.- Ámbito.	13
1.3.3.- Alcance.	13
1.4.- AFECCIONES SECTORIALES.	14
II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.	15
2.1.- JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.	16
2.2.- OBJETIVOS.	17
2.3.- BASES DE LA REORDENACIÓN.	18
2.4.- RED DE ESPACIOS COMUNES Y ZONAS VERDES.	21
2.5.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.	23
2.5.1.- Metodología para el análisis de alternativas.	23
2.5.2.- Juicio de valor.	30
2.5.3.- Resumen de la evaluación de alternativas.	31
2.6.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.	32
2.6.1.- Magnitudes y principales determinaciones.	32
2.6.2.- Integración con el entorno: Red de Espacios Comunes y Zonas Verdes.	33
2.6.3.- Adaptación de la normativa urbanística.	33
2.6.4.- Modificación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.	34
2.7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS RELATIVAS A LA MODIFICACION DE LOS PLANES.	35
2.8.- TRAMITACIÓN Y ÓRGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.	36
PLANOS	37

I. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

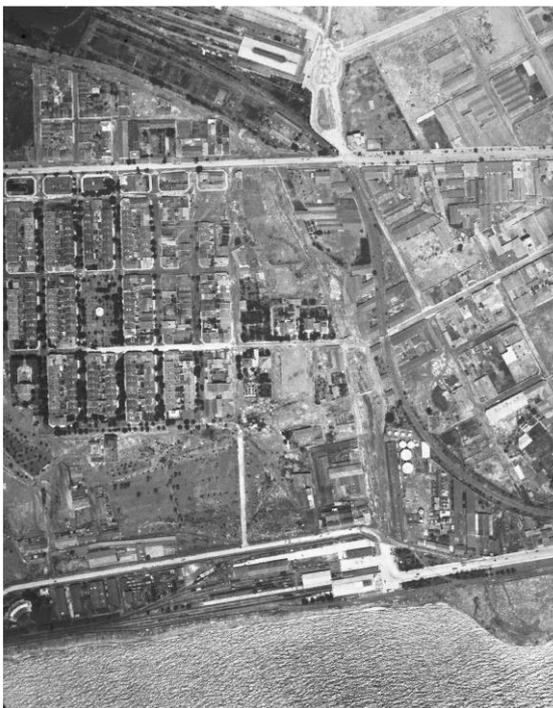
1.1.1.- Promotor.

El presente documento de Modificación puntual Nº 1 del Plan Parcial del Sector “BENALUA SUR” de Alicante, es promovido por el Ayuntamiento de Alicante y el Urbanizador de la UE 2 del Plan Parcial.

1.1.2.- Antecedentes históricos.

Las fábricas de Harinas Bufort y Cloquell se encuentran en lo que era el entorno de la Estación de Murcia, un entorno industrial en la periferia de Alicante.

Ambos conjuntos fabriles están conformados por distintos volúmenes que corresponden con el proceso de producción de la harina, y su volumetría actual es fruto de diversas intervenciones realizadas.



Vuelo Ruiz de Alza, 1930.



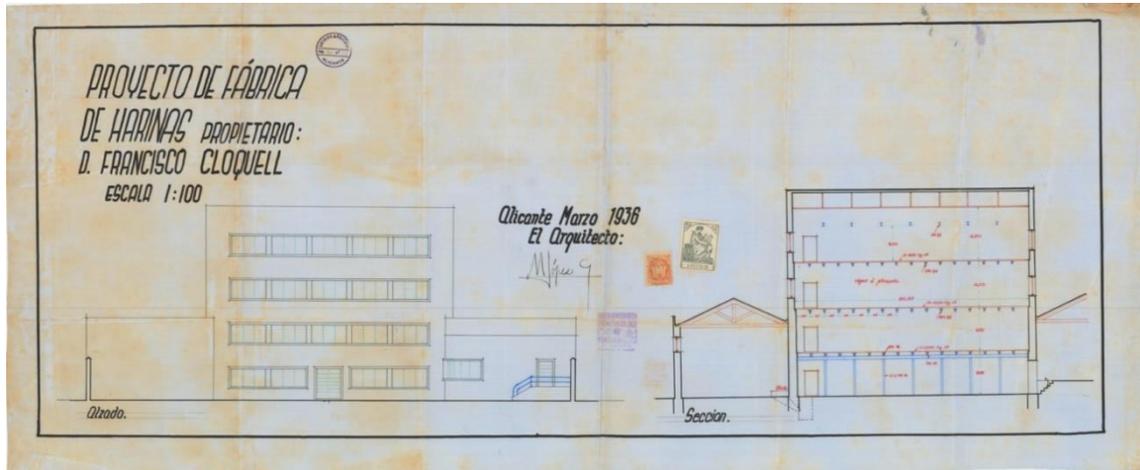
Vuelo Americano Serie A, 1946.

La primera en construirse fue Harinas Cloquell. La fábrica original es obra del arquitecto Miguel López, su construcción se inició en 1936 y se trata de un edificio racionalista. Inicialmente contaba con un edificio central de cuatro plantas, dos naves laterales de planta baja y dos patios, delantero y trasero. Según el Registro de Arquitectura del s.XX de la Comunidad Valenciana:

“(…)consiste en un conjunto de contenedores para el almacenaje y la transformación de la materia prima, conectados según la lógica secuencia del proceso de producción. El acceso principal se produce a través de un patio central que articula los distintos espacios, y permite los procesos de carga y descarga. En la fachada principal, las ventanas se recortan con nitidez y desnudas de ornamento sobre el lienzo blanco. El resultado, a pesar de los escueto, es armónico en las proporciones y rico en sus contrastes de luces y sombras. (...)”

El silo se incorporó en 1952, obra del arquitecto Julio Ruiz Olmos, con detalles exteriores que permiten reconocer el funcionamiento del edificio.

Intervenciones posteriores completaron la geometría fragmentada que conocemos hoy.



Planos originales de harinas Cloquell.

En 1940, Miguel López proyecta también la ampliación de la fábrica de harinas existente colindante, Harinas Bufort. La ampliación incluía almacén, naves, oficinas y vivienda. El edificio principal de Harinas Bufort se alineó a vial en la avenida de Elche y contaba originalmente con cuatro alturas. Según la memoria de la Fundación DOCOMOMO Ibérico:

“Es una pieza con una alineación a vial estricta que descompone sus fachadas en varios planos importados que se caracterizan por el diferente tratamiento de los huecos, unificados, a su vez, por el empleo de un mismo material: enlucido pintado. Las firmes convicciones modernas que caracterizaban toda la trayectoria de Miguel López se manifiestan aquí en la racionalidad constructiva del hormigón armada, el rigor de las geometrías elementales, la sobria definición volumétrica, la manifestación exterior de su función fabril, la severidad lingüística que en sí misma deviene expresión, el detalle de sus vanos circulares de referencia naval (...).” Carmen Jordà.



Harinas Bufort, evolución entre los años 1940-1960.

El silo se construyó en 1954, adosado al edificio principal para albergar 1600 toneladas de trigo. Se trata también de un proyecto del arquitecto Miguel López.

Esta zona se consolidó como zona industrial y de actividad portuaria, situación que se mantuvo hasta principios de los 90, cuando el crecimiento de la ciudad fue rodeando este área y algunas industrias empezaron a desplazarse a los polígonos industriales de la nueva periferia.



Vuelo Nacional, 1985.



Vuelo PNOA, 2005.

En 2001, se aprueba el nuevo Plan Parcial Nuevo Sector Benalúa Sur que desarrolla el sector, cuya ordenación original es incompatible con el mantenimiento de estos edificios fabriles y propone su sustitución por usos residenciales, zona verde y viario, en la Unidad de Ejecución nº 2 del sector.

1.1.3.- Antecedentes urbanísticos.

La Unidad de Ejecución nº 2 del Plan Parcial del Sector “BENALUA SUR” fue programada mediante acuerdo plenario de fecha 30 de abril de 2021, adjudicándose la condición de Urbanizador, mediante la modalidad de sistema de gestión por los propietarios, a las mercantiles HARINAS CLOQUEL, S.L. y BUFORT URBANA, S.L., entonces propietarias de la totalidad de suelo privado del ámbito de actuación.

El 14 de mayo de 2021 se suscribió convenio de programación entre Ayuntamiento de Alicante y el Urbanizador, y en su estipulación quinta se acordaron determinadas circunstancias tendentes a facilitar, en la medida de lo posible, la integración de parte de las instalaciones industriales existentes (fábricas de harina) en la ordenación.

El primero de estos acuerdos consistía, en el expediente de reparcelación, en adjudicar al Ayuntamiento sus derechos lucrativos en superficies coincidentes con edificaciones e instalaciones industriales compatibles con sus intereses de conservación de este patrimonio.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa.

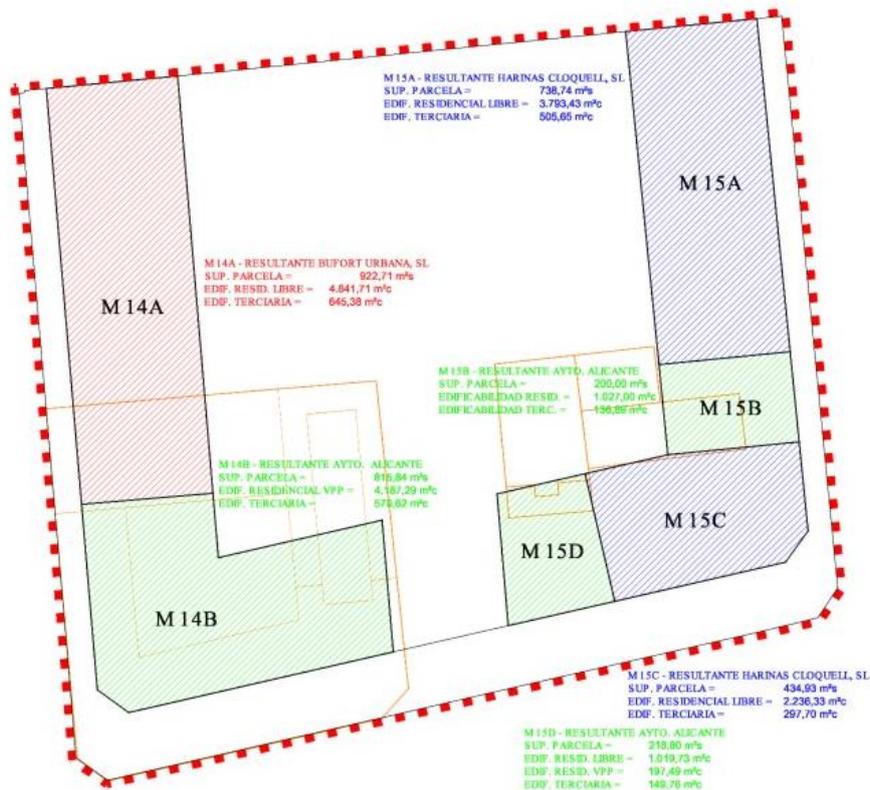
Y así se concretó debidamente en el Proyecto de Reparcelación, que fue redactado por el Ayuntamiento, y aprobado el 7 de diciembre de 2021 por acuerdo de la Junta de Gobierno Local.

En dicho proyecto, se identificaron aquellos elementos industriales edificados que inicialmente podrían tener un mayor valor patrimonial para el Ayuntamiento, como podemos ver en la imagen adjunta a la derecha, obtenida de su memoria.

Del expediente administrativo se deduce que las construcciones con mayor relevancia patrimonial son ambos silos, junto con los edificios adyacentes en los que se realiza el proceso industrial de producción de la harina. De forma esquemática se identifican estos inmuebles:



Sobre esta base, se determinó orientar los criterios de adjudicación del siguiente modo:



Esquema de superposición de las construcciones a mantener y las parcelas resultantes.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa.

Derechos Iniciales		Adjudicaciones						
Finca Inicial	Propietario	Parcela resultante	Superficie de parcela (m²)	Edificabilidad residencial (m²c)	Edificabilidad terciaria (m²c)	Aprovechamiento (UDA)	% Adjudicación	Excesos / Defectos (UDA)
1	BUFORT URBANA, S.L. (suelo)	M 14A	922,71	4.841,71	645,38	5.649,64	30,86%	0,00
	BUFORT URBANA, S.L. (Convenio)							
2	HARINAS CLOQUELL, S.L. (suelo)	M 15A	752,78	3.865,52	515,26	4.510,56	24,64%	0,00
	HARINAS CLOQUELL, S.L. (Convenio)	M 15C	420,89	2.161,26	288,09	2.521,91	13,77%	0,00
Total privado				10.868,49	1.448,72	12.682,11	69,27%	0,00
Ayuntamiento (VPP)		M 14B	815,84	4.187,29	570,62	3.099,26	16,93%	0,00
Ayuntamiento (VPP)		M 15D.1	20,22	197,49	13,84	139,42	0,76%	0,00
				4.384,78	584,46	3.238,68	17,69%	0,00
HARINAS BUFORT, S.L. (Convenio)		M 15B	200,00	1.027,00	136,89	1.198,37	6,55%	0,00
		M 15D.2	198,59	1.019,73	135,93	1.189,90	6,50%	0,00
				2.046,73	272,82	2.388,27	13,04%	0,00
Total público				6.431,51	857,28	5.626,95	30,73%	0,00
TOTAL suelo lucrativo			3.331,02	17.300,00	2.306,00	18.309,06	100,00%	0,00

Adjudicaciones por manzanas						
Parcela resultante	Propietario	Superficie de parcela (m²)	Edificabilidad residencial (m²c)	Edificabilidad terciaria (m²c)	Aprovechamiento (UDA)	% Adjudicación
M 14A	BUFORT URBANA, S.L.	922,71	4.841,71	645,38	5.649,64	30,86%
M 14B	Ayuntamiento (VPP)	815,84	4.187,29	570,62	3.099,26	16,93%
M 14		1.738,55	9.029,00	1.216,00	8.748,90	47,78%
M 15A	HARINAS CLOQUELL, S.L.	752,78	3.865,52	515,26	4.510,56	24,64%
M 15B	Ayuntamiento (VL)	200,00	1.027,00	136,89	1.198,37	6,55%
M 15C	HARINAS CLOQUELL, S.L.	420,89	2.161,26	288,09	2.521,91	13,77%
M 15D	Ayuntamiento (VL/VPP)	218,80	1.217,22	149,76	1.329,32	7,26%
M 15		1.592,47	8.271,00	1.090,00	9.560,16	52,22%
TOTAL suelo lucrativo		3.331,02	17.300,00	2.306,00	18.309,06	100,00%

Adicionalmente, en el convenio de programación se acordó también que, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, y antes del inicio de las obras, podrían llevarse a cabo las siguientes actuaciones:

1ª) La eventual modificación puntual del planeamiento, compatible con la conservación de los elementos constructivos del conjunto industrial que tengan una mayor relevancia patrimonial, con la finalidad de facilitar su conservación; así como la de, en su caso, establecer una nueva disposición de volúmenes edificables adecuada, racional y coherente con la finalidad anterior.

2ª) La correspondiente modificación de los instrumentos urbanísticos de gestión afectados por la modificación de planeamiento, incluso la modificación del Programa de Actuación Integrada, revisando las condiciones de desarrollo y ejecución, de conformidad con lo previsto en el artículo 135.2.e) de la LOTUP.

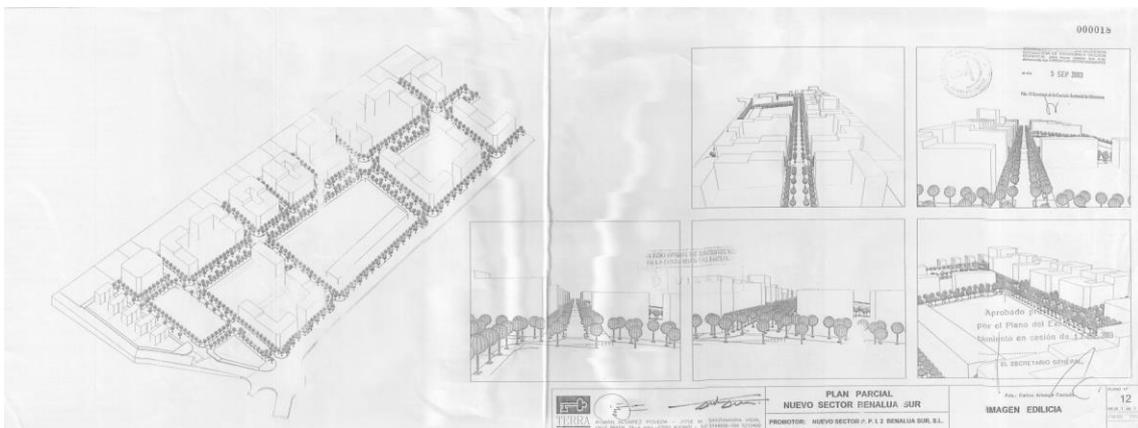
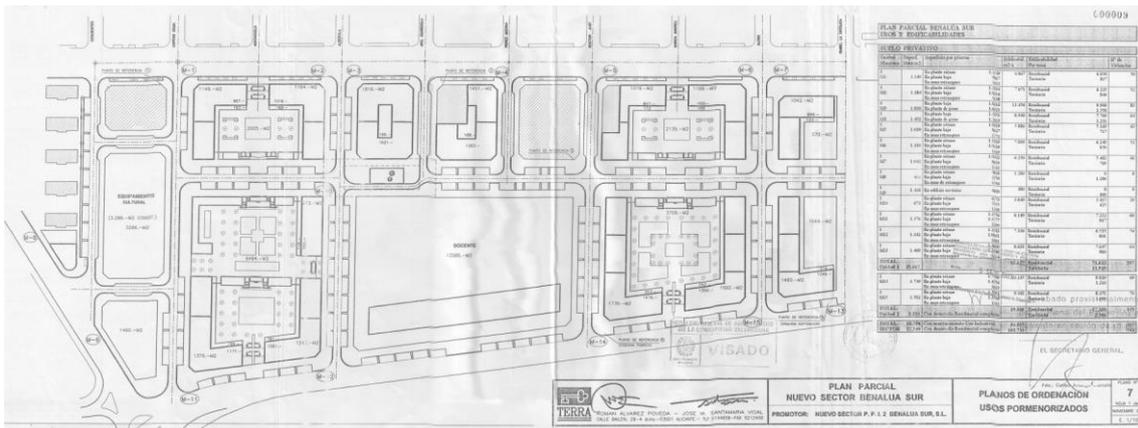
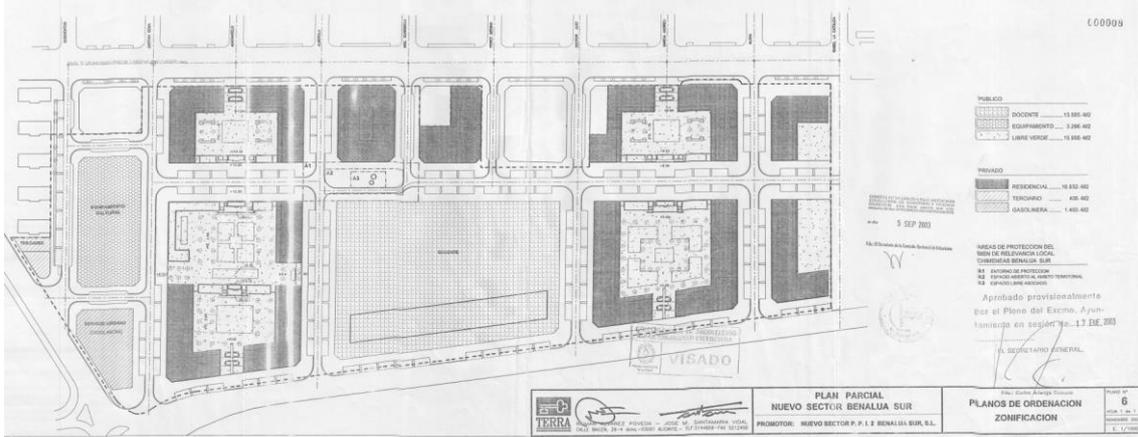
Con el presente documento, las partes firmantes del convenio, y especialmente el Ayuntamiento de Alicante, en el ejercicio de su potestad pública de planeamiento, acuerdan iniciar el proceso de modificación puntual del Plan Parcial, con la finalidad de reforzar el mecanismo de preservación de parte de las edificaciones industriales con valor patrimonial, estableciendo una nueva ordenación urbanística más acorde con la finalidad contemplada en el convenio.

Así, esta nueva ordenación propondrá, en el ámbito del Sector “BENALUA SUR”, especialmente en su UE 2, una zonificación de usos lucrativos (públicos y privados) y dotacionales (públicos) más adecuada, racional y coherente con este fin, generando así un espacio donde la edificación industrial a conservar se relacione armónicamente con el resto de los usos previstos en el planeamiento, y especialmente, con su entorno urbano inmediato, propiciando así una mejora para la Red de Espacios Comunes y Zonas Verdes.

Finalmente, se estará también a lo previsto en el convenio en cuanto a que la totalidad de la edificabilidad lucrativa privada se deberá materializar en la Unidad de Ejecución nº 2.

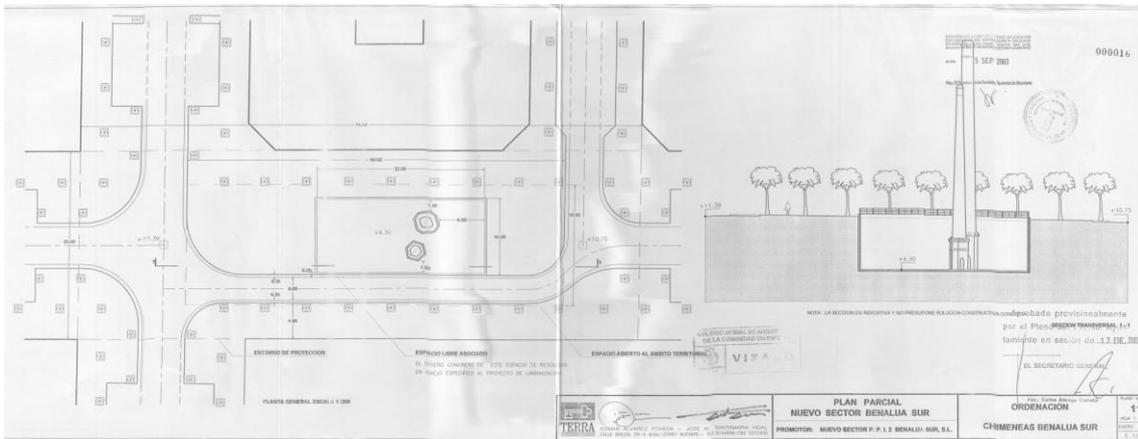
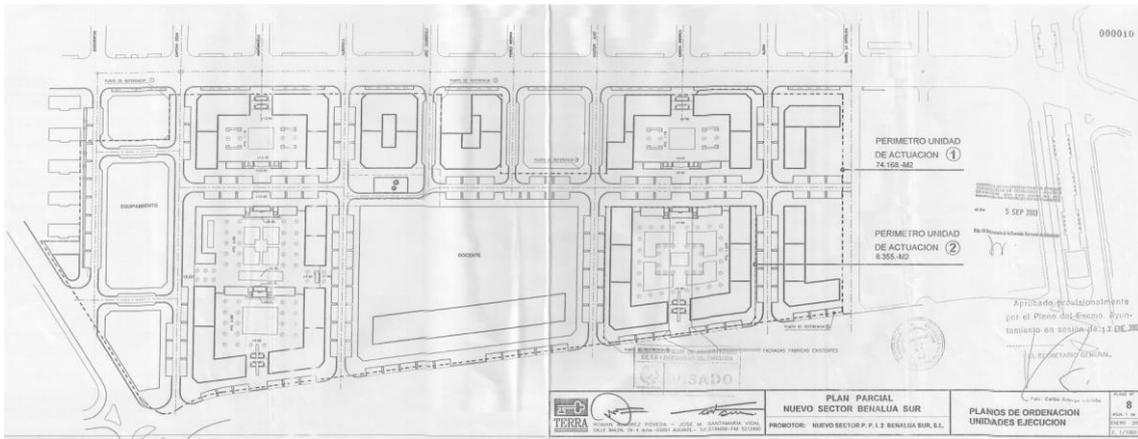
1.2.- PLANEAMIENTO Y SITUACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

Actualmente la clasificación y calificación del suelo del ámbito según en el planeamiento vigente es la siguiente:



BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “BENALÚA SUR” DE ALICANTE

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa.



Mientras que la situación actual demanial sería la resultante del Proyecto de Reparcelación aprobado el 7 de diciembre de 2021, tal como hemos destacado anteriormente:



1.3.- OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.

1.3.1.- Objeto.

El objeto de la modificación de planeamiento es, atendiendo a lo acordado en el convenio de 14 de mayo de 2021, establecer una nueva ordenación pormenorizada del sector, especialmente en su Unidad de Ejecución nº 2, con el fin de armonizar la conservación de la parte de los edificios industriales considerada con valor patrimonial cultural con los usos previstos por el planeamiento vigente.

Se trata así de generar un espacio público-privado en el entorno de los edificios industriales, con una ordenación racional y equilibrada, llamado a convertirse en un área de nueva centralidad urbana tanto a nivel de sector como de su entorno urbano inmediato, especialmente en su relación con la avenida de Elche y el Parque del Mar en el sector OI/3.

1.3.2.- Ámbito.

El ámbito de la modificación de planeamiento es la totalidad del sector “BENALUA SUR”, si bien gran parte de las determinaciones principales se concretarán en la Unidad de Ejecución nº 2.

1.3.3.- Alcance.

El alcance de la modificación de planeamiento es doble:

- a) Por un lado, gráfico, pues se van a introducir cambios en la zonificación del sector, afectando pues a determinaciones como alineaciones y volumetría.
- b) Por otro lado, normativo, pues requerirá la adaptación de parte de la normativa del Plan Parcial, para adecuarlo a las nuevas determinaciones de usos, volumetrías y condiciones de edificación. Además, se modificará el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan Parcial, para incorporar la parte de los edificios industriales conservada y sus normas de protección.

1.4.- AFECCIONES SECTORIALES.

El sector presenta escasas afecciones sectoriales, tan sólo una mínima relación con el PATIVEL, que resulta irrelevante desde el punto de vista normativo.



No se dan condicionantes desde el punto de vista de riesgos territoriales, como inundabilidad, y tampoco se observan elementos de dominio público hidráulico ni vías pecuarias ni carreteras que precisen la adopción de medidas específicas.

II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La previsión en el convenio de programación de 14 de mayo de 2021 ya supone una adecuada justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación del Plan Parcial, evidenciada con la aprobación del Proyecto de Reparcelación y la estructura de propiedad generada.

A la vista del objetivo principal de preservar parte de las edificaciones industriales, y con ello la memoria histórica de la arquitectura y paisaje urbano de esta parte de la ciudad de Alicante, resulta aconsejable completar el proceso iniciado con la reparcelación con una reordenación integral de los espacios públicos y lucrativos de la UE 2, que permita armonizar su relación bajo parámetros más racionales y equilibrados.

La relevancia de la actuación, presidida por la conservación de una parte relevante de los dos edificios industriales, impone también una nueva visión y misión a la ordenación de este entorno, orientada a propiciar un área de centralidad urbana, potenciando así su nuevo rol.

Se trata, pues, de procurar que el espacio público, en dos y en tres dimensiones, sea un referente de la Red de Espacios Comunes y Zonas Verdes, y que la distribución y diseño de los volúmenes lucrativos resultantes se integren de manera armónica con el conjunto patrimonial, para así reforzar esta idea de centralidad y referencia urbana en la zona sur del municipio de Alicante, acompañando con ello el proceso de renovación urbana que se está gestando en los terrenos de la OI/3 frente al Sector “BENALUA SUR” (Entorno de la Casa Mediterráneo, Paseo de la Avenida de Elche y Parque del Mar).

2.2.- OBJETIVOS.

Los objetivos de la modificación de planeamiento serían:

- A. Reordenar el ámbito del sector “BENALUA SUR”, especialmente en el entorno de la UE 2, conservando y posibilitando la reutilización de la parte más representativa de las edificaciones industriales existentes contemplando otros usos, integrándolas en el tejido urbano con el objetivo de preservar la historia de la ciudad y crear un tejido urbano que permita comprender la evolución de la misma.
- B. Redistribuir los volúmenes edificatorios reconocidos en el Proyecto de Reparcelación de la UE 2, armonizando su posición, volumen y criterios de diseño tanto con el conjunto patrimonial de los edificios industriales como con el entorno urbano inmediato.
- C. Conservar la trama urbana y los ejes viarios del barrio de Benalúa y la OI-3 y sus visuales hacia el mar.
- D. Generar una nueva área de centralidad como elemento referencial de la Red de Espacios Comunes y Zonas verdes, facilitando su permeabilidad con el resto del sector y el entorno de espacios públicos del sector OI-3 y el barrio de Benalúa.
- E. Crear un espacio público de calidad, dinámico, accesible y seguro, proyectado con perspectiva de género, diversidad funcional y complejidad urbana. Un espacio que fomente las relaciones, la convivencia y el ocio urbano, que sea una continuidad de los programas residencial y dotacional tanto de la manzana como los circundantes.
- F. Acercar el desarrollo de la UE 2 hacia los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU, en especial al ODS11, que busca crear ciudades más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, y cumplir con los objetivos de la Agenda Urbana Española, especialmente objetivo estratégico 2 “Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente” que prioriza los procesos de reciclaje en los tejidos urbanos existentes, los patrones de proximidad y la calidad del espacio público.

2.3.- BASES DE LA REORDENACIÓN.

Atendiendo a lo señalado en el apartado anterior, y a los antecedentes administrativos (acuerdo de aprobación del Programa, convenio de programación y Proyecto de Reparcelación, todos referidos a la UE 2 del Plan Parcial del Sector “BENALUA SUR”), podríamos sentar las siguientes bases de la nueva ordenación del sector en el ámbito que nos ocupa:

Primera: Se debe respetar la superficie de dotaciones públicas existente, y en todo caso, el Estándar Dotacional Global (EDG en adelante) del Plan Parcial (que es de 0,62 m2 de suelo dotacional por cada m2 de techo), considerado como ámbito de referencia en este sentido. A continuación, se reproducen las principales magnitudes del sector.

SECTOR PP I/2 BENALÚA SUR		
Superficie bruta	82.523,00	m ²
Edificabilidad	102.733,00	m ^{2t}
Suelo edificable	18.798,00	m ^{2s}
Residencial	16.932,00	
Terciario	406,00	
Gasolinera	1.460,00	
Superficie dotacional público	63.725,00	m ^{2s}
Equipamiento	16.871,00	
Zonas verdes	15.956,00	
Viario	30.898,00	
Estándar Dotacional Global (EDG)	0,6203	m ^{2sd/m2t}

UE 1		
Superficie bruta	74.168,00	m ²
Edificabilidad total	83.127,00	m ^{2t}
Suelo edificable	15.467,00	m ^{2s}
Residencial	13.601,00	
Terciario	406,00	
Gasolinera	1.460,00	
Superficie dotacional público	58.701,00	m ^{2s}
Equipamiento	16.871,00	
Zonas verdes	12.248,00	
Viario	29.582,00	

UE 2		
Superficie bruta	8.355,00	m ²
Edificabilidad total	19.606,00	m ^{2t}
Suelo edificable	3.331,00	m ^{2s}
Residencial	3.331,00	
Terciario	0,00	
Gasolinera	0,00	
Superficie dotacional público	5.024,00	m ^{2s}
Equipamiento	0,00	
Zonas verdes	3.708,00	
Viario	1.316,00	

Segunda.- La modificación respetará la totalidad de la edificabilidad lucrativa (pública y privada) reconocida en el Proyecto de Reparcelación.

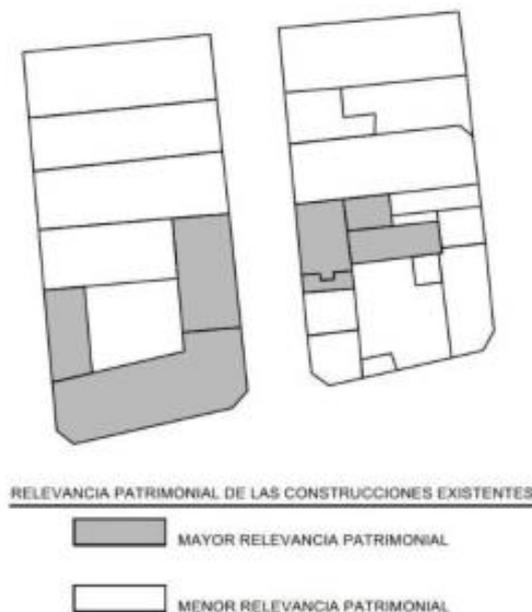
Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa.

DERECHOS EDIFICATORIOS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	APROVECHAMIENTO (UDA)
AYTO DE ALICANTE (VPP)	4.384,78	584,46	4.969,24	3.238,68
AYTO DE ALICANTE (LIBRE)	2.046,73	272,82	2.319,55	2.388,27
BUFORTURBANA, S.L.	4.841,71	645,38	5.487,09	5.649,64
HARINAS CLOQUELL, S.L.	6.026,78	803,34	6.830,12	7.032,47
TOTAL	17.300,00	2.306,00	19.606,00	18.309,06

A tal efecto, se estudiará la posibilidad de agotar toda la edificabilidad de la UE 2 en su ámbito, y también opciones complementarias en el conjunto del sector.

Tercera. - Se debe integrar en la nueva escena urbana el conjunto formado por la parte más representativa de los dos edificios industriales existentes (HARINAS BUFORT y HARINAS CLOQUELL), teniendo en cuenta los acuerdos adoptados en sede reparcelatoria. Se podrá plantear el uso mixto de los edificios, pudiendo destinarse a usos privados (terciario-residencial) y públicos (dotacionales) de forma separada.

Del expediente administrativo se deduce que las construcciones con mayor relevancia patrimonial son ambos silos, junto con los edificios adyacentes en los que se realiza el proceso industrial de producción de la harina. De forma esquemática se identifican estos inmuebles:



Cuarta: En cuanto a volumetrías, se propondrán diferentes alternativas tanto de disposición como de alturas. En ellas se considerará el impacto de los volúmenes propuestos en relación con los recursos paisajísticos más relevantes del entorno del plan. En todo caso, se deberá mantener la perspectiva y continuidad visual de la calle García Andreu desde la Avenida de Aguilera hasta la Avenida de Elche.



Quinta.- La ordenación tendrá como principal objetivo generar un área de nueva centralidad urbana en el sector y su entorno urbano, propiciando que el espacio público y privado que se genere sea permeable y fluido, y su diseño responda a criterios de singularidad y excelencia, pasando a formar parte relevante de la Red de Espacios Comunes y Zonas Verdes de Alicante, y permitiendo la perspectiva visual de la calle García Andreu y la conexión funcional con el Parque del Mar.

2.4.- RED DE ESPACIOS COMUNES Y ZONAS VERDES.

El sector “BENALUA SUR” se encuentra inserto en plena malla urbana de la ciudad de Alicante, en su acceso sur (Avenida de Elche), lindando con el entorno del Plan Especial del Puerto (sector OI/3).

No hay en su ámbito ni su entorno elementos pertenecientes a la Red de Espacios Comunes y Zonas Verdes de carácter regional, pero sí podemos (aunque no está expresamente delimitada la Infraestructura Verde Urbana) considerar los siguientes espacios a escala urbana:

- a) Red de zonas verdes del sector y el Bien de Relevancia Local de las Chimeneas de Benalúa Sur.
- b) Plazas de Navarro Rodrigo y del Grupo Escolar de Benalúa al norte.
- c) Zonas verdes integradas en el eje de la Avenida de Elche en el sector OI/3 al sur, y su conexión con el Parque del Mar, al oeste, y al este con la Casa Mediterráneo, Plaza del Deportista Andrés Muñoz, Avenida de Loring, Avenida Ramón y Cajal, Paseo de Canalejas, Paseo de los Mártires de la Libertad.

Asimismo, como principales elementos de la Red de Espacios Comunes, además de los ya expuestos, podemos destacar:

- d) Centro de Salud de Benalúa.
- e) Colegio Público de Benalúa.
- f) Comisaría Provincial de Alicante.
- g) Casa Mediterráneo.
- h) Estación de Autobuses de Alicante.
- i) Instituto Social de la Marina.
- j) Real Club de Regatas.
- k) Centros de Negocios BWA y Panoramis.
- l) Sala de Exposiciones de la Lonja del Pescado.
- m) Autoridad Portuaria de Alicante.
- n) Capitanía Marítima.
- o) Instituto Politécnico Marítimo Pesquero.
- p) Aparcamiento público en Av. Catedrático Soler.

Y la red de calles y carriles de bici que hacen de elementos conectores.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa.



2.5.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.

2.5.1.- Metodología para el análisis de alternativas.

Considerando los objetivos de la propuesta de reordenación y sus bases, se propone la siguiente metodología para realizar un estudio y análisis de alternativas racional y coherente:

Alternativas Serie 0: Dentro de esta serie, distinguimos entre la alternativa 0A y 0B. En la primera no se mantienen las edificaciones industriales, estando a lo previsto en el planeamiento PPI/ 2 de Benalúa Sur, y; en la segunda, se considera la estructura de propiedad derivada del Proyecto de Reparcelación en la que el Ayuntamiento de Alicante, con sus parcelas lucrativas resultantes, mantendría parte de la edificación industrial existente.

Alternativas Serie 1: consistente en diferentes opciones de ordenación del sector, manteniendo la integridad de la parte a conservar de los edificios industriales, pasando uno de ellos a ser equipamiento dotacional y el otro lucrativo, y redistribuyendo la edificabilidad lucrativa restante de la UE 2 usando espacios de la totalidad del sector.

SERIE 0

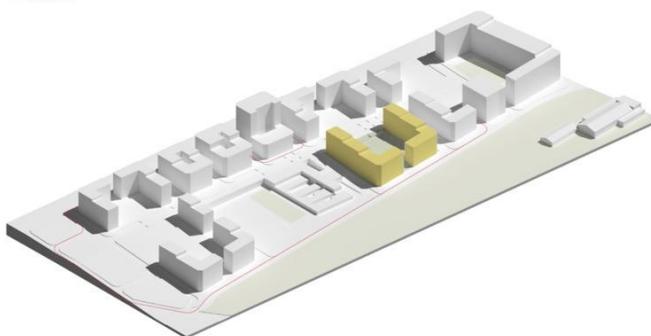
ALTERNATIVA 0A:

Como ya hemos adelantado, no se mantiene la edificación industrial en esta alternativa.

Se corresponde con el planeamiento PPI/ 2 de Benalúa Sur contemplando la demolición total de las harineras Bufort y Cloquell, y completaba la trama urbana con dos bloques en L.



■ EDIFICABILIDAD TOTAL
■ ZONAS VERDES



ALTERNATIVA	
SECTOR 01/3 BENALÚA SUR	
Superficie bruta	82.522,00 m2
Edificabilidad	102.733,00 m2i
Suelo edificable	18.798,00 m2s
	Residencial 14.932,00
	Terciario 406,00
	Equipamiento 1.460,00
	Equipamiento 14.875,00
	Zonas verdes 15.958,00
	Varios 30.888,00
Estándar Dotacional Global (EDG)	0,82 m2sds/m2i
UE2	
Superficie bruta	8.355,00 m2
Edificabilidad total	19.406,00 m2i
Suelo edificable	3.331,02 m2s
	Residencial 3.331,02
	Terciario 0,00
	Equipamiento 0,00
	Zonas verdes 5.023,98 m2s
	Varios 0,00
Superficie dotacional pública	0,00
	Equipamiento 0,00
	Zonas verdes 3.708,00
	Varios 1.315,98

OPERARIOS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2i)	EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO	ARROJAMIENTO (UR)
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE (UPPI)	4.206,76	184,46	4.992,24	2.235,86
AYTO DE ALICANTE (LBBE)	2.046,73	272,82	2.319,55	2.388,27
BUFORTURBANIA S.L.	4.641,71	646,38	5.488,09	5.647,44
HARINERAS CLOQUELL S.L.	8.030,76	903,74	8.934,50	7.032,45
TOTAL	18.925,96	2.307,40	21.734,33	17.303,99

La conservación de parte de las harineras es el motivo principal por el que se descarta esta opción, así como la deficiente conexión entre las plataformas urbanas y el imposible acceso para mantenimiento de la plaza central de manzana, por lo que se redactan las siguientes alternativas

ALTERNATIVA 0B

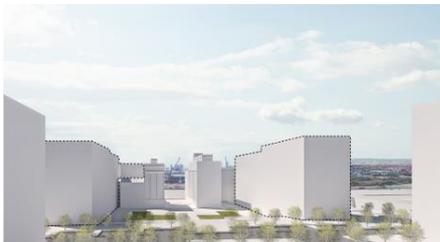
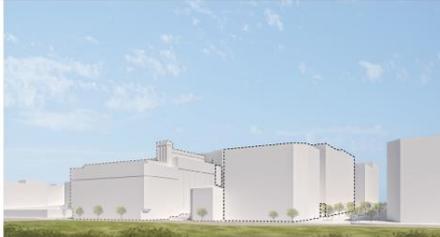
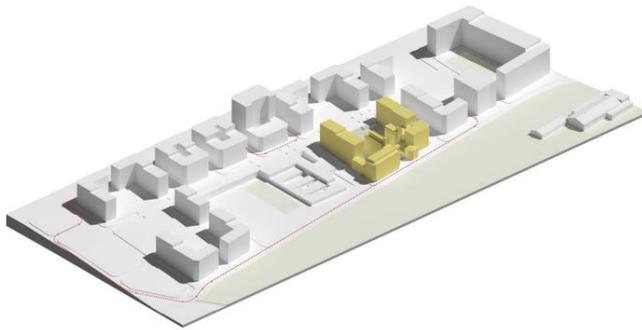
Esta alternativa consiste en el mantenimiento de la ordenación actual, considerando la estructura de propiedad derivada del Proyecto de Reparcelación y que el Ayuntamiento de Alicante, con sus parcelas lucrativas resultantes, mantendría parte de la edificación industrial existente.

Esta opción permite la adquisición municipal de parte de las edificaciones industriales más relevantes, que se incorporarían como elementos en parte patrimoniales (las zonas que coinciden con usos lucrativos) y en parte como dominio público (las partes que coinciden con espacio público).

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa.



EDIFICABILIDAD TOTAL
ZONAS VERDES



ALTERNATIVA DE

SECTOR (P) 2 BENALÚA SUR	
Superficie bruta	82.523,00 m ²
Edificabilidad	102.720,00 m ²
Superficie edificable	18.798,00 m ²
Residencial	16.952,00
Terciana	404,00
Equipamiento	1.442,00
Superficie dotacional pública	83.726,00 m ²
Equipamiento	16.870,00
Zonas verdes	15.954,00
Viario	30.892,00
Extensión Dotacional Global (EDG)	6,48 m ² /m ²
USO	
Superficie bruta	8.355,00 m ²
Edificabilidad total	19.404,00 m ²
Superficie edificable	3.391,00
Residencial	0,00
Terciana	0,00
Equipamiento	3.391,00
Superficie dotacional pública	5.023,98 m ²
Equipamiento	0,00
Zonas verdes	2.708,00
Viario	1.315,98

DEBERCHOS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	APROVECHAMIENTO (UDA)
EDIFICATORIOS				
AYTO DE ALICANTE (UPV)	4.234,76	580,42	4.815,18	2.228,88
AYTO DE ALICANTE (IBRE)	2.044,75	232,82	2.277,57	2.288,27
BUP COTURBANA, S.L.	4.841,71	441,38	5.283,09	5.487,44
JABAMES COLONBELL, S.L.	4.071,76	803,34	4.875,10	7.022,47
TOTAL	15.203,00	2.058,00	17.261,00	18.027,06

No obstante, esta solución, no resuelve satisfactoriamente los objetivos y bases expuestos en los apartados 2.2 y 2.3 de esta memoria, ni su relación con la Red de Espacios Comunes y Zonas verdes descrita en el apartado 2.4, toda vez que:

1. Parte de las edificaciones industriales ocupa espacio público viario, y deberá ser objeto de demolición, poniendo en serio compromiso la posibilidad de conservación del resto de la edificación (no es el caso de la parte integrada en la zona verde, que sí requerirá en cualquier caso la modificación del Proyecto de Urbanización).
2. La distribución de volúmenes resultante no resuelve el objetivo de integración ordenada y racional de usos lucrativos y dotacionales, y menos aún el de generar un espacio de nueva centralidad urbana.
3. Si bien formalmente mantiene las edificabilidades lucrativas, esta propuesta condiciona el rendimiento económico del aprovechamiento municipal para la construcción de viviendas de protección pública, y condiciona como ya hemos adelantado, la posibilidad de la conservación de parte de los edificios industriales con mayor relevancia patrimonial.
4. Se condiciona el cumplimiento de las distancias mínimas de habitabilidad entre bloques de viviendas.

SERIE 1

Las principales características comunes a todas las alternativas de la serie 1 son:

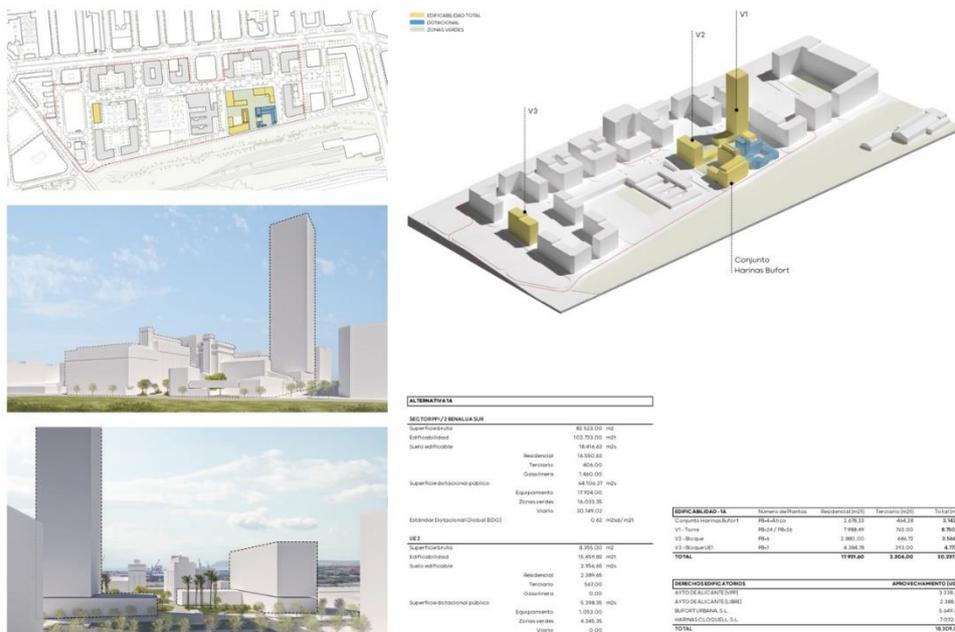
- Separación de las edificaciones respecto a las harineras.
- Puesta en valor del patrimonio industrial.
- Red de espacios comunes conectados, permeables, accesibles y seguros.
- En esta serie, el uso terciario se ubica debajo de los edificios residenciales, así como en volúmenes bajos que se utilizarán para configurar el espacio público y para dinamizar las plazas.

ALTERNATIVA 1A

Se desplaza parte de la edificación residencial al entorno de las manzanas 10, 11 y 12.

Dentro del entorno de la UE 2 se ubican dos volúmenes residenciales:

- Un bloque de altura PB+6 que se ajusta a la alineación a vial de las Harineras. La longitud del bloque queda definida por la creación de un paso entre las harineras y el edificio, para crear una distancia entre ambos y conectar, al mismo tiempo, el centro de la manzana con el uso dotacional escolar existente de conformidad con los objetivos.
- Una torre que contiene el resto de la edificación residencial, llegando a alcanzar una altura de entre PB+24 y PB+26 alturas. Esta torre se ubica en una de las esquinas de la parcela, con el objetivo de minimizar la barrera visual con las edificaciones traseras y de compensar la volumetría del conjunto.



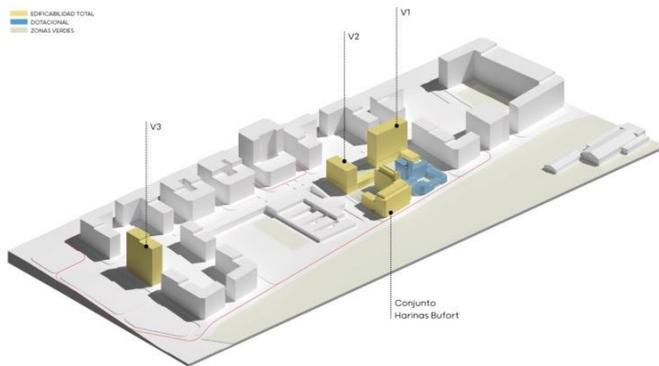
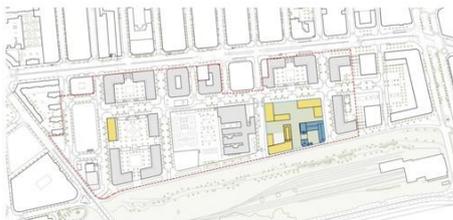
Finalmente, no se considera óptima esta alternativa para el ámbito. El resultado es una torre de excesiva altura respecto al sector que resulta desproporcionada y que compite en importancia con las Harineras.

ALTERNATIVA 1B

Se aumenta la edificación residencial al entorno de las manzanas 10, 11 y 12, respecto a la alternativa 1A, para reducir los edificios alrededor de las harineras y su impacto visual sobre las mismas.

Dentro del entorno de la UE-2 se ubican dos volúmenes residenciales:

- Un bloque de altura PB+6 que se ajusta a la alineación a vial de las Harineras. La longitud del bloque queda definida por la creación de un paso entre las harineras y el edificio, para crear una distancia entre ambos y conectar, al mismo tiempo, el centro de la manzana con el uso dotacional escolar existente de conformidad con los objetivos.
- Un bloque de PB+10 que contiene el resto de la edificación residencial. Este bloque se ubica en una de las esquinas de la parcela en paralelo al viario principal, manteniendo una distancia con respecto a las harineras.



ALTERNATIVA 1B	
SECTOR PPI / 3 BENALÚA SUR	
Superficie bruta	62.523,00 m ²
Edificabilidad	102.723,00 m ²
Suelo edificable	18.666,63 m ²
Residencial	16.800,63
Terciario	406,00
Equipamiento	1.460,00
Superficie dotacional pública	43.856,37 m ²
Equipamiento	11.924,00
Zonas verdes	16.296,36
Vialidad	29.852,02
Estándar Dotacional Global (EDG)	0,62 m ² /m ²
UE 2	
Superficie bruta	8.355,00 m ²
Edificabilidad	32.726,49 m ²
Suelo edificable	2.908,65 m ²
Residencial	2.679,65
Terciario	270,00
Equipamiento	0,00
Superficie dotacional pública	9.445,35 m ²
Equipamiento	1.053,00
Zonas verdes	4.392,35
Vialidad	0,00

EDIFICABILIDAD - 1B	Número de Plantas	Residencial [m ²]	Terciario [m ²]	Total [m ²]
Conjunto Harinas Bufort	PB+4,Alto	2.676,33	456,28	3.132,61
V1 - Bloque 1	PB+6	5.210,16	276,20	5.486,36
V2 - Bloque 2	PB+4	2.880,00	666,52	3.546,52
V3 - Bloque UE1	PB+12	8.431,31	668,00	9.099,31
TOTAL		19.200,00	2.066,00	21.266,00

DESCRIPCIÓN EDIFICACIONES	AMPLIFICACIÓN (LDA)
AYTO DE ALICANTE (NRP)	3.238,68
AYTO DE ALICANTE (LBBE)	2.388,27
SIFORTURBANA S.L.	5.691,64
HARINAS CLOQUELL S.L.	7.032,41
TOTAL	18.350,99

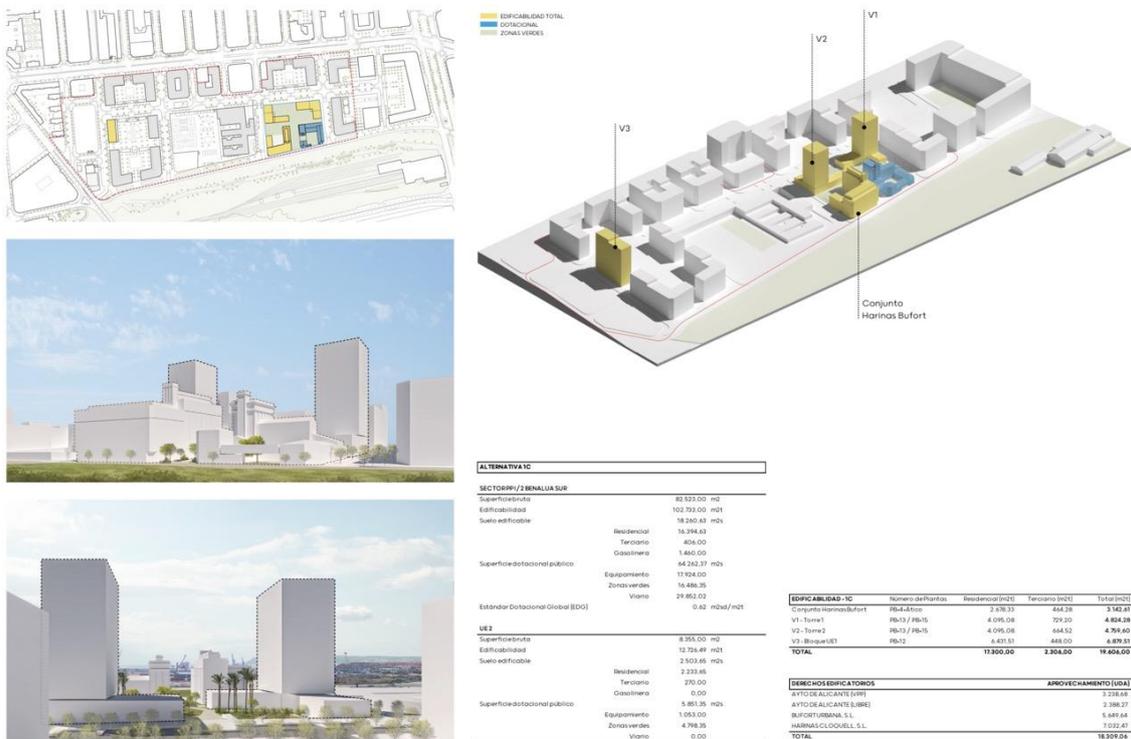
Esta propuesta permite albergar toda la edificabilidad dotacional y residencial dentro del Sector, así como cumplir con la superficie de zonas verdes establecida. No obstante, aunque se mantienen los ejes visuales, el bloque, situado en paralelo a la Avda. Central, reduce las vistas desde algunos edificios colindantes y configura un fondo edificado para las harineras.

ALTERNATIVA 1C

Se mantiene la misma edificación residencial en el entorno de las manzanas 10, 11 y 12 que en la alternativa 1B para reducir los edificios alrededor de las harineras y su impacto visual sobre las mismas.

Dentro del entorno de la UE-2 se ubican dos volúmenes residenciales iguales entre los que se reparte la edificación residencial restante:

- Dos torres de entre PB+13 y PB+15 plantas. Ambas se sitúan en la zona norte de la parcela, cada una de ellas adosada a un lateral y alineadas con las edificaciones vecinas, con los objetivos de reducir su impacto visual desde las mismas. Una de ellas se desplaza hacia el interior de la manzana.

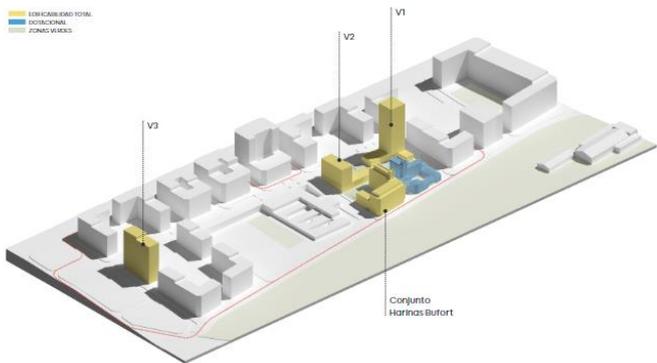


Esta propuesta permite albergar toda la edificabilidad dotacional y residencial dentro del Sector, así como cumplir con la superficie de zonas verdes establecida. No obstante, supone la existencia de cuatro volúmenes importantes en el sector, los dos silos y las dos torres, que compiten en importancia. Este hecho supone un equilibrio difícil, aunque no imposible, entre los cuatro volúmenes e incluso entre ambas torres.

ALTERNATIVA 1D

Se mantiene la misma edificación residencial en el entorno de las manzanas 10, 11 y 12 que en las alternativas 1B y 1C para reducir los edificios alrededor de las harineras y su impacto visual sobre las mismas, con las siguientes particularidades:

- Un bloque de altura PB+6 que se ajusta a la alineación a vial de las Harineras. La longitud del bloque queda definida por la creación de un paso entre las harineras y el edificio, para crear una distancia entre ambos y conectar, al mismo tiempo, el centro de la manzana con el uso dotacional escolar existente de conformidad con los objetivos.
- Una torre que contiene el resto de la edificación residencial, entre PB+16 y PB+19 alturas. Esta torre se ubica en una de las esquinas de la parcela, con el objetivo de reducir su impacto visual desde el interior las edificaciones vecinas y de compensar la volumetría del conjunto.



ALTERNATIVA D	
SECTOR (PI) / BENALÚA SUR	
Superficie bruta	82.523,00 m ²
Edificabilidad	102.223,00 m ²
Suelo edificable	38.446,65 m ²
	Residencial 36.580,65
	Ferrocarril 408,00
	Cochevías 1.460,00
Superficie de carácter público	64.038,35 m ²
	Equipamientos 11.014,00
	Zonas verdes 36.339,35
	Vías 20.807,00
Índice de Densidad Global (IDG)	0,42 m ² /m ²
UE 2	
Superficie bruta	8.355,00 m ²
Edificabilidad	12.256,49 m ²
Suelo edificable	2.659,65 m ²
	Residencial 2.389,65
	Ferrocarril 270,00
	Cochevías 0,00
Superficie de carácter público	5.695,35 m ²
	Equipamientos 1.052,00
	Zonas verdes 4.643,35
	Vías 0,00

EDIFICABILIDAD - 1D	Número de Plazas	Edificabilidad (m ²)	Servicio (m ²)	Total (m ²)
Conjunto Harinas Bufort	184-4-Alto	3.618,32	464,26	3.882,58
V1 - Torre	183b / 183c	5.290,36	729,20	6.019,56
V2 - Bloque	183d	17.800,00	644,52	18.444,52
V3 - Bloque 183	183f	6.431,31	446,00	6.877,31
TOTAL		32.139,99	2.284,98	34.424,97

DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS	APROVECHAMIENTO (m ²)
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE (UPA)	2.220,66
AYUNTAMIENTO DE BENIDOLIMAR (UPA)	2.389,27
DESCRIBIENDO S.L.	5.405,04
HARINERAS COCERES S.L.	1.022,47
TOTAL	16.337,44

Esta propuesta permite albergar toda la edificabilidad dotacional y residencial dentro del Sector, así como cumplir con la superficie de zonas verdes establecida. La torre constituye un hito singular en el conjunto, reforzando la condición de área de centralidad urbana perseguida.

No obstante, se somete el estudio de alternativas a la participación pública a través de la encuesta elaborada a tal fin.

2.5.3.- Resumen de la evaluación de alternativas.

ALTERNATIVAS	EDG	EDIFICABILIDAD	INTEGRACIÓN DE PARTE DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES EXISTENTES	ÁREA DE CENTRALIDAD	VOLUMETRÍAS	EVALUACIÓN
Serie 0A	0,62	SE RESPETA	NO	NO	NO	NO CUMPLE CON LAS BASES DE REORDENACIÓN
Serie 0B	0,62	SE RESPETA	EN PARTE	NO	NO	NO CUMPLE CON LAS BASES DE REORDENACIÓN
Serie 1A	0,62	SE RESPETA	SI	SI	SE HAN CONSIDERADO	SI CUMPLE CON LAS BASES DE REORDENACIÓN
Serie 1B	0,62	SE RESPETA	SI	SI	SE HAN CONSIDERADO	SI CUMPLE CON LAS BASES DE REORDENACIÓN
Serie 1C	0,62	SE RESPETA	SI	SI	SE HAN CONSIDERADO	SI CUMPLE CON LAS BASES DE REORDENACIÓN
Serie 1D	0,62	SE RESPETA	SI	SI	SE HAN CONSIDERADO	SI CUMPLE CON LAS BASES DE REORDENACIÓN

2.6.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

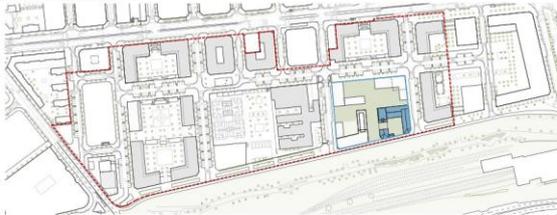
2.6.1.- Magnitudes y principales determinaciones.

En el siguiente cuadro se exponen las diferentes alternativas seleccionadas y sus magnitudes, destacando que:

- Se mantiene la edificabilidad vigente.
- Se respeta la proporción existente entre suelo dotacional público y edificabilidad (en el planeamiento vigente, el estándar dotacional global es de 0,62 m2 de suelo dotacional público por cada m2 de edificabilidad del sector).

CUADRO RESUMEN	ESTADO ACTUAL	ALTERNATIVA A	ALTERNATIVA B	ALTERNATIVA C	ALTERNATIVA D
SECTOR PPI/2 BENALÚA SUR					
Superficie bruta (m2)	82.523,00	82.523,00	82.523,00	82.523,00	82.523,00
Edificabilidad (m2t)	102.733,00	102.733,00	102.733,00	102.733,00	102.733,00
Suelo edificable (m2s)	18.798,00	18.416,63	18.666,63	18.260,63	18.416,63
Residencial	16.932,00	16.550,63	16.800,63	16.394,63	16.550,63
Terciario	406,00	406,00	406,00	406,00	406,00
Gasolinera	1.460,00	1.460,00	1.460,00	1.460,00	1.460,00
Superficie dotacional público (m2s)	63.725,00	64.106,37	63.856,37	64.262,37	64.106,37
Equipamiento	16.871,00	17.924,00	17.924,00	17.924,00	17.924,00
Zonas verdes	15.956,00	16.033,35	16.080,35	16.486,35	16.330,35
Viario	30.898,00	30.149,02	29.852,02	29.852,02	29.852,02
Estándar Dotacional Global (EDG) (m2sd/m2t)	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62
UE 2					
Superficie bruta (m2)	8.355,00	8.355,00	8.355,00	8.355,00	8.355,00
Edificabilidad (m2t)	19.606,00	15.459,82	12.726,49	12.726,49	12.726,49
Suelo edificable (m2s)	3.331,02	2.956,65	2.909,65	2.503,65	2.659,65
Residencial	3.331,02	2.389,65	2.639,65	2.233,65	2.389,65
Terciario	0,00	567,00	270,00	270,00	270,00
Gasolinera	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie dotacional público (m2s)	5.023,98	5.398,35	5.445,35	5.851,35	5.695,35
Equipamiento	0,00	1.053,00	1.053,00	1.053,00	1.053,00
Zonas verdes	3.708,00	4.345,35	4.392,35	4.798,35	4.642,35
Viario	1.315,98	0,00	0,00	0,00	0,00

ALTERNATIVA 1A



ALTERNATIVA 1C



ALTERNATIVA 1B



ALTERNATIVA 1D



En cuanto a los usos lucrativos, son sensiblemente los mismos que en el Plan Parcial vigente (residencial, terciario), quizás con un grado mayor de versatilidad en cuanto a los usos potenciales de una de las harineras que se mantiene como uso lucrativo (BUFORT).

En cuanto a los usos dotacionales públicos, puede observarse que además de mantener la proporción o estándar dotacional global (EDG) vigente, se ha producido un incremento de suelo dotacional para equipamiento público y zona verde, lo que redundará en un mayor confort y calidad de servicio para la ciudadanía.

2.6.2.- Integración con el entorno: Red de Espacios Comunes y Zonas Verdes.

La nueva ordenación que se propone, especialmente en el ámbito de la UE 2, genera un área de nueva centralidad urbana que pivota sobre los edificios industriales integrados en una plaza que macla perfectamente con la red de espacios libres y equipamientos del entorno, enriqueciendo el sector con ingredientes urbanísticos (dotacionales y lucrativos) que refuerzan la diversidad, complejidad y singularidad del sector.



2.6.3.- Adaptación de la normativa urbanística.

Una vez superada la fase ambiental, la propuesta de modificación puntual que se redacte concretará algunos cambios normativos, que ahora se adelantan:

- a) Se generará una ordenanza de edificación propia de los nuevos bloques edificatorios que se proponen en la modificación, de manera que se facilite su interpretación y aplicación, evitando remisiones que pudieran generar confusión.
- b) Dada la concurrencia en una misma manzana o espacio de diversos usos públicos y lucrativos, y para facilitar su integración y ejecución, se requiere la calificación del subsuelo de todo el espacio público como patrimonial, apto para el uso de aparcamiento de vehículos, sin perjuicio de que parte de dicho subsuelo pueda ser de titularidad privada (de los propietarios de parcelas lucrativas en la UE 2).

Todo ello viene determinado por la imposibilidad de albergar aparcamientos debajo de la parte de los edificios de las harineras que se mantienen, así como por la escasa huella de las nuevas edificaciones propuestas.

Esto implicará el diseño de una ordenanza tridimensional que, en su caso, tendrá un reflejo gráfico en los planos del Plan Parcial.

2.6.4.- Modificación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Asimismo, una vez quede orientada la propuesta de ordenación dentro de este primer proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica, en el documento de Modificación Puntual que se tramite a continuación se incorporará un anexo de modificación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan Parcial, sumando a las Chimeneas de Benalúa Sur dos nuevos elementos:

- a) Parte del complejo industrial Fábrica de HARINAS BUFORT.
- b) Parte del complejo industrial Fábrica de HARINAS CLOQUELL.

Se procurará un nivel de protección patrimonial de carácter ambiental, que garantice una adecuada funcionalidad pública y lucrativa de estos edificios, primando su rol en la escena urbana proyectada con esta modificación de planeamiento.

2.7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS RELATIVAS A LA MODIFICACION DE LOS PLANES.

Esta propuesta de modificación puntual:

- a) **No** implica ampliación del suelo edificable lucrativo, que se mantiene inalterada.
- b) **No** plantea incremento ni reducción de la edificabilidad prevista en el plan, que se mantiene vigente.
- c) **No** supone incremento de altura de la edificación que conlleve una alteración relevante del paisaje urbano, sin perjuicio de su concreción en el preceptivo Estudio de Integración Paisajística.
- d) **No** reduce la superficie de dotaciones públicas inicialmente prevista por el planeamiento afectado.
- e) **No** introduce ninguna variación en la ordenación urbanística que afecte al cumplimiento de los estándares urbanísticos.

Teniendo en cuenta estas circunstancias:

- a) No resulta de aplicación lo dispuesto en el apartado 8 del Anexo IV del TRLOTUP, en relación con su artículo 65 (no es necesario el suplemento de dotaciones públicas).
- b) Dado que no implica un incremento neto de edificabilidad, ni por tanto de consumo de agua, tampoco es preciso el informe de suficiencia de recursos hídricos.
- c) La ordenación mantiene las zonas verdes dotacionales públicas, variando únicamente su disposición, por lo que no se requiere dictamen del Consejo Jurídico Consultivo, según el criterio que viene manteniendo en sus resoluciones el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (Sentencia 40/2011, de 21 de enero de 2011, rec. 106/2008, así como en la Sentencia 1090/2012, de 17 de octubre de 2012, rec. 78/2008).

En cuanto a la viabilidad y sostenibilidad económica, y sin perjuicio de que sólo está previsto su análisis con ocasión de los instrumentos de transformación urbanística y actuaciones de urbanización (artículo 22 del TRLSRU estatal), en el documento que se someta a tramitación urbanística una vez superada la fase ambiental, se incluirán unas consideraciones al respecto. No obstante, la propuesta mantiene inalteradas las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento originalmente previstas en el Programa de Actuación Integrada, de ahí que no sea previsible la modificación de las previsiones de las Memorias de Viabilidad y Sostenibilidad aprobadas en su seno.

Finalmente, con relación a la normativa en materia de género, esta cuestión será también considerada en la versión que se tramite una vez superada la fase ambiental, sin que a priori se den circunstancias específicas que deban ser destacadas ahora. No obstante, en las propuestas de ordenación se han considerado las recomendaciones relativas a la Red de Espacios Comunes establecidas en el Anexo XII del TRLOTUP.

2.8.- TRAMITACIÓN Y ÓRGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

La tramitación de esta Modificación Puntual se ajustará a los términos del artículo 52 y 53 del TRLOTUP, iniciándose la fase de consultas para confirmar su tramitación a través del procedimiento simplificado, como se solicita expresamente.

Dado que afecta a la ordenación pormenorizada, la competencia para su aprobación es municipal.

En Alicante, junio de 2022

Por el equipo redactor

Fdo.- Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista

Fdo.- Ignacio Company Selma
Arquitecto

Fdo.- Carlos García Fuentes
Arquitecto

PLANOS

INFORMACION.

I.1.- SITUACION.

I.2.- USOS EXISTENTES.

I.3.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

I.4.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.

I.5.- RED DE ESPACIOS COMUNES Y ZONAS VERDES.

I.6.- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.

ORDENACIÓN.

O.1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS ALTERNATIVAS SELECCIONADAS.

O.2.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

O.3.- RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.