



Excmo. Ayuntamiento de Alicante

Número de
decreto:
2022DEG020314
27/12/2022**DECRETO****EVACUACIÓN DE INFORME RELATIVO A LA RESPUESTA CONJUNTA SOBRE LAS APORTACIONES RECIBIDAS TRAS LA CONSULTA PÚBLICA REFERENTE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP I/2 BENALUA SUR (PLA2022000013).**

Con fecha 14 de mayo de 2021, el Ayuntamiento suscribió Convenio Urbanístico para la Ejecución del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Nº2 del Sector I/2 "Benalúa Sur" del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

En base al citado convenio, se propone la Modificación Puntual del Plan Parcial del citado Sector, centrada fundamentalmente en el ámbito correspondiente con la Unidad de Ejecución Nº2, con la finalidad de generar una nueva ordenación urbana compatible con la preservación de los elementos constructivos de mayor relevancia patrimonial del conjunto industrial correspondiente con Harinas Bufort y Harinas Cloquel, al resultar la ordenación actualmente vigente incompatible con su mantenimiento, previendo su demolición y su sustitución por nuevos volúmenes de uso residencial. Todo ello, sin merma de derechos actualmente conferidos por el planeamiento vigente.

La propuesta de modificación del Plan Parcial del Sector I/2 "Benalúa Sur" se redacta a propuesta del Urbanizador, en base al convenio suscrito con el Ayuntamiento, en el seno de la programación de la UE Nº2 prevista en el Sector.

Según lo dispuesto en el Artículo 51 del TRLOTUP el Ayuntamiento sometió la citada documentación a CONSULTA PÚBLICA PREVIA a través del portal web municipal por espacio de 20 días.

Obra en el expediente el informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas emitido al respecto por el Servicio de la Oficina del Plan General - Planeamiento de fecha 22 de diciembre de 2022, del siguiente tenor literal:

"00. ANTECEDENTES

En base a lo dispuesto en el Artículo 51 del TRLOTUP, el Ayuntamiento sometió a CONSULTA PÚBLICA PREVIA la Propuesta Técnica redactada por los Arquitectos Ignacio Company Selma y Carlos García Fuentes compuesta de Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Plan para llevar a cabo la Modificación Puntual Nº 1 del Plan Parcial del Sector PP I/2 Benalúa Sur a través del portal web municipal por espacio de 20 días (del 21 de julio al 18 de agosto de 2022). Acompañando a la citada documentación, se colgó en la web, durante el mismo periodo, Plan de Participación Pública que contenía Encuesta Ciudadana.

01. DATOS PARTICIPACIÓN

El resultado de la consulta arroja los siguientes datos de participación:

- Nº participantes Encuesta Ciudadana: 45



- Nº Alegaciones-aportaciones-opiniones recibidas: 07

02. RESULTADOS ENCUESTA CIUDADANA

Como Anexo al presente Informe se adjunta documento con los resultados de la encuesta ciudadana, de los cuales se destaca lo siguiente:

- Las propuestas mas valoradas son la 1A, (35,6%) y la 1D (31,1%). Ambas soluciones tienen común el planteamiento de una única torre en el entorno (la 1A de mayor altura que la 1D) apreciándose varias opiniones que valoran la actuación como una oportunidad para generar un hito y un referente arquitectónico en la entrada Sur de la ciudad.

03. ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES-APORTACIONES-OPINIONES RECIBIDAS

1. Alegante: ASOCIACIÓN DE VECINOS PARQUE DEL MAR

Contenido fundamental de la alegación:

- o Ponen de manifiesto no estar de acuerdo con ninguna de las alternativas planteadas basándose en la disconformidad de mantener la edificabilidad prevista en el mismo ámbito.
- o Se propone valorar por parte del Ayuntamiento la adquisición completa del conjunto de las Harineras para su transformación en un gran espacio dotacional.
- o Proponen trasladar a otros planes parciales, fuera del ámbito de actuación, la edificabilidad en aras de "descongestionar" la zona.
- o Indican que en ningún caso debe ocuparse parte de una zona verde con un edificio de viviendas, siendo además de tipo social, suponiendo riesgo de formación de "guetos".
- o Plantean que el Ayuntamiento dedique los derechos de edificabilidad adquiridos a reducir edificabilidad residencial, aumentando m²t de equipamientos.

Consideraciones:

La intención municipal es la calificación como suelo dotacional de una parte del complejo de la Harineras (el más antiguo y, por tanto, de mayor valor patrimonial) contribuyendo el resto a absorber parte de la edificabilidad lucrativa.

Que la propiedad del elemento que se pretende catalogar sea privada, no exime al particular de su mantenimiento, conservación y puesta en valor.

Se considera que el ámbito de ordenación correspondiente con el Sector PP I/2 es perfectamente capaz de absorber la edificabilidad prevista en el mismo dadas sus características, siendo esto compatible con la preservación de los elementos de mayor valor del conjunto de fabril de compuesto por Harinas Bufort y Harinas Cloquel y sin necesidad de tener que perder el Ayuntamiento edificabilidad que destinará a la construcción de VPP.

La superficie de la actual zona verde que se pretende ocupar por edificación residencial se compensa dentro del ámbito de planificación, que es el sector como se ha indicado, siendo premisa municipal que no haya merma de superficie de zonas verdes. No obstante, se considera adecuado el estudio de



nuevas alternativas para que el impacto volumétrico de esta pieza sea el menor posible.

Por último, indicar, que cabe no confundir la vivienda social con aquella sometida a algún régimen de protección pública, la cual no presenta riesgo alguno en la formación de "guetos".

2. Alegante: **ASOCIACIÓN DE VECINOS DE BENALÚA "EL TEMPLETE"**

Contenido fundamental de la alegación:

- Plantean negociar con los propietarios la permuta de terrenos municipales en otras zonas de la ciudad en aras de dotar de mayor realce al conjunto arquitectónico-industrial.
- Se propone la reducción de alturas para igualarlas a las del resto del sector.
- Proponen que las viviendas de protección pública no ocupen espacio público ya consolidado.

Consideraciones:

Se reitera lo expuesto en relación con la anterior alegación, considerando que el ámbito de ordenación correspondiente con el Sector PP I/2 es perfectamente capaz de absorber la edificabilidad prevista en el mismo dadas sus características, siendo esto compatible con la preservación de los elementos de mayor valor del conjunto de fabril de compuesto por Harinas Bufort y Harinas Cloquel.

La presente propuesta de modificación de planeamiento irá acompañada de Estudio de Integración paisajística que realice tanto la valoración tanto del paisaje actual, como la valoración de integración de la propuesta en el entorno, ajustando si cabe la misma.

No obstante, una primera observación del estado actual permite apreciar que ya existen en el paisaje elementos que cuentan con 14-15 plantas de altura, siendo el punto de observación la Avda. de Elche.



Imagen extraída de Google Maps

Se alude de nuevo a la consideración ya dada, indicando que es premisa municipal el mantenimiento íntegro de la superficie destinada a zonas verdes del ámbito de ordenación.

3. Alegante: **COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS**

Contenido fundamental de la alegación:

- Plantean hacer énfasis en la relación de la propuesta con el ámbito de Benalúa Norte (eliminar el efecto barrera de la Avda. Catedrático Soler) y el frente portuario.



- Indican que la parcela afecta por el complejo de Harineras debería liberarse, en la medida de lo posible, de nuevas edificaciones para realzar el patrimonio existente.
- Ponen de manifiesto que les parece apropiado la puesta en valor del complejo patrimonial conjugando usos lucrativos y públicos.
- Proponen un cuidadoso estudio tanto de la arquitectura como de los propios elementos patrimoniales dada la localización preferente y destacada del entorno como fachada sur de la ciudad.

Consideraciones:

Poner de manifiesto que la Avda. Catedrático Soler queda fuera del ámbito del Sector PP I/2. No obstante, es sin duda de interés municipal la integración del barrio de Benalúa Norte con el presente entorno y con el futuro Parque del Mar.

Se reitera lo expuesto en alegaciones anteriores, considerando que el ámbito de ordenación correspondiente con el Sector PP I/2 es perfectamente capaz de absorber la edificabilidad prevista en el mismo dadas sus características, siendo esto compatible con la puesta en valor del patrimonio existente. Se estudiará la propuesta realizada sobre el mantenimiento de las naves traseras del conjunto de las Harineras.

Tal y como pone de manifiesto la alegación, la actuación se ubica en un lugar preferente, como es el frente de acceso sur de Alicante, por lo que el Ayuntamiento establecerá en el instrumento de planeamiento todas aquellas medidas que resulten necesarias para la creación de un entorno urbano singularizado, que realce el patrimonio industrial existente y que sea un referente tanto arquitectónico como de diseño urbano para la ciudad.

4. Alegante: MIGUEL ÁNGEL PAVÓN GARCÍA

Contenido fundamental de la alegación:

- Muestra su satisfacción por contemplarse en la modificación propuesta la ampliación de las construcciones consideradas de mayor relevancia patrimonial de la fábrica Cloquell.
- Propone la inclusión de las construcciones a mantener en el Catálogo de Protecciones del municipio de Alicante, actualmente en tramitación.
- Indica que no se ha tenido en cuenta la existencia de un corredor territorial terrestre de la infraestructura verde regional que se extiende entre la playa del Postiguet y el barrio de San Gabriel.
- Indica que no se ha tenido en cuenta la protección del edificio de la Estación de Benalúa ni el área de vigilancia arqueológica Benalúa-Séneca Babel.
- Considera que deben analizarse otras alternativas que no superen las 7 plantas de altura utilizando la técnica de la transferencia de edificabilidad a otros sectores de la ciudad.

Consideraciones:

La modificación puntual que se propone incluirá la modificación del Catálogo actual del Plan Parcial, en la documentación para su tramitación urbanística, mediante la inclusión de las correspondientes Fichas de Catálogo Individual de los elementos a proteger, según Anexo VI del TRLOTUP. Será pues el Catálogo que acompaña al Plan Parcial el que recoja la protección de estos



elementos, independientemente de que posteriormente puedan también ser incorporados al Catálogo general del municipio.

Se incorporará al DIE análisis de la infraestructura verde existente en el municipio y su conectividad con el ámbito de ordenación que nos ocupa (Plan Parcial del Sector PP I/2 Benalúa Sur). Tal y como pone de manifiesto la alegación, se constata la existencia en el visor de cartografía del ICV un corredor territorial como elemento integrante de la infraestructura verde regional lo cual va en consonancia con la pretensión municipal de crear un gran elemento perteneciente a la infraestructura verde que funcione de conector-vertebrador de todo el frente litoral.



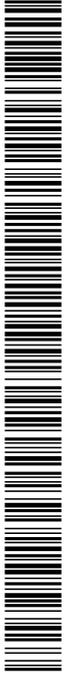
Imagen Visor ICV donde se aprecia el conector territorial previsto.

Igualmente se incorporarán al DIE los elementos incluidos en el Catálogo actualmente en tramitación que puedan verse afectados mediante la presente modificación puntual, y concretamente los que menciona el alegante: Edificio de la Estación de Benalúa Fichas C117 y P27 y Área de vigilancia arqueológica Benalúa-Seneca-Babel Ficha C1294.

Se pone de manifiesto que la presente modificación puntual precisará de EIP y Estudio de Afeción a bienes de naturaleza patrimonial como documentos necesarios que acompañen a la misma para su tramitación urbanística.

Por último, y en relación con el quinto apartado, se está a lo ya expuesto en anteriores alegaciones, considerando que el ámbito de ordenación correspondiente con el Sector PP I/2 es perfectamente capaz de absorber la edificabilidad prevista en el mismo dadas sus características, siendo esto compatible con la puesta en valor del patrimonio existente.

Además, como se ha indicado, la presente propuesta de modificación de planeamiento irá acompañada de Estudio de Integración Paisajística en su fase de tramitación urbanística mediante el cual, se valorará tanto el paisaje actual como la integración de la propuesta en el entorno, procediendo, si cabe, a la realización de los ajustes pertinentes. Tal y como se ha expuesto, se considera adecuado el estudio de nuevas alternativas para que el impacto volumétrico de las piezas sea el menor posible.



En relación con la propuesta de utilizar la técnica de la transferencia de edificabilidad a otros sectores de la ciudad, se indica que no existen ámbitos, al amparo del PGMO1987 vigente, que cuenten con excedente de edificabilidad.

5. Alegante: MARIANO GARCÍA MARTÍN

Contenido fundamental de la alegación:

- *Manifiesta, por afectación directa personal, su disconformidad con las alturas de los edificios propuestos en las cuatro alternativas, considerando que atentan contra la armonía de la fachada marítima y que no representan a la ciudad de Alicante que mira al mar. Hace alusión a edificios como el Gran Sol y Estudio Hotel y los modelos urbanos de San Juan y Benidorm.*
- *Propone la creación de mayor número de zonas verdes y espacios abiertos evitando barreras visuales.*

Consideraciones:

De nuevo se pone de manifiesto que la modificación puntual irá acompañada de Estudio de Integración Paisajística, en su fase de tramitación urbanística, mediante el cual, se valorará tanto el paisaje actual como la integración de la propuesta en el entorno, procediendo, si cabe, a la realización de los ajustes o modificaciones pertinentes. Tal y como se ha expuesto, se considera adecuado el estudio de nuevas alternativas para que el impacto volumétrico de las piezas sea el menor posible. La ciudad volcada al mar que todos deseamos no supone tener que prescindir de elementos puntuales de mayor altura funcionen como referentes articuladores del entorno.

Como se ha indicado, es prioridad municipal crear un gran elemento perteneciente a la infraestructura verde que funcione de conector-vertebrador de todo el frente litoral que aglutine nuevas zonas verdes y espacios abiertos para la zona.

6. Alegante: COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE ALICANTE

Contenido fundamental:

El CTAA presenta Informe sobre la MP N° 1 del PP del Sector Benalúa Sur el cual surge en el marco de las reflexiones que se produjeron en la mesa redonda convocada por el mismo el 25 de julio de 2022 con el objetivo final de coadyuvar al Ayuntamiento de Alicante en la toma de decisiones.

Las conclusiones de la citada mesa se concretan a tres niveles:

- *Primer nivel: Ciudad*
Se destaca la importancia del ámbito a nivel territorial, en relación con el sistema litoral y los principales nodos de comunicación: Ferrocarril-AVE, puerto y aeropuerto.
- *Segundo nivel: el sector y su entorno*
Se considera un lugar de especial relevancia desde el punto de vista paisajístico y como un enclave de oportunidad para la conexión con los barrios del entorno próximo, principalmente Benalúa.
- *Tercer nivel: Manzana de las harineras*
Proponen un sistema de ordenación de “definición volumétrica” y la puesta en valor de las harineras con nuevos usos.



Código Seguro de Verificación: b6d5499b-da5a-4ac3-8122-86f2b334bc73
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_15930490
Fecha de impresión: 27/12/2022 12:05:49
Página 7 de 11

FIRMAS
1.- LETICIA MARTIN LOBO (Directora Oficina Plan General), 23/12/2022 08:42
2.- ADRIAN SANTOS PEREZ NAVARRO (Concejal), 26/12/2022 19:51
3.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS (Vicesecretario), 27/12/2022 10:39
4.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2022DEG020314 27/12/2022

De las alternativas planteadas, se decantan de forma unánime por la alternativa 1D, si bien se indica que serán necesarias mejores definiciones en cuanto a niveles de espacios públicos y privados, y de usos residencial, terciario y de equipamientos.

Proponen una mayor reflexión en cuanto a:

- *Entendimiento del sector y su entorno como una pieza urbana que establezca relaciones con la ciudad*
- *Una revisión integral de la ordenación del sector y de conectividad con sus barrios limítrofes*
- *La definición de una catalogación para los edificios protegidos y sus normas de intervención tanto arquitectónica como paisajística.*

Consideraciones:

Se tomará en consideración la propuesta realizada sobre una reflexión mayor a nivel territorial.

La presente modificación puntual ha de tener presente la consolidación de derechos por terceros, no siendo posible una reformulación de la ordenación del sector en su totalidad.

Es compartida la consideración de especial relevancia del entorno desde el punto de vista paisajístico, considerándolo como un enclave de oportunidad tanto para la conexión con los barrios próximos, con el frente litoral y como un lugar destacado en el acceso sur. Por ello el Ayuntamiento establecerá en el instrumento de planeamiento todas aquellas medidas que resulten necesarias para la creación de un entorno urbano singularizado, que realce el patrimonio industrial existente y que sea un referente tanto arquitectónico como de diseño urbano para la ciudad.

Como se ha indicado, la modificación puntual que se propone incluirá la modificación del Catálogo actual del Plan Parcial, en la documentación para su tramitación urbanística, mediante la inclusión de las correspondientes Fichas de Catálogo Individual de los elementos a proteger, según Anexo VI del TRLOTUP.

7. Alegante: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO BENALÚA SUR 2

Contenido fundamental de la alegación:

- *Se comparte la oportunidad de modificar el plan parcial en aras de la preservación del patrimonio industrial existente, así como de generar un entorno de centralidad referente y singular a nivel de ciudad.*
- *Indican que la documentación técnica sometida a consulta pública (Borrador+DIE) no incorpora ficha de catalogación o protección de los edificios industriales de Harinas Bufort y Cloquell, no estando incluidos en el Catálogo de Protecciones 2020.*
- *Perciben que puede producirse, con alguna de las propuestas, anulación de la escala de los elementos de interés patrimonial existentes en el entorno (chimeneas y fábricas de harinas).*
- *Manifiestan su disconformidad con la ocupación de parte de una zona verde ya existente, argumentando una reducción de los estándares dotacionales.*
- *Ponen de manifiesto algún error de cómputo en el documento.*
- *Argumentan falta de adecuación de las cuatro propuestas al entorno, fundamentalmente por altura y tipologías planteadas.*



Código Seguro de Verificación: b6d5499b-da5a-4ac3-8122-86f2b334bc73
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_15930490
Fecha de impresión: 27/12/2022 12:05:49
Página 8 de 11

FIRMAS
1.- LETICIA MARTIN LOBO (Directora Oficina Plan General), 23/12/2022 08:42
2.- ADRIAN SANTOS PEREZ NAVARRO (Concejal), 26/12/2022 19:51
3.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS (Vicesecretario), 27/12/2022 10:39
4.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2022DEG020314 27/12/2022

- *Indican, que la materialización de la edificabilidad en el ámbito del sector implica su acumulación en altura y que se plantean pantallas perpendiculares a la trama actual del PP que generan disfunciones. Tanto las torres de altura excesiva como las pantallas fuera de las trazas del plan parcial actual generan una barrera en el entorno y el paisaje.*
- *Establecen que la reducción de la huella de ocupación supone disponer de menor superficie para el aparcamiento privado. El documento plantea la posibilidad de ocupación del subsuelo con aparcamiento privado lo cual les plantea dudas sobre la calidad del espacio verde superior.*
- *Perciben una fragmentación del espacio público aludiendo a la posibilidad de generar zonas residuales inseguras.*
- *Señalan que ya existe concentración de VPP en el área donde se pretende ubicar la misma aludiendo al parque inmobiliario de la Generalitat (Barrio de Miguel Hernández).*
- *Plantean la posibilidad de materializar la edificabilidad lucrativa del ámbito en otros puntos de la ciudad.*
- *Consideran necesario realizar referencia a la posible afectación de la propuesta a la aeronavegación.*
- *Requieren de pronunciamiento expreso sobre la independencia del procedimiento en relación a los solares en los que la ordenación propuesta coincide con la actual.*
- *Comparten los objetivos generales, pero consideran que las propuestas planteadas distan de cumplir los mismos.*
- *Indican que el hecho de participar el Ayuntamiento de forma relevante en el PAI de la UE-2, siendo responsable del 59,82% de las cuotas de urbanización, posibilita y facilita la búsqueda de soluciones alternativas.*

Consideraciones:

Se reproduce, en parte, lo ya argumentado puesto que la mayor parte de las consideraciones que se establecen en la alegación son equivalentes a otras ya tratadas.

La modificación puntual que se propone incluirá la modificación del Catálogo actual del Plan Parcial, en la documentación para su tramitación urbanística, mediante la inclusión de las correspondientes Fichas de Catálogo Individual de los elementos a proteger, según Anexo VI del TRLOTUP. Será pues el Catálogo que acompaña al Plan Parcial el que recoja la protección de estos elementos, independientemente de que posteriormente puedan también ser incorporados al Catálogo general del municipio. Se comparte la necesidad de elaborar informe específico de los edificios objeto de catalogación que incluirá un análisis exhaustivo de su cabida (edificabilidad en m2c que pueden albergar).

Se considera que el ámbito de ordenación correspondiente con el Sector PP I/2 es perfectamente capaz de absorber la edificabilidad prevista en el mismo dadas sus características, siendo esto compatible con la preservación de los elementos de mayor valor del conjunto de fabril de compuesto por Harinas Bufort y Harinas Cloquel y sin necesidad de tener que perder el Ayuntamiento edificabilidad que destinará a la construcción de VPP. No obstante, el documento incluirá, el estudio de nuevas alternativas para que el impacto volumétrico de las piezas sea el menor posible además de tener que realizar, en el trámite urbanístico, Estudio de Integración Paisajística que tomará en consideración todos los recursos del paisaje que puedan verse afectados y también las preexistencias.



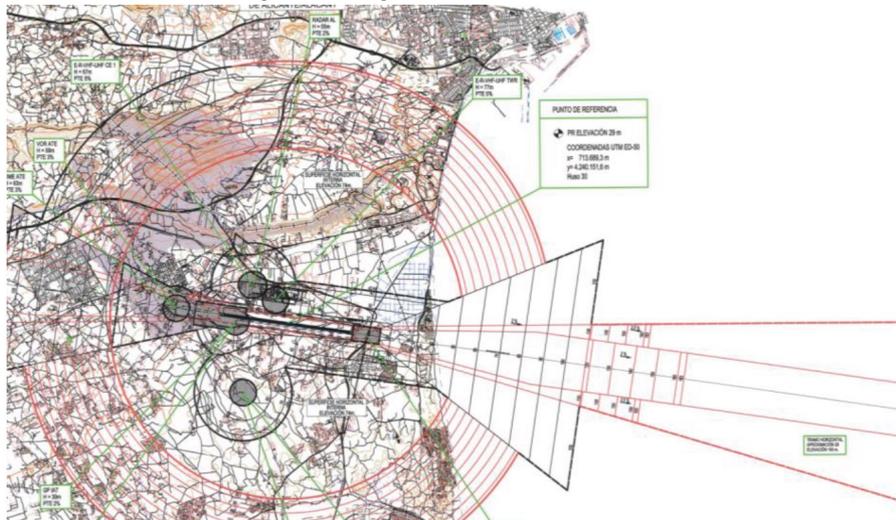
Código Seguro de Verificación: b6d5499b-da5a-4ac3-8122-86f2b334bc73
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_15930490
Fecha de impresión: 27/12/2022 12:05:49
Página 9 de 11

FIRMAS
1.- LETICIA MARTIN LOBO (Directora Oficina Plan General), 23/12/2022 08:42
2.- ADRIAN SANTOS PEREZ NAVARRO (Concejal), 26/12/2022 19:51
3.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS (Vicesecretario), 27/12/2022 10:39
4.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2022DEG020314 27/12/2022

Es premisa municipal, como se ha indicado, que no exista merma de zonas verdes en el sector (ámbito de planificación) con la presente modificación puntual ni decremento del EDG. La ocupación del subsuelo, en su caso, irá condicionada a la obligatoriedad de disponer la cota superior del forjado del aparcamiento a una profundidad suficiente bajo la rasante de forma que no se obstaculice la plantación de arbolado en superficie que se requerirá en cualquier caso. Por otra parte, la creación de zonas verdes seguras resulta también prioritario, lo cual nada tiene que ver con su escala espacial.

Tal y como ya se ha puesto de manifiesto, no cabe confundir la vivienda social con aquella sometida a algún régimen de protección pública, la cual no presenta riesgo alguno en la formación de "guetos".

Se constata la no afectación del ámbito por servidumbre aeronáutica, tal y como se observa en la siguiente imagen.



Plano de Servidumbres Aeronáuticas. Plan Director del Aeropuerto. Fuente: AENA.

Se indica que no es intención municipal la suspensión de licencias en el ámbito de planeamiento que nos ocupa, no obstante, si se produjese, solo afectaría a los entornos afectados de forma directa por la modificación puntual y no al resto.

Por último, indicar, que se revisará si existe algún error de cómputo en los cuadros del documento técnico.

04. CONCLUSIONES

EL Ayuntamiento tomará en cuenta las aportaciones recibidas en base las consideraciones puestas de manifiesto. En base a ello, se requerirá que sean introducidas en la documentación técnica referente a la Modificación Puntual N° 1 del Plan Parcial del Sector PP I/2 Benalúa Sur las siguientes los siguientes aspectos derivados de la Consulta Pública Previa realizada:

- *El documento incorporará una reflexión mayor a nivel territorial.*
- *Se estudiarán nuevas alternativas para que el impacto volumétrico de las piezas sea el menor posible en el entorno que nos ocupa.*



Código Seguro de Verificación: b6d5499b-da5a-4ac3-8122-86f2b334bc73
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_15930490
Fecha de impresión: 27/12/2022 12:05:49
Página 10 de 11

FIRMAS
1.- LETICIA MARTIN LOBO (Directora Oficina Plan General), 23/12/2022 08:42
2.- ADRIAN SANTOS PEREZ NAVARRO (Concejal), 26/12/2022 19:51
3.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS (Vicesecretario), 27/12/2022 10:39
4.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2022DEG020314 27/12/2022

- *Se evaluará la posibilidad de mantener las naves traseras del conjunto de las Harineras.*
- *Incorporación al DIE del análisis de la infraestructura verde existente en el entorno y su conectividad con el ámbito de ordenación que nos ocupa, teniendo en cuenta la existencia en el visor de cartografía del ICV de un corredor territorial como elemento integrante de la infraestructura verde regional.*
- *Igualmente se incorporarán al DIE los elementos incluidos en el Catálogo actualmente en tramitación que puedan verse afectados mediante la presente modificación puntual, y concretamente el Edificio de la Estación de Benalúa (Fichas C117 y P27) y el Área de vigilancia arqueológica Benalúa-Seneca-Babel (Ficha C1294).*

Además, la modificación puntual tendrá como premisa que no haya merma de superficie de zonas verdes ni disminución del EDG del Sector. La ocupación del subsuelo, en su caso, irá condicionada a la obligatoriedad de disponer la cota superior del forjado del aparcamiento a una profundidad suficiente bajo la rasante de forma que no se obstaculice la plantación de arbolado en superficie. Por otra parte, el diseño de las nuevas zonas verdes que se dispongan cumplirán todas las determinaciones legalmente establecidas en aras de la seguridad ciudadana, tomando en consideración la perspectiva de género.

El Estudio de Integración Paisajística que acompañe la presente Modificación Puntual valorará tanto el paisaje actual como la integración de la propuesta en el entorno, procediendo, si cabe, a la realización de los ajustes pertinentes sobre la propuesta que finalmente se tramite. Además, se deberán tomar en consideración todos los recursos del paisaje que puedan verse afectados y también las preexistencias.

Será necesario elaborar informe específico de carácter patrimonial de los edificios objeto de catalogación que incluirá un análisis exhaustivo de su cabida (edificabilidad en m2c que pueden albergar) en aras de la cumplimentación de las Fichas de Catálogo Individual, según Anexo VI del TRL0TUP. La modificación puntual precisará, para su tramitación urbanística, de estudio específico de afección a bienes de naturaleza patrimonial.

Puesto que la actuación se localiza en un lugar preferente, como es el frente de acceso sur de Alicante, se incluirán en el instrumento de planeamiento todas aquellas medidas que resulten necesarias para la creación de un entorno urbano singularizado, que realce el patrimonio industrial existente y sea un referente tanto arquitectónico como de diseño urbano para la ciudad.

Se indica que no es intención municipal la suspensión de licencias en el ámbito de planeamiento que nos ocupa, no obstante, si se produjese, solo afectaría a los entornos afectados de forma directa por la modificación puntual y no al resto."

Es de aplicación el artículo 51 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del text refundit de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

El órgano competente para resolver es el Alcalde, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 124.4 ñ) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y por delegación de fecha 17 de junio de 2019 como Concejal Delegado de Urbanismo, D. Adrián Santos Pérez Navarro.

Como consecuencia de lo expuesto, **RESUELVO:**



Código Seguro de Verificación: b6d5499b-da5a-4ac3-8122-86f2b334bc73
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_15930490
Fecha de impresión: 27/12/2022 12:05:49
Página 11 de 11

FIRMAS
1.- LETICIA MARTIN LOBO (Directora Oficina Plan General), 23/12/2022 08:42
2.- ADRIAN SANTOS PEREZ NAVARRO (Concejal), 26/12/2022 19:51
3.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS (Vicesecretario), 27/12/2022 10:39
4.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2022DEG020314 27/12/2022

PRIMERO.- Tener por evacuado el informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas referente a la Modificación Puntual N° 1 del Plan Parcial del Sector PP I/2 Benalúa Sur, emitido por el Servicio de la Oficina del Plan General – Planeamiento

SEGUNDO.- Requerir al urbanizador, Harinas Bufort y Harinas Cloquell, que sean introducidos en la documentación técnica referente a esta Modificación Puntual N° 1 del Plan Parcial del Sector PP I/2 Benalúa Sur, los aspectos derivados de la Consulta Pública Previa realizada sobre la reordenación del ámbito de la UE-2, según las consideraciones puestas de manifiesto en el citado informe.

TERCERO.- Notificar la presente resolución al urbanizador, Harinas Bufort y Harinas Cloquell.