



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com

PROPUESTA TÉCNICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1987

Referente a:

**Cambio de calificación de terrenos para
ampliación de Mercalicante a Sistemas
Generales de Servicios Urbanos de Mercados
(clave S/M).**

**BORRADOR DE PLAN + DOCUMENTO INICIAL
ESTRATÉGICO**

Redacción:

AUG-ARQUITECTOS SLP

MAYO 2025



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

A. BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO1987

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 ANTECEDENTES
- 1.2 OBJETO DE LA PROPUESTA Y PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA
- 1.3 ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 2.1 PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO S/M Y MOTIVACIÓN DE LA NECESIDAD DE SU AMPLIACIÓN
- 2.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA
- 2.3 JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE ENTRE LAS DOTACIONES PÚBLICAS Y EL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
- 2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO
- 2.5 JUSTIFICACIÓN DE LA NO AFECCIÓN SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA
- 2.6 DOCUMENTOS DEL PGMO 1987 AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN
- 2.7 DOCUMENTOS DEL PRI DEL SECTOR APD/21 AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

ANEJO I. PLANOS

PLANOS INFORMATIVOS

01 - ORTOFOTO	E1/2000
02 - ESTRUCTURA CATASTRAL	E1/2000
03 - PGMO - CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO	E1/5000
04 - PGMO - CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO	E1/2000
05 - PGMO - CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	E1/2000
06 - PRI APD/21 - PLANO DE ZONIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS	E1/2000

PLANOS DE ORDENACIÓN

07 - MP PGMO - CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO	E1/5000
08 - MP PGMO - CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO	E1/2000
09 - MP PGMO - CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	E1/2000
10 - MP PRI APD/21 - PLANO DE ZONIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS	E1/2000

B. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO1987



MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1987

Referente a:

Cambio de calificación de terrenos para ampliación de Mercalicante a Sistemas Generales de Servicios Urbanos de Mercados (clave S/M).

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN + DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

INTRODUCCIÓN

El Plan General Municipal de Ordenación (en adelante PGMO1987) vigente en el municipio de Alicante fue aprobado definitivamente por resolución del Conseller competente en urbanismo en fecha 27 de marzo de 1987. Este instrumento urbanístico de ordenación municipal ha sufrido posteriormente diversas modificaciones en aras de adaptar su regulación normativa a nuevas necesidades surgidas, así como a legislación de nivel superior articulada con posterioridad. También ha sido desarrollado en varios ámbitos por los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística.

El PGMO1987 constituye un conjunto integrado por los siguientes documentos:

- MEMORIA
- ANEJO
- NORMAS URBANÍSTICAS (NNUU)
- PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
- PLANOS DE ORDENACIÓN
 - **Plano 1** ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO (HOJAS 1-3)
 - **Plano 2-Serie A** CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO (HOJAS 1-7)
 - **Plano 2-Serie B** SUELO URBANO: CALIFICACIÓN PORM. (HOJAS E-O)
 - **Plano 2-Serie C** SUELO URBANO: CALIFICACIÓN PORM. (HOJAS 1-40)
 - **Plano 3-Serie A** SUELO URBANO: ALINEACIONES (HOJAS E-O)
 - **Plano 3-Serie B** SUELO URBANO: ALINEACIONES (HOJAS 1-40)
 - **Plano 4** CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO (HOJAS 1-7)
 - **Plano 5-Serie A** INFRAESTRUCTURAS. Saneamiento y EE (HOJAS 1-3)
 - **Plano 5-Serie B** INFRAESTRUCTURAS. Agua potable (HOJAS 1-3)
 - **Plano 6** ESQUEMA DE LA RED VIARIA (HOJAS 1-2)
 - **Plano 7-Serie A** PROG. DE ACT. PLAN DE ET. Transportes (HOJAS 1)
 - **Plano 7-Serie B** PROG. DE ACT. PLAN DE ET. Infraestructuras (HOJAS 1-2)
 - **Plano 7-Serie C** PROG. DE ACT. PLAN DE ET. EQ. Docente (HOJAS 1)
 - **Plano 7-Serie D** PROG. DE ACT. PLAN DE ET. EQ. Com. y SU (HOJAS 1)
 - **Plano 7-Serie E** PROG. DE ACT. PLAN DE ET. Espacios Libres (HOJAS 1)



La presente Propuesta Técnica pretende llevar a cabo una Modificación Puntual del PGMO1987 y se redacta con el fin de facilitar la ampliación de un equipamiento de red estructural, fundamental para la ciudad y su área de influencia, como es el ámbito ocupado por los terrenos de la mercantil “Mercados Centrales de Abastecimiento de Alicante, S.A.” (en adelante **Mercalicante**)

Así pues, el objeto de la presente Modificación Puntual del PGMO1987 es sustituir la calificación actual de Área Industrial 2a (AI-2a) que otorga el propio plan general a tres parcelas situadas al noreste de Mercalicante y la calificación de Área Industrial Grado 2-Nivel b que otorga el Plan de Reforma Interior del Sector APD/21 a la manzana M.3, de 15.858 m² de superficie, para facilitar la ampliación de Mercalicante en dichas parcelas.

En base a lo dispuesto en el artículo 51.3 del DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, TRLOTUP)¹, **no es necesario realizar consulta pública previa al tratarse de una modificación puntual del PGMO.**

El presente documento se redacta con motivo de la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica a la que han de someterse las modificaciones de planes, en base a lo dispuesto en el artículo 46 del TRLOTUP.

El contenido de la propuesta pretende dar respuesta a lo establecido en el artículo 52 del TRLOTUP, considerando que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, redactando para ello el borrador de la modificación de planeamiento propuesta y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido:

- Objetivos de la planificación y descripción de la problemática.
- Alcance y contenido de las alternativas. Motivos de selección.
- Desarrollo previsible del plan.
- Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.
- Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en su caso, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

¹ Versión consolidada a fecha de abril de 2025



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com

MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1987

Referente a:

**Cambio de calificación de terrenos para
ampliación de Mercalicante a Sistemas
Generales de Servicios Urbanos de Mercados
(clave S/M).**

**BORRADOR DE PLAN + DOCUMENTO INICIAL
ESTRATÉGICO**

A. BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO 1987



1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

Tal y como se ha indicado en la introducción, el Plan General Municipal de Ordenación (PGMO en adelante) vigente en el municipio de Alicante, fue aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987.

Este documento constituye un instrumento de ordenación que regula las actividades de edificación y uso del suelo en el municipio de Alicante conforme a la legislación aplicable. El PGMO clasificó el suelo distinguiendo entre suelo urbano, suelo urbanizable programado, suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable.

En cuanto al suelo urbano, el PGMO1987 distingue entre el suelo urbano ordenado pormenorizadamente por el propio plan general, el perteneciente a las denominadas áreas de planeamiento anterior cuyo instrumento de ordenación respetó el plan y áreas de planeamiento diferido cuya ordenación pormenorizada encomienda el plan general al pertinente instrumento de planeamiento.

Las Normas urbanísticas (NNUU en adelante), en su *Título IV. Condiciones generales de los usos y actividades*, establecen los criterios de actuación de los usos y actividades permitidas y regularizadas pormenorizadamente por el plan general, donde se distingue entre los usos residenciales, los terciarios, los industriales y los dotacionales.

El Plan General, a la parte de los terrenos de Mercalicante urbanizados los califica como **Uso Dotacional de Servicios Urbanos (S/M)**, siéndoles de aplicación el artículo 100 de las Condiciones Generales de los usos dotacionales. El mismo plan incluye a Mercalicante dentro de los equipamientos de Sistema General, **pertenecientes a la ordenación estructural**.

Desde su aprobación, el PGMO1987 ha sufrido una serie de modificaciones de carácter puntual necesarias para su adaptación a la evolución de la realidad territorial y urbanística así como a la nueva legislación de nivel superior. De todas ellas, la **Modificación Puntual N.º 23.4** del PGMO1987, aprobada por Resolución del conseller de Territorio y Vivienda el 12 de marzo de 2007 tras informe favorable condicionado de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de 11 de abril de 2006, referente a la aclaración sobre las condiciones de la edificación aplicables al ámbito de Mercalicante (S/M) establece que dichas condiciones deben ser las del Área Industrial Grado 2 nivel a (las mismas condiciones que atribuye el PGMO a las parcelas industriales colindantes). Esto supuso la modificación del artículo 100 de las NNUU del PGMO 1987, añadiéndole un nuevo apartado, el número 3, cuyo tenor literal es el siguiente:

3 En el área de Servicios Urbanos correspondiente a Mercalicante, clave S/M, será de aplicación la normativa correspondiente al Área Industrial, grado 2, nivel a (AI 2a), siendo la edificabilidad máxima global de toda la parcela de 0,80 m² techolm² suelo.

El PGMO también se ha desarrollado en distintas zonas mediante los correspondientes instrumentos urbanísticos. De todos ellos y con relación a esta Modificación 52ª del PGMO hay que mencionar al **Plan de Reforma Interior del sector APD/21**, aprobado definitivamente por acuerdo del pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante el 13 de mayo de 2003 y posteriormente modificado por acuerdo del pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante el 28 de septiembre de 2012, con el objeto de aclarar los usos reconocidos en la zona. Esto supuso la modificación de los apartados II y III del artículo 9 de las Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior, cuyo tenor literal – una vez modificados- es el siguiente:



II.- Usos Compatibles.

1º.- Et uso terciario. A los efectos de su regulación por estas Normas, los usos terciarios se dividen en servicios de alojamiento temporal, comercio y oficinas.

En el uso comercial se permite el comercio mayorista. .

El uso comercial minorista se admite para el pequeño, mediano y gran comercio, según la definición dada para los mismos en el artículo 95.2.B) de las NNUU del Plan General.

También se admiten los servicios de hostelería

Se podrá destinar a uso terciario, como máximo, e/ 35 % da la totalidad de la superficie (338,420 m²) y del Aprovechamiento lucrativo del sector (338.420 m²).

2º.- El uso residencial, admitiéndose una vivienda por Instalación Industrial o agrupación para guarda de fas mismas. Si la superficie total construida de la instalación es superior a 10.000. m2, podrá admitirse residencia comunitaria para personal de servicio.

3º.- Las construcciones destinadas a los usos dotacionales contemplados en el artículo 102 de las NNUU del Plan General, en edificio exclusivo.

III- Usos Prohibidos

Los usos no mencionados en epígrafe anterior están prohibidos y los que no cumplan con el artículo 162.2 de las NNUU del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

La ordenación estructural que establece el planeamiento vigente en la zona de Mercalicante se resume en la siguiente imagen, que es un extracto de la Hoja 2.b de calificación Global del suelo. En ella aparece identificado Mercalicante, dentro de un círculo, como S/M ²:



Imagen 1. Planeamiento vigente: calificación global del suelo ordenación en la zona de Mercalicante. Fuente: Ayuntamiento de Alicante

² Véanse también los planos de información de esta Modificación Puntual.



La **ordenación pormenorizada** que establece el planeamiento vigente en la zona de Mercalicante se resume en la siguiente imagen, que incluye las determinaciones del Plan de Reforma Interior del sector APD/21, completamente ejecutado:

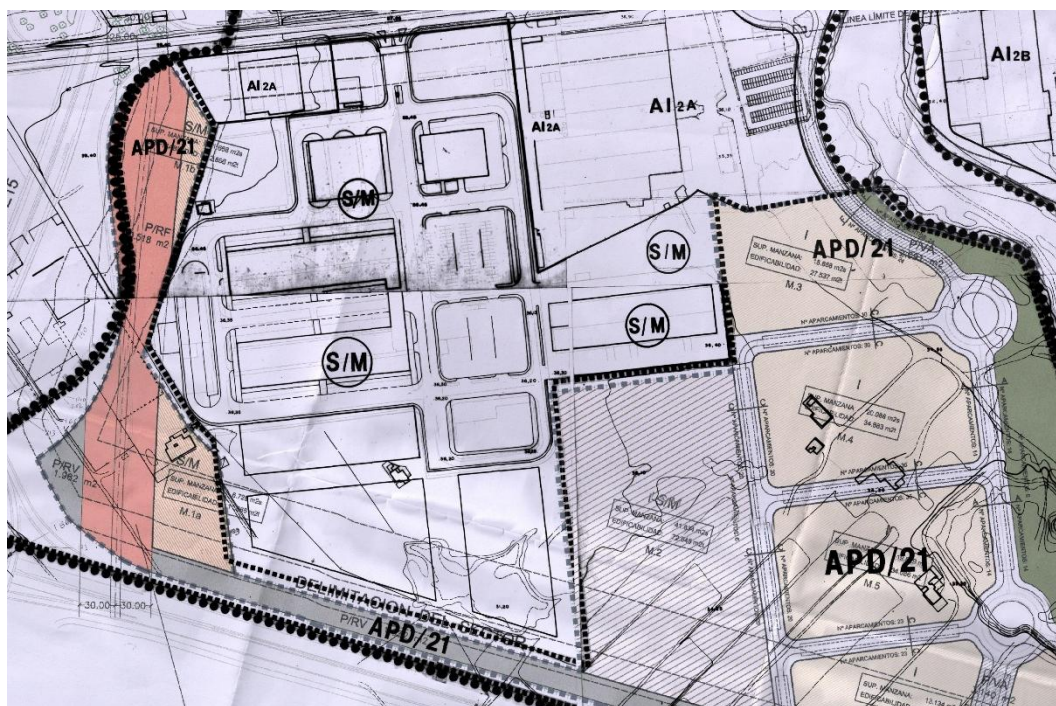


Imagen 2. Planeamiento vigente: ordenación pormenorizada en la zona de Mercalicante. Fuente: Ayuntamiento de Alicante

Por tanto, siendo el objetivo del presente documento el cambio de calificación de tres parcelas pertenecientes a las zonas “Área Industrial Grado 2-Nivel a” y una parcela del “Área Industrial Grado 2-Nivel b”, debe realizarse a través de una modificación del instrumento de planeamiento que las regula, siendo en este caso el PGM 1987 y el Plan de Reforma Interior del sector APD/21. Es por ello, por lo que se plantea la conveniencia de una modificación puntual del PGM 1987 y del Plan de Reforma Interior del sector APD/21 consistente en el cambio de calificación de dichas zonas para permitir la ampliación de la Zona de Servicios Urbanos de Mercado (SM) previsto inicialmente por el plan, conforme a las exigencias actuales de la ciudad y sin que existan razones ambientales, territoriales o de riesgos que justifiquen la inconveniencia de permitir esta ampliación.



1.2. OBJETO DE LA PROPUESTA Y PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA

El Plan General vigente expone en su Memoria los elementos que componen el Sistema General de Equipamientos y señala (en 1987) que

Como primer rasgo a destacar a este respecto, hay que significar el aceptable nivel de equipamiento general que posee Alicante, en buena medida por su condición de capitalidad provincial.

Respecto a la ubicación de los centros de servicio del transporte de mercancías, entre los que se halla Mercalicante, fundada en 1968, indica la memoria que se encuentra (en general) dispersa y señala la necesidad de evitar la desaparición de los equipamientos existentes, adecuando su tipología al medio urbano en el que se encuentren. También propone el PGMO 1987 mejorar y adaptar la red viaria a las necesidades de una ciudad como Alicante, en proceso de transformación en el momento de redactarse el plan. En este sentido, el desarrollo del Plan de Reforma Interior del sector APD/21 permitió concentrar en la zona donde se encuentra Mercalicante más instalaciones y servicios vinculados a usos logísticos. Del mismo modo, la implementación de importantes obras de mejora de la infraestructura viaria de la zona, con la inversión de gran cantidad de recursos públicos, ha transformado la zona y la ha dotado de unas condiciones idóneas de accesibilidad y conectividad con importantes ejes de vertebración viaria a nivel territorial

En una realidad económica, social y ambiental distinta y más compleja que la condicionó la redacción del PGMO 1987, **38 años después de su aprobación es preciso revisar las necesidades de un equipamiento tan relevante para la ciudad y su área de influencia como es Mercalicante, adaptando el planeamiento a las oportunidades de los próximos años, en términos de eficiencia y competitividad.** Esto supone plantearse la recalificación de unas parcelas contiguas, urbanizadas pero no desarrolladas por la edificación. Se trata de parcelas cuya situación, proporción y dimensiones las hacen idóneas para el uso S/M. Por ello, siendo las necesidades municipales distintas a las previstas en su inicio y en el momento de aprobar el Plan de Reforma Interior del sector APD/21, se considera apropiado cambiar la calificación de varias parcelas actualmente calificadas como “Área Industrial Grado 2-Nivel a” y “Área Industrial Grado 2-Nivel b”, con el fin de mejorar las necesidades del Sistema General S/M.

1.3. ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito físico de la presente Modificación Puntual del PGMO 1987 son cuatro parcelas catastrales calificadas:

- Tres parcelas, como “Área Industrial Grado 2a”, del suelo urbano ordenado pormenorizadamente por el propio Plan General.
- Una parcela, como “Área Industrial Grado 2-Nivel b” del suelo urbano ordenado por el Plan de Reforma Interior del sector APD/21.

La modificación afecta exclusivamente a terrenos clasificados como suelo urbano. El ámbito de la modificación se encuentra consolidado por la urbanización y libre de edificación. A efectos del artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) **todo el suelo afectado por la Modificación Puntual del PGMO 1987 se encuentra en situación básica de suelo urbanizado.**



Esta Modificación supone la recalificación de unos terrenos que en la actualidad tienen atribuido un uso lucrativo privado y pasarán a tener, una vez aprobada la Modificación, un uso dotacional de la red estructural, por lo que **la Modificación tiene carácter estructural y el órgano sustantivo es de carácter autonómico.**

El alcance de los cambios introducidos en lo que se refiere al planeamiento vigente es doble, pues por una parte afecta al PGMO 1987 y sus modificaciones posteriores y por otra lado afecta al Plan de Reforma Interior del sector APD/21.

Las parcelas incluidas en el ámbito de la Modificación Puntual del PGMO 1987 pueden observarse en las siguientes imágenes, elaboradas sobre ortofoto, plano de estructura catastral y planos del planeamiento vigente, respectivamente



Imagen 3. Ámbito de la Modificación Puntual del PGMO 1987, en color azul , sobre Ortofoto RGB del año 2024.

Fuente: elaboración propia sobre <https://visor.gva.es/visor/>



2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO S/M Y MOTIVACIÓN DE LA NECESIDAD DE SU AMPLIACIÓN

Las innovaciones en el planeamiento sustancian la potestad pública de la Administración que las promueve en la medida en satisfacen al interés público del municipio y presentan una suficiente motivación. Esto permite a la Administración actuar discrecionalmente, que no arbitrariamente, y siempre con observación de los principios contenidos en el artículo 103 de la Constitución. La jurisprudencia ha establecido que los dos elementos que deben guiar principalmente la actuación de la Administración y que son límites a su potestad discrecional en el ámbito urbanístico son el interés general como fin concreto a perseguir y la realidad fáctica del suelo. Ambos elementos concurren en la Modificación Puntual del PGMO 1987, atendiendo a la singularidad de Mercalicante en el conjunto de la ciudad y a las condiciones que presentan las parcelas objeto de la Modificación.

La motivación de la Modificación, como nos recuerda el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, se convierte en el requisito formal y material indispensable para la justificación de su legalidad³. Resulta, pues, necesario, establecer el origen y el papel que desempeña Mercalicante y la situación en la que se encuentra en la actualidad.

Mercalicante es el clúster alimentario de la ciudad de Alicante, capital de la provincia y que alimenta a los más de 2 millones de habitantes. Este enclave posee un gran desarrollo turístico y, por tanto, posee una población flotante que sobrepasa los 2,5 millones de personas en épocas estivales.

Mercalicante se consolida como una plataforma de distribución, comercialización, transformación y logística que funciona las 24 horas del día con el objetivo de garantizar el aprovisionamiento de alimentos en su ámbito de influencia y facilitar un enclave único y profesional para la operativa diaria de las empresas del sector agroalimentario.

El recinto cuenta con una superficie de 135.000 metros cuadrados, en la que se ubican más de 100 operadores pertenecientes al sector agroalimentario, logístico y de la restauración. Con ello se constituye un ecosistema empresarial único, que la ha posicionado como todo un referente en la provincia de Alicante.

Las empresas instaladas en Mercalicante generan una facturación agregada que ronda los 400 millones de euros, proporcionan 1.000 puestos de trabajo directos y más de 3.600 empleos indirectos e inducidos. Estas empresas representan un porcentaje superior al 16% del importe de la cifra de ventas de empresas del sector en la provincia de Alicante. Desde Mercalicante se distribuye el 60% de las frutas y las hortalizas comercializadas en la provincia.

Mercalicante es un referente no solo por el ecosistema tan singular y potente que se forma, sino también por las excepcionales conexiones viarias con las que cuenta, lo que facilita el tránsito y llegada de mercancías, y por la diversidad de servicios que acogen sus instalaciones. Cada día de mercado acceden alrededor de 2400 vehículos al recinto, un total de 622.000 accesos anuales.

En concreto, desde este clúster alimentario, se ofrecen servicios especializados integrales para el sector agroalimentario, logístico y HORECA. En él se asientan grandes operadores hortofrutícolas, cárnicos y de mariscos y pescados, además de contar con dos cash mayoristas,

³ Vid. Sentencia, de 6 de abril de 2006, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª), Rec. 2326/1998



que comprenden un amplio abanico de servicios y productos de abastecimiento, en los que destaca su relación calidad-precio. También hay operadores que trabajan específicamente los productos de cuarta y quinta gama. Espacios como el Mercado Mayorista de Frutas y Hortalizas o la plataforma destinada a la comercialización de productos de proximidad, kilómetro cero o ecológicos complementan la actividad que desarrolla Mercalicante, entre otros espacios.

La economía mundial se escribe en clave global, de ahí que desde Mercalicante se trate de favorecer la actividad comercial internacional de sus operadores a través del Local Autorizado de Mercancías Declaradas de Exportación (LAME) instalado también en Mercalicante, desde donde se revisan y expiden mercancías que salen hacia un total de 65 países atendiendo la expedición de más de 90 millones de Kg de mercancías.

Sin duda, una de las principales funciones que tiene Mercalicante es facilitar el correcto funcionamiento y abastecimiento de la cadena agroalimentaria en la provincia de Alicante, siendo un importante eslabón de la alimentación fresca y de calidad para la sociedad. Igualmente, como empresa pública los objetivos estratégicos están alineados en la consecución de los Objetivos de desarrollo sostenible.

Las empresas instaladas en Mercalicante comercializan en torno a 294.000 toneladas de alimentos al año, concentrando una de las ofertas de alimentos frescos más importantes del área de influencia.

REALIDAD FÁCTICA DEL SUELO Y MOTIVACIÓN DEL PROYECTO

En marzo de 2022 se garantizó la vida indefinida de la sociedad, mediante una solución histórica que ofrecía estabilidad y proyección de futuro a las empresas ubicadas en Mercalicante, favoreciendo así sus iniciativas de inversión, mejora de instalaciones y estrategias de crecimiento dentro del clúster alimentario de Mercalicante. **En 2025 se hace necesario y urgente pensar en un futuro a más largo plazo, teniendo en cuenta la proyección de crecimiento de esta sociedad como potencial económico del sector agroalimentario de la provincia de Alicante.**

Actualmente, la ocupación de las instalaciones ronda el 91%, con una demanda de espacios para el crecimiento por parte de importantes empresas del sector, clientes internos y potenciales clientes. Solicitudes a las que es imprescindible dar una respuesta ágil, con el fin de que no elijan otra ubicación.

El proyecto de ampliación de los terrenos de Mercalicante que se propone mediante la Modificación Puntual del PGMO 1987 se fundamenta en los siguientes motivos:

- La demanda desatendida de suelo y naves por parte de posibles clientes de la empresa (tanto ya existentes, como futuribles) y la imposibilidad de cubrir dicha demanda.
- La ocupación media de Mercalicante es del 91%, teniendo plena ocupación del mercado, el 95% en oficinas y el 90% en naves. El porcentaje restante es probable que en unos meses esté ocupado.
- La ciudad ha crecido considerablemente en población. Desde que se constituyera Mercalicante en 1968, hay una necesidad patente de crecimiento para dar servicio a la demanda de la población actual.
- La recalificación del suelo propuesta en la Modificación Puntual del PGMO 1987 es la única oportunidad de expansión de Mercalicante: **si no se aprovecha esta oportunidad el recinto quedará sin capacidad futura de crecimiento en la ubicación actual** ya que no existen otros terrenos colindantes para la expansión. Existe muy poca oferta de suelo industrial en la ciudad de Alicante. Mercalicante

está en una ubicación privilegiada de alto interés para la logística alimentaria de última milla entre otras actividades en auge en el sector y es la única oportunidad de ampliación natural que tendría.

- Mercalicante es un servicio público esencial quedando patente su necesidad y efectividad durante la pandemia.
- Otro motivo, y no menos importante, es la oportunidad de aumentar la cifra de negocio por ocupación de suelo y alquileres de la empresa.
- Dada la ubicación de Mercalicante, las posibilidades de expansión se ven limitadas a las parcelas colindantes disponibles, objeto de esta Modificación.

2.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA

La presente Modificación Puntual del PGM 1987 abunda en un modelo de ciudad compacta y no dispersa ni desordenada, en línea con lo establecido en el PGM 1987 y en coherencia con el artículo 6 del TRLOTUP. El balance costes-ventajas de la nueva ordenación es positivo, ya que las ventajas que se derivan de la nueva ordenación compensan los inconvenientes para los intereses privados, o incluso para otros intereses públicos, que la nueva planificación puede producir, aun sin vincular la obtención del suelo a ningún ámbito sometido a programación. En sentido contrario, la no implementación de la Modificación Puntual del PGM 1987 abocaría a Mercalicante a no poder atender las necesidades de una sociedad dinámica y cada vez más exigente y supondría desaprovechar la oportunidad única que ahora existe, dado el estado actual de las parcelas que se propone calificar como uso S/M.

La Modificación Puntual del PGM 1987 propone extender el ámbito del equipamiento S/M Mercalicante por el noreste, hasta conseguir ocupar la extensión que muestran las siguientes imágenes, descriptivas del nuevo ámbito sobre ortofoto, estructura catastral y planeamiento vigente, respectivamente:



Imagen 6. Ámbito del equipamiento S/M propuesto por la Modificación Puntual del PGM 1987: En color azul oscuro la zona que se propone ampliar, sobre Ortofoto RGB del año 2024. Fuente: elaboración propia sobre <https://visor.gva.es/visor/>



Imagen 7. Ámbito del equipamiento S/M propuesto por la Modificación Puntual del PGMO 1987. En color azul oscuro la zona que se propone ampliar, sobre plano catastral del año 2025. Fuente: elaboración propia sobre <https://www1.sedecatastro.gob.es/>

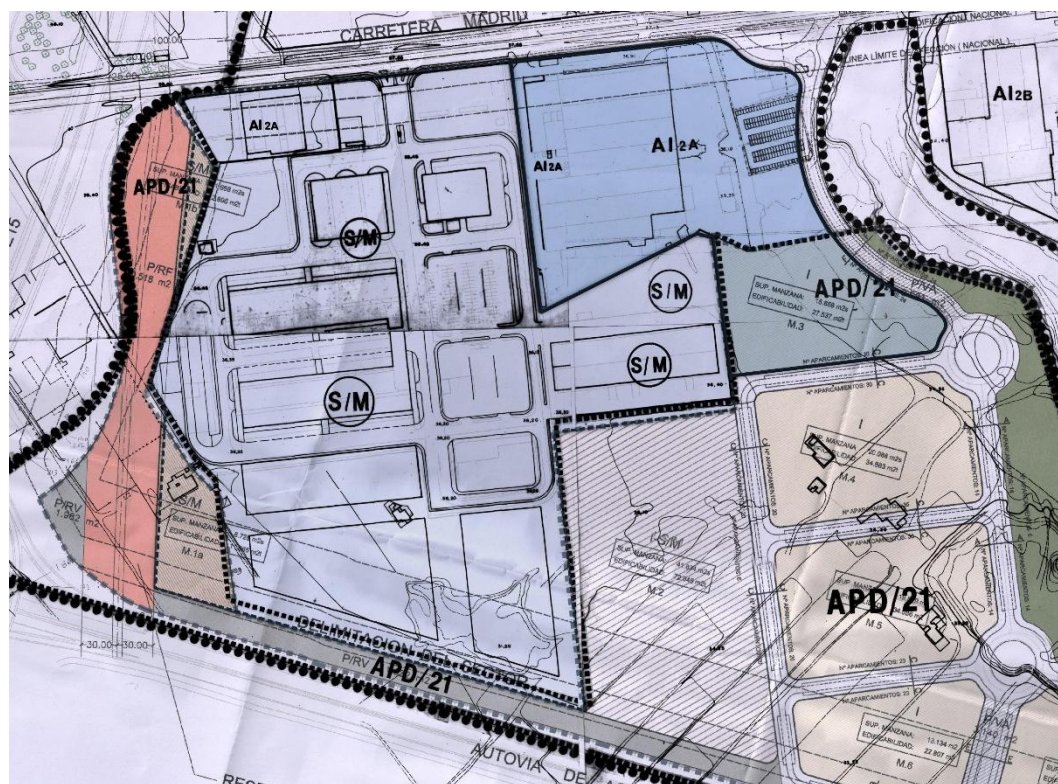


Imagen 8. Ámbito del equipamiento S/M propuesto por la Modificación Puntual del PGMO 1987. En color azul oscuro la zona que se propone ampliar, sobre el planeamiento vigente en el año 2025. Fuente: Ayuntamiento de Alicante



A modo de resumen, la presente Modificación Puntual del PGMO 1987 persigue la ampliación del equipamiento S/M Mercalicante y para ello se propone:

- Cambiar la calificación de la parcela sita en la carrera de Ocaña, 55, con referencia catastral 4869905YH1446H0001EF y con calificación de Área industrial Grado 2-Nivel a según el PGMO 1987, por la de servicios urbanos (clave S/M).
- Cambiar la calificación de la parcela sita en la carrera de Ocaña, 53, con referencia catastral 5767101YH1456F0001GM y con calificación de Área industrial Grado 2-Nivel a según el PGMO 1987, por la de servicios urbanos (clave S/M).
- Cambiar la calificación de la parcela sita en la carrera de Ocaña, 53 (I), con referencia catastral 5767103YH1456F0001PM y con calificación de Área industrial Grado 2-Nivel a según el PGMO 1987, por la de servicios urbanos (clave S/M).
- Cambiar la calificación de la parcela MANZANA M.3 del ÁREA DE TRANSPORTE APD/21 Ndup-A, con referencia catastral 5466101YH1456E0001AF y con calificación de Área industrial Grado 2-Nivel b, según el Plan de Reforma Interior del sector APD/21, por la de servicios urbanos (clave S/M).

La cuatro parcelas cuya calificación se va a corregir, con la aprobación de esta Modificación no son de propiedad pública, por lo su obtención deberá promoverse por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación vigente.

Para llevar a efecto esta Modificación se propone modificar la hoja 2B de la Serie A del plano de calificación global del suelo y las hojas I-6, I-7, J-6 y J-7 9, I-10 de los planos de las series Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Suelo Urbano: Alineaciones del PGMO1987 con la ampliación del equipamiento S/M, según se ha expuesto anteriormente. También se propone modificar los planos P.01, P.02 y P.04 del Plan de Reforma Interior del sector APD/21.

2.3 JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE ENTRE LAS DOTACIONES PÚBLICAS Y EL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

A efectos de lo establecido en el artículo 67.3 del TRLOTUP la Modificación Puntual del PGMO 1987 mejora la proporción del planeamiento vigente relativa a las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, al suplementar la red primaria de dotaciones, de forma que cumple con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV del TRLOTUP.

2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

El legislador valenciano impuso la perspectiva de género como uno de los hilos conductores básicos de cualquier instrumento urbanístico. Contrastados los distintos puntos que establece el "ANEXO XII. Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género" del TRLOTUP con el contenido de la Modificación Puntual del PGMO 1987, se ha comprobado que esta es coherente con dichos criterios y que la mayoría de los mismos no guarda relación alguna con este instrumento de planeamiento.



2.5 JUSTIFICACIÓN DE LA NO AFECCIÓN SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

A efectos de lo dispuesto en la Disposición Adicional 10ª de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, y en el art. 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, en la redacción dada a ambas leyes por Ley 26/2015, la Modificación Puntual del PGMO 1987 tendrá una influencia positiva, no solo para este grupo de edad, sino para el conjunto de la población y para las personas menos favorecidas y ha sido elaborada pensando en mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de Alicante y su área de influencia, en general y de aquéllos más vulnerables, en particular. Un equipamiento como Mercaliente ofrece oportunidades laborales dignas e inclusivas para colectivos desfavorecidos que abundan, además, en la conciliación familiar.

Para niños, jóvenes y familias, la Modificación Puntual del PGMO 1987 no tiene una afección directa.

2.6 DOCUMENTOS DEL PGMO 1987 AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Los documentos del PGMO 1987 con carácter normativo afectados por la Modificación Puntual del mismo son los siguientes:

PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGMO 1987

- HOJA 2-B, Serie A del Plano CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO.
- HOJAS I-6, I-7, J-6 y J-7 del Plano 2, Serie B – SUELO URBANO: CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
- HOJAS I-6, I-7, J-6 y J-7 del Plano 3, Serie A – SUELO URBANO: ALINEACIONES

2.7 DOCUMENTOS DEL PRI DEL SECTOR APD/21 AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Los documentos del PRI del sector APD/21 con carácter normativo afectados por la Modificación Puntual del PGMO 1987 son los siguientes:

PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PRI DEL SECTOR APD/21

- Plano de ordenación P.0.1 Plano de zonificación, ordenación y usos pormenorizados.
- Plano de ordenación P.0.2 Plano de delimitación de la red de reservas de suelo dotacional público. Alineaciones y rasantes.
- Plano de ordenación P.0.4 Plano de Actuaciones Integradas Previstas. Delimitación de unidades de ejecución.



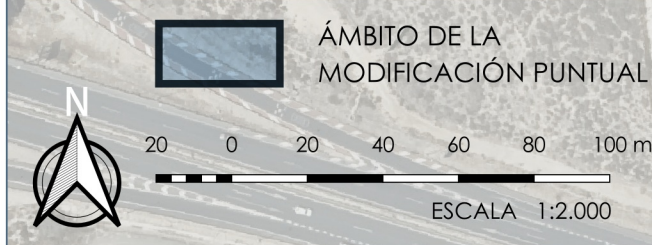
ANEJO I. PLANOS

PLANOS INFORMATIVOS

01 - ORTOFOTO	E1/2000
02 - ESTRUCTURA CATASTRAL	E1/2000
03 - PGMO - CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO	E1/5000
04 - PGMO - CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO	E1/2000
05 - PGMO - CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	E1/2000
06 - PRI APD/21 - PLANO DE ZONIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS	E1/2000

PLANOS DE ORDENACIÓN

07 - MP PGMO - CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO	E1/5000
08 - MP PGMO - CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO	E1/2000
09 - MP PGMO - CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	E1/2000
10 - MP PRI APD/21 - PLANO DE ZONIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS	E1/2000



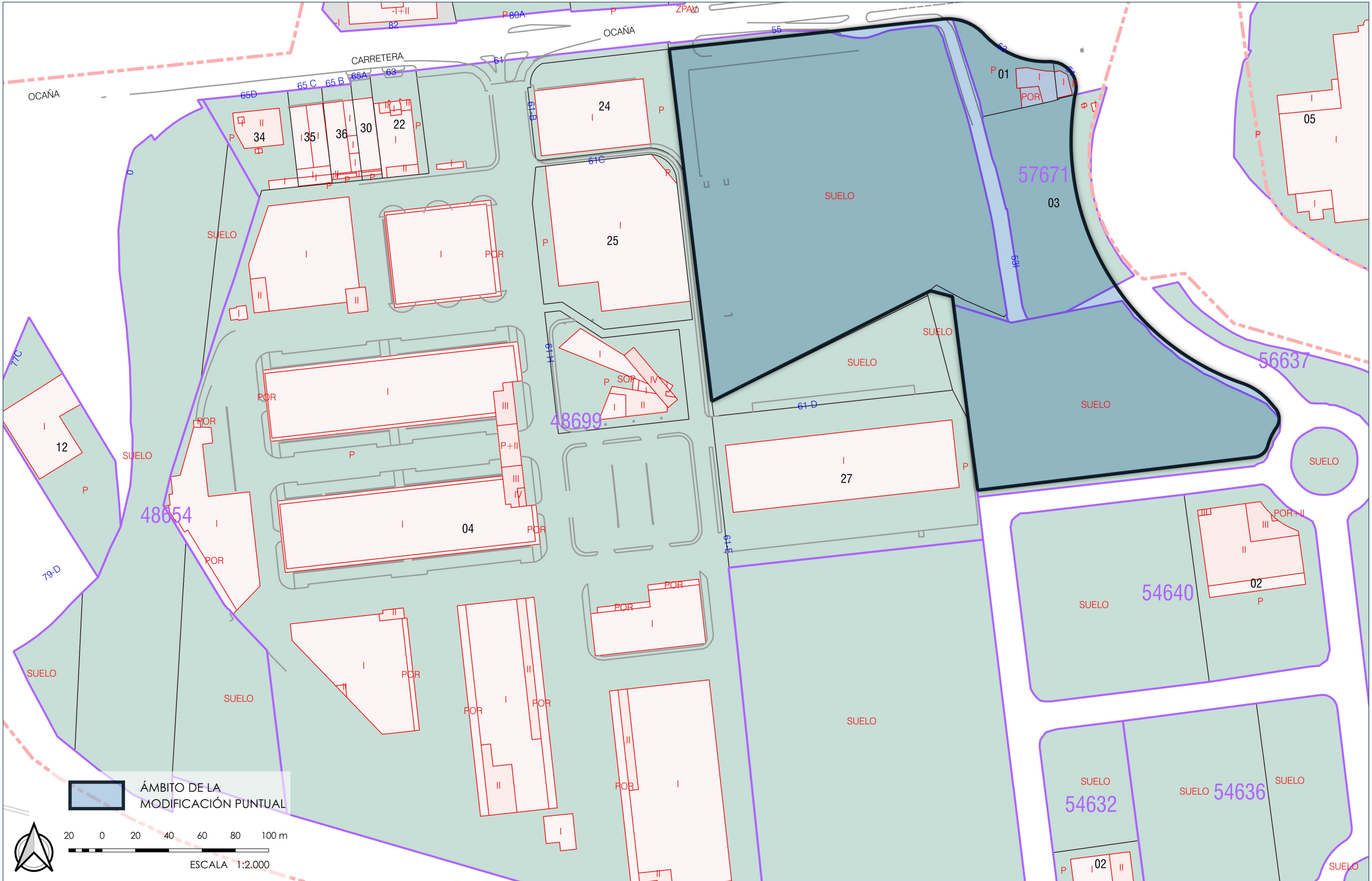
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
urbanismo
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

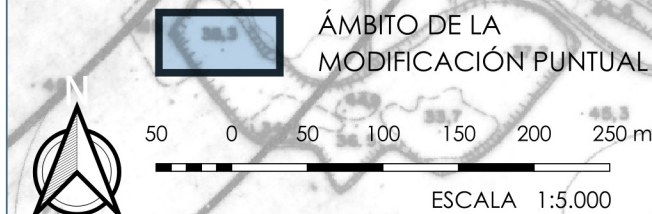
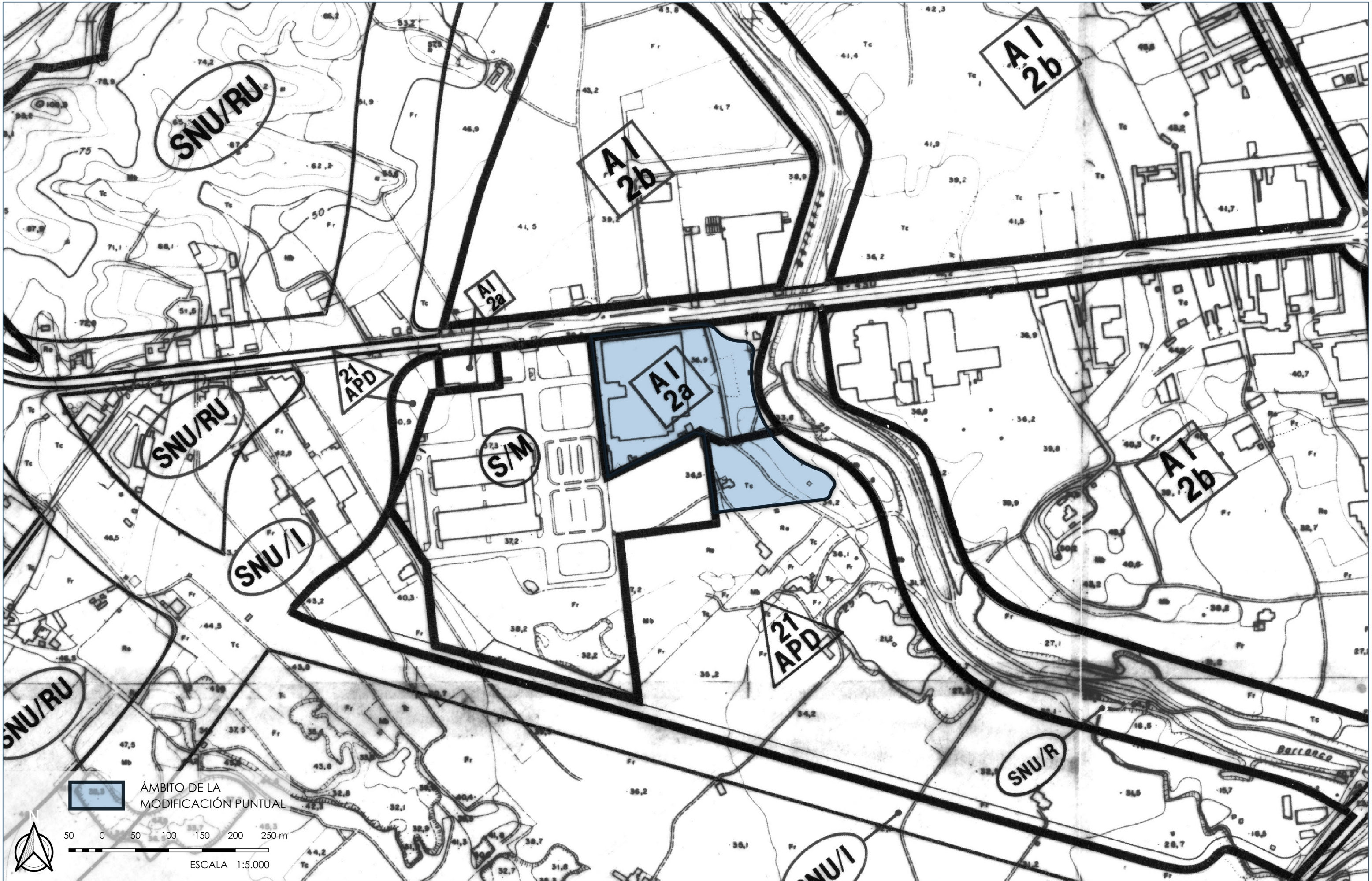
AUG AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com



VÍCTOR GARCÍA GIL
Arquitecto

MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGM 1987
PLANO INFORMATIVO
ORTOFOTO
MAYO 2025





CONCEJALÍA DE URBANISMO
ALICANTE

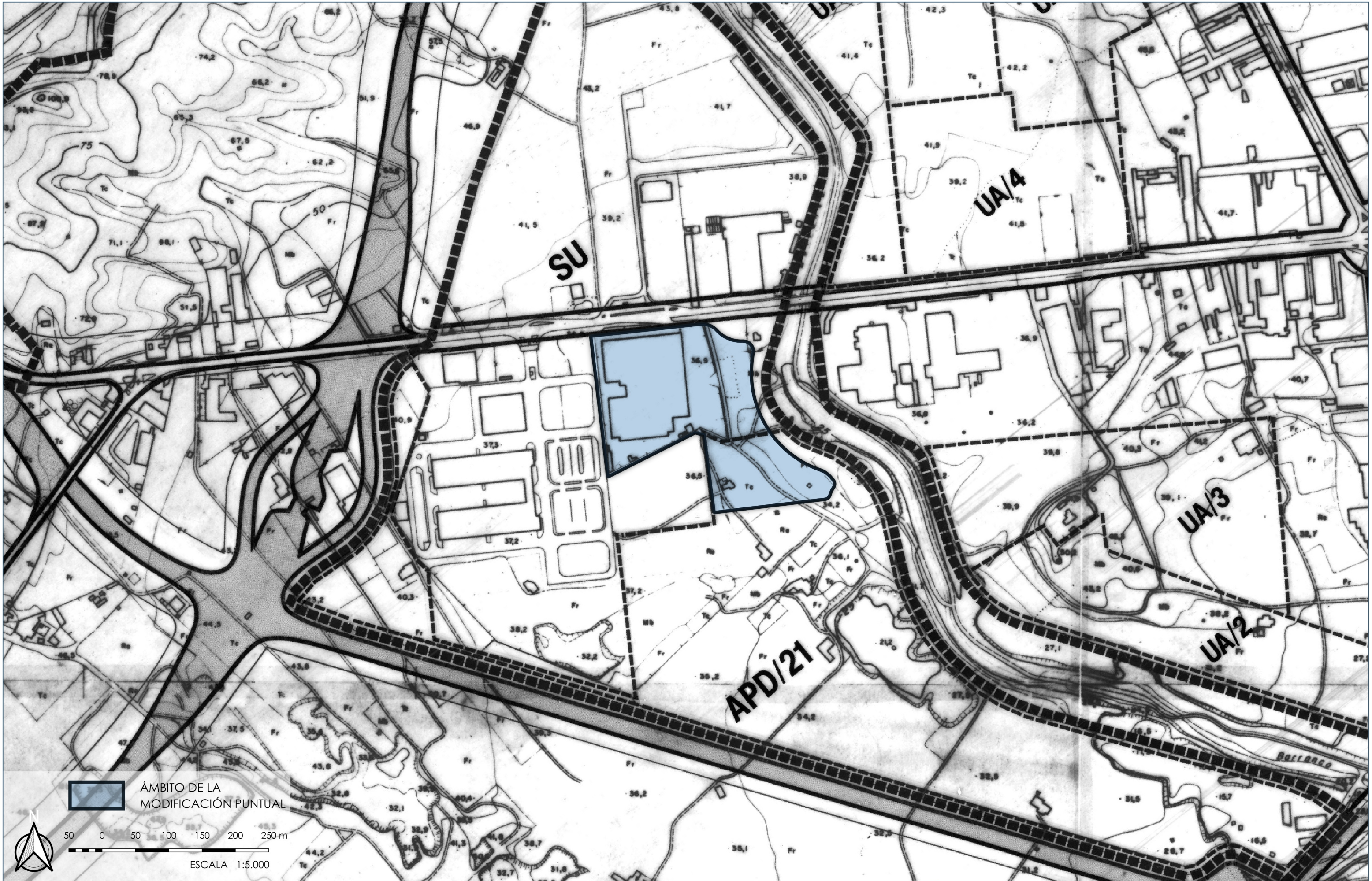
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
urbanismo
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com



VÍCTOR GARCÍA GIL
Arquitecto

MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1987
PLANO INFORMATIVO
PGMO - CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO
MAYO 2025



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
urbanismo
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

AUG AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com



VÍCTOR GARCÍA GIL
Arquitecto

MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1987
PLANO INFORMATIVO
PGMO - CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO
MAYO 2025



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
urbanismo
SERVICIO DE PLANEAMIENTO



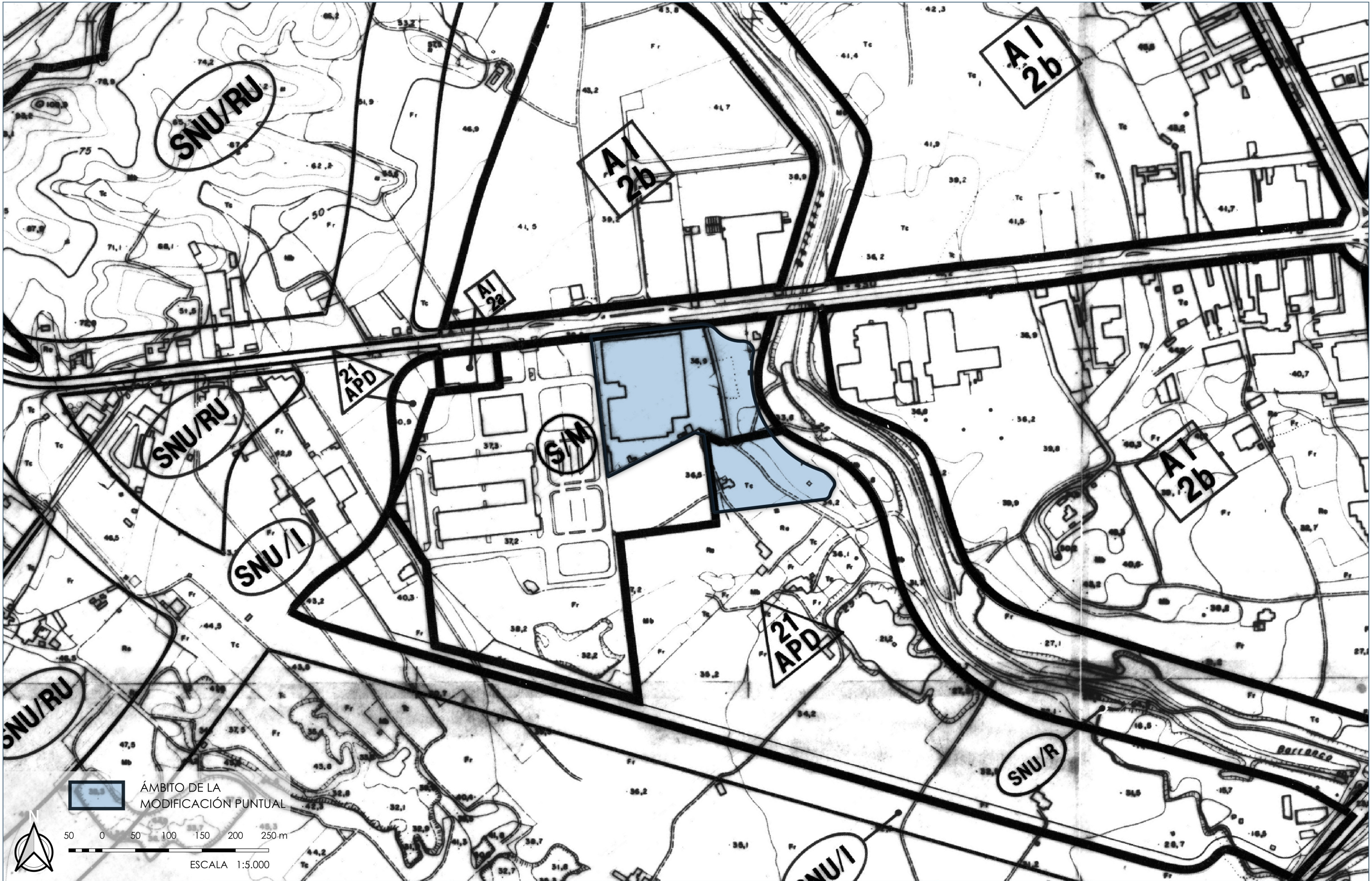
AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com



VÍCTOR GARCÍA GIL
Arquitecto

MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1987
PLANO INFORMATIVO
PGMO - CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
MAYO 2025





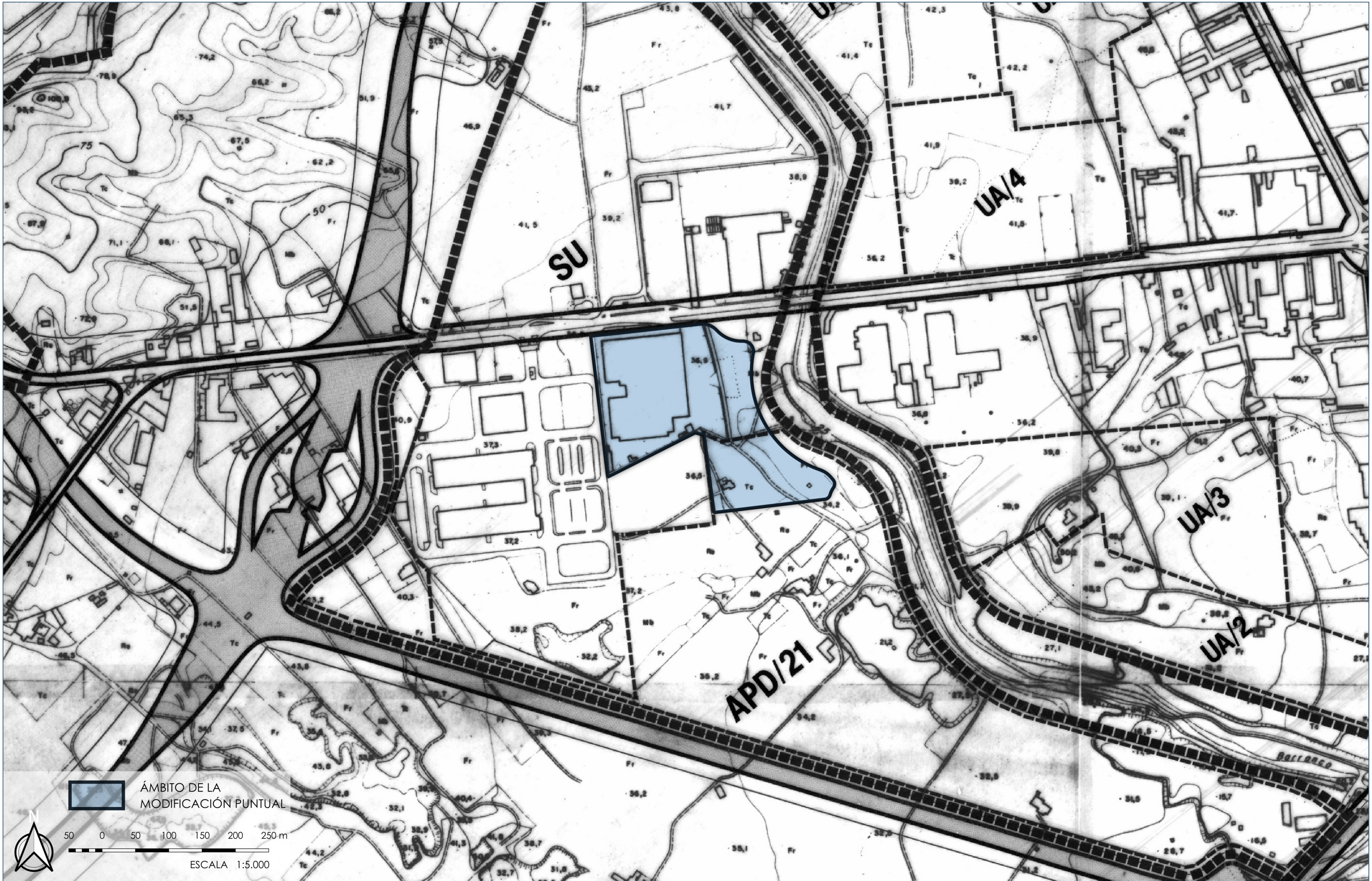
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
urbanismo
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

AUG AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com



VÍCTOR GARCÍA GIL
Arquitecto

MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1987
PLANO DE ORDENACIÓN
MP PGMO - CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO
MAYO 2025



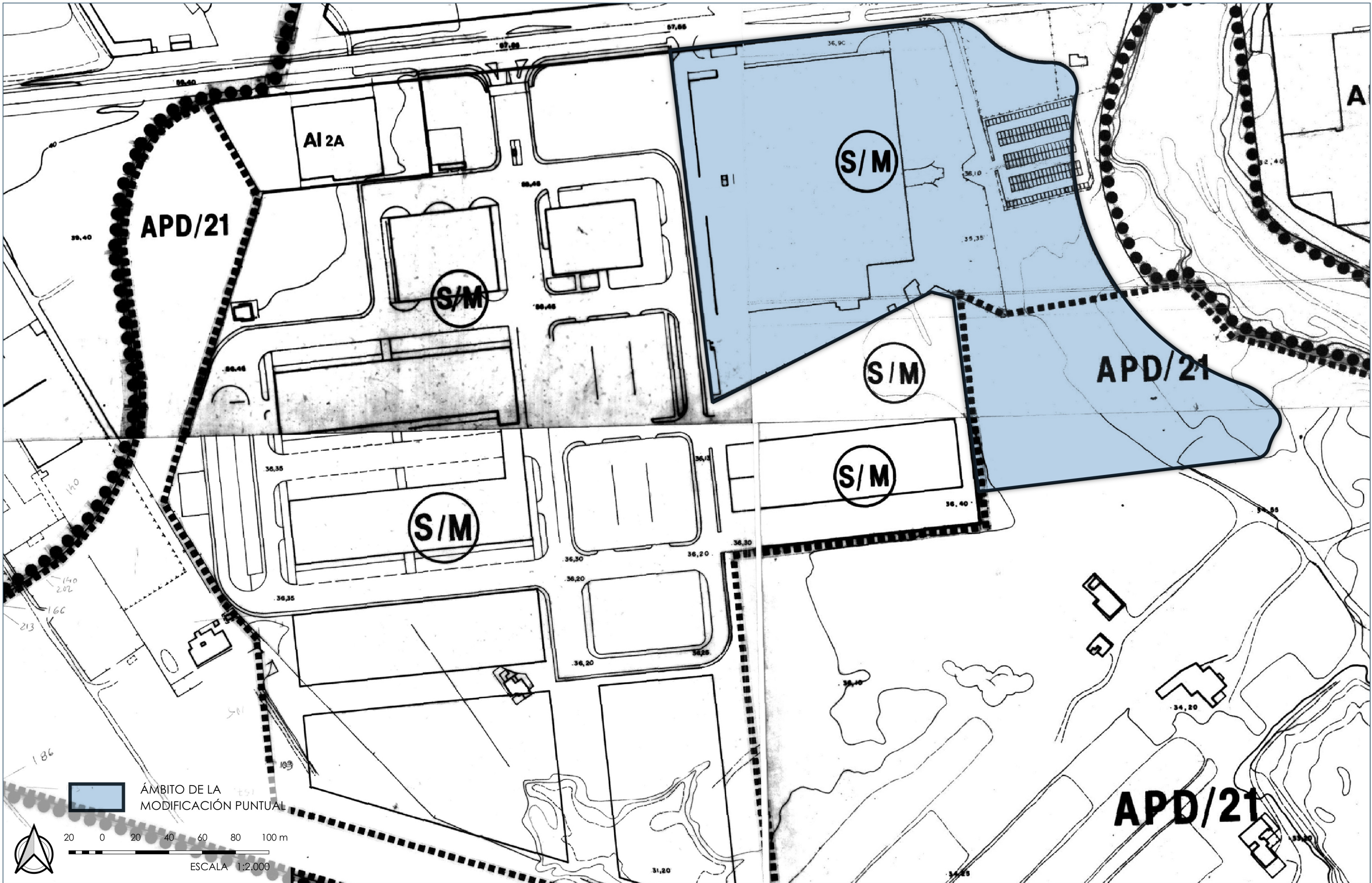
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
urbanismo
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

AUG AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com



VÍCTOR GARCÍA GIL
Arquitecto

MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1987
PLANO DE ORDENACIÓN
MP PGMO - CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO
MAYO 2025



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
urbanismo
SERVICIO DE PLANEAMIENTO



AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com



VÍCTOR GARCÍA GIL
Arquitecto

MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1987

PLANO DE ORDENACIÓN

MP PGMO - CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

MAYO 2025

09





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com

MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1987

Referente a:

**Cambio de calificación de terrenos para
ampliación de Mercalicante a Sistemas
Generales de Servicios Urbanos de Mercados
(clave S/M).**

**BORRADOR DE PLAN + DOCUMENTO INICIAL
ESTRATÉGICO**

B. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO



1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS PONDERADAS. MOTIVOS DE SELECCIÓN

La Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación (PGMO 1987) se plantea con el objeto de facilitar la ampliación de un equipamiento de red estructural, imprescindible para la ciudad de Alicante y su área de influencia, como es el ámbito ocupado por los terrenos de la mercantil “Mercados Centrales de Abastecimiento de Alicante, S.A.” (en adelante **Mercalicante**), calificado como S/M en el planeamiento vigente. La Modificación Puntual del PGMO1987 afecta a la calificación actual de Área Industrial 2a (AI-2a) que otorga dicho plan a tres parcelas situadas al noreste de Mercalicante y a la calificación de Área Industrial Grado 2- Nivel b que otorga el Plan de Reforma Interior del Sector APD/21 a la manzana M.3, de 15.858 m² de superficie.

Tomando en consideración las premisas de partida de necesaria observancia en el ámbito que nos ocupa y, en esencia, la procedencia de modificar la calificación otorgada por el Plan General y el planeamiento de desarrollo a estas parcelas de titularidad privada, para posibilitar la implantación de usos públicos derivada de estos cambios se han analizado previamente las siguientes alternativas:

Alternativa 0: planeamiento vigente

Supone no modificar la calificación de ninguna parcela y mantener la situación actual. Con esta alternativa, no se conseguirían los objetivos que se exponen en la Propuesta Técnica de la Modificación Puntual del PGMO 1987, ahogando las expectativas y necesidades de un equipamiento fundamental para la ciudad de Alicante y su área de influencia, como es Mercalicante. Este equipamiento forma parte de los Sistemas Generales según el PGMO 1987, es decir, pertenece a la ordenación estructural.

Gráficamente, esta alternativa afectaría a la zona señalada en color azul sobre ortofoto, estructura catastral y planeamiento vigente en las siguientes imágenes:



Imagen 1. ALTERNATIVA 0: Ámbito del equipamiento S/M en el planeamiento vigente sobre Ortofoto RGB del año 2024.
Fuente: elaboración propia sobre <https://visor.qva.es/visor/>



Imagen 2. ALTERNATIVA 0: Ámbito del equipamiento S/M en el planeamiento vigente sobre plano catastral del año 2025.
Fuente: elaboración propia sobre <https://www1.sedecatastro.gob.es/>



Imagen 3. ALTERNATIVA 0: Ámbito del equipamiento S/M en el planeamiento vigente sobre el planeamiento vigente en el año 2025.
Fuente: Ayuntamiento de Alicante

Alternativa 1: Reclasificación del suelo al sur de la carretera A-31

Atendiendo a la relevancia de Mercalicante en el conjunto de la ciudad se ha valorado la posible reclasificación del suelo situado al sur de la carretera A-31, del Ministerio de Fomento. Esta actuación, desde el punto de vista urbanístico, **es una alternativa de gran calado y dificultad**. Representa una escenario que podría ofrecer una solución a la largo plazo, pero se ha descartado por los motivos siguientes:

- Debido al alcance de la actuación y habiendo iniciado el Ayuntamiento de Alicante la revisión del PGMO, el órgano ambiental y el órgano sustantivo (ambos autonómicos en un caso como este) defienden la **conveniencia de acumular objetivos en un único expediente**, es decir, la conveniencia de integrar esta posible alternativa en el marco de las determinaciones del nuevo plan general estructural (PGE).
- En el caso de que fuera factible la tramitación simultánea de una reclasificación del suelo de esta envergadura y el PGE (eventualidad que intenta evitar la Administración autonómica) la complejidad inherente a la misma supondría que **el proceso de evaluación y aprobación se prolongaría durante varios años**, haciendo inviable la expansión de Mercalicante en la próxima década. Tras esa tramitación, además, habría que aprobar la ordenación pormenorizada del suelo, su programación, desarrollo y urbanización.
- De la dificultad y el gran retraso en el tiempo asociado a una actuación de estas características se infiere la inseguridad inherente a la misma; es decir, la experiencia en tramitaciones urbanísticas similares conduce a interpretar que **no se puede asegurar el éxito de una propuesta de este tipo**, lo que haría estéril el esfuerzo emprendido y frenaría las necesidades de Mercalicante y todo el tejido productivo asociada a esta empresa.

Gráficamente, esta alternativa afectaría a una zona indeterminada, situada en el ámbito orientativo señalado en la siguiente imagen:

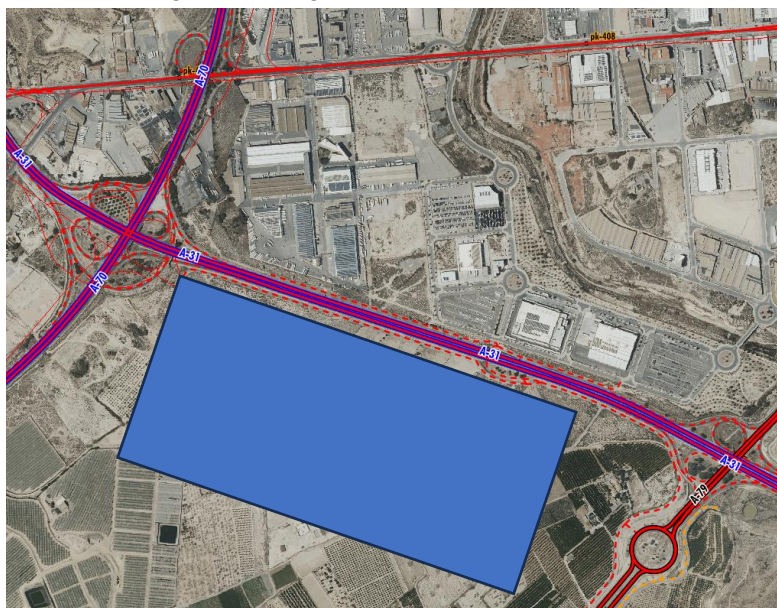


Imagen 4. ALTERNATIVA 1: Ámbito orientativo del suelo en el que podría ubicarse el nuevo equipamiento S/M en una hipotética reclasificación del suelo, al sur de la carretera A-31, sobre Ortofoto RGB del año 2024.. Fuente: elaboración propia sobre <https://visor.gva.es/visor/>

**Alternativa 2: crecimiento del equipamiento S/M por el sureste**

Supone modificar la calificación actual de la Manzana M2 del PRI de la APD/21, de 41.834 m² de superficie, adecuándola al uso dotacional pretendido (S/M) de acuerdo a las necesidades municipales actuales, lo que podría permitir la expansión de los terrenos vinculados a Mercalicante.

Esta alternativa se descarta por los dos razones determinantes:

- Supondría la **ampliación del equipamiento S/M con una superficie inferior a otras opciones situadas en posiciones igualmente contiguas** (véase la siguiente opción).
- En la Manzana M2 del PRI de la APD/21 **se están ejecutando obras**, amparadas por el “Decreto.- Concesión de licencia ambiental y de obra mayor a VGP PARK ALICANTE, S.L., para construcción edificio industrial de uso logístico y oficinas en Manzana M.2 Sector APD/21” con una inversión prevista de 9,6 millones de euros de ejecución material.

Gráficamente, esta alternativa afectaría a la zona señalada en color azul sobre ortofoto, estructura catastral y planeamiento vigente en las siguientes imágenes:



Imagen 5. ALTERNATIVA 2: Ámbito del equipamiento S/M con la posible ampliación por el sureste, sobre Ortofoto RGB del año 2024. En color azul oscuro, la posible zona de ampliación. Fuente: elaboración propia sobre <https://visor.gva.es/visor/>



Imagen 6. ALTERNATIVA 2: Ámbito del equipamiento S/M con la posible ampliación por el sureste, sobre plano catastral del año 2025. En color azul oscuro, la posible zona de ampliación. Fuente: elaboración propia sobre <https://www1.sedecatastro.gob.es/>

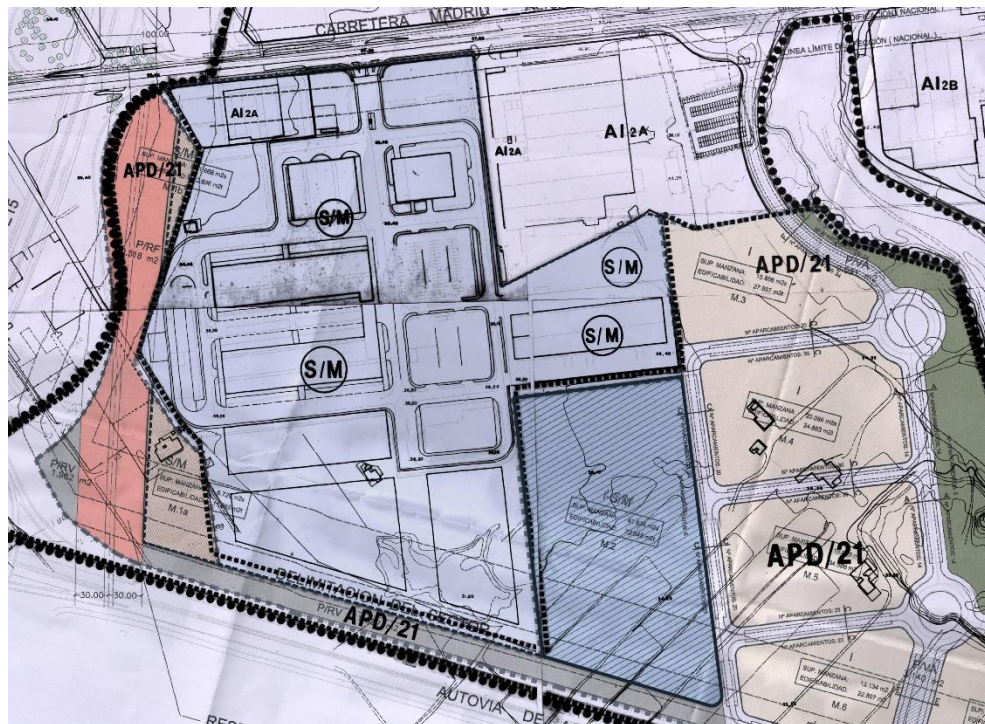


Imagen 7. ALTERNATIVA 2: Ámbito del equipamiento S/M con la posible ampliación por el sureste, sobre el planeamiento vigente en el año 2025. En color azul oscuro, la posible zona de ampliación. Fuente: Ayuntamiento de Alicante

**Alternativa 3: crecimiento del equipamiento S/M por el noreste**

Supone modificar la calificación actual de cuatro parcelas, adaptándolas al uso dotacional pretendido (S/M) de acuerdo a las necesidades municipales actuales, lo que permitiría la expansión de los terrenos vinculados a Mercalicante en una superficie de 57.793 m².

Se selecciona la Alternativa 3 por los motivos siguientes:

- Ofrece una **solución factible, eficaz y rápida, adecuada a las necesidades de la ciudad**, lo que permitiría cubrir las exigencias de un servicio municipal fundamental para Alicante y su área de influencia en un corto plazo de tiempo.
- **Evita la dispersión de los servicios** que ofrece un equipamiento como Mercalicante, con una demostrada necesidad de expansión, optimizando con ello el uso del suelo y favoreciendo un concepto de ciudad compacta.
- **Mejora los costes de producción** de la actividad de Mercalicante, evitando con ello aumentar la huella de carbono, al concentrarse sus instalaciones en una sola zona.
- Representa la puesta en servicio, como S/M, de una superficie de suelo un 38 % mayor que la que supondría una recalificación de la Manzana M.2 Sector APD/21 de la Alternativa 2.

Gráficamente, esta alternativa afectaría a la zona señalada en color azul sobre ortofoto, estructura catastral y planeamiento vigente en las siguientes imágenes:



Imagen 8. ALTERNATIVA 3: Ámbito del equipamiento S/M con la posible ampliación por el noreste, sobre Ortofoto RGB del año 2024. En color azul oscuro, la posible zona de ampliación. Fuente: elaboración propia sobre <https://visor.gva.es/visor/>



Imagen 9. ALTERNATIVA 3: Ámbito del equipamiento S/M con la posible ampliación por el noreste, sobre plano catastral del año 2025. En color azul oscuro, la posible zona de ampliación. Fuente: elaboración propia sobre <https://www1.sedecatastro.gob.es/>



Imagen 10. ALTERNATIVA 3: Ámbito del equipamiento S/M con la posible ampliación por el noreste, sobre el planeamiento vigente en el año 2025. En color azul oscuro, la posible zona de ampliación. Fuente: Ayuntamiento de Alicante



2. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

El objeto principal del documento de modificación es modificar la calificación de cuatro parcelas para adaptarlas a usos dotacionales, de acuerdo con las necesidades actuales, de manera que se permita implantar nuevos usos públicos (con carácter únicamente gráfico, en lo que se refiere a los documentos con eficacia normativa afectados por la Modificación y sin afección a nivel normativo). Por otra parte, la actuación propuesta tiene carácter puntual y limitado desde el punto de vista del alcance de ésta.

Una vez aprobada definitivamente por el órgano sustantivo competente, la Modificación Puntual que se propone será de aplicación directa, previa obtención de los terrenos por parte de la Administración, según los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

3. DIAGNÓSTICO DEL MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN

La modificación propuesta afecta exclusivamente a suelos clasificados como suelo urbanos, no suponiendo alteración de ninguna cuestión que pueda repercutir sobre elementos ambientales, culturales o territoriales de ningún tipo, ni tampoco sobre el paisaje.

4. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

4.0 AFECCIÓN SOBRE EL PAISAJE

La Modificación Puntual del PGMO no produce sobre el paisaje, pues afecta a una zona de suelo urbano consolidado y no altera los elementos característicos y morfológicos de la zona.

4.1 AFECCIÓN SOBRE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

La Modificación Puntual del PGMO no produce efectos ambientales sobre espacios naturales protegidos. Por lo tanto, no es necesario estudiar ninguna previsión al respecto.

4.2 AFECCIÓN A HÁBITATS

Según la cartografía de Hábitats de la Comunidad Valenciana en la zona de actuación no se encuentra ningún hábitat protegido.

12.3 AFECCIÓN A LA VEGETACIÓN

La Modificación Puntual del PGMO no produce efectos ambientales previsibles en cuanto a la vegetación. Por lo tanto, no es necesario estudiar ninguna previsión al respecto.

4.4 AFECCIÓN A LA FAUNA

La Modificación Puntual del PGMO no produce efectos ambientales previsibles en cuanto a la fauna. Por lo tanto, no es necesario estudiar ninguna previsión al respecto.

4.5 AFECCIÓN A LA HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

La Modificación Puntual del PGMO no produce efectos ambientales previsibles en cuanto a la hidrología e hidrogeología. Por lo tanto, no es necesario estudiar ninguna previsión al respecto.

4.6 AFECCIÓN AL SUELO

La Modificación Puntual del PGMO no produce efectos ambientales previsibles en cuanto al suelo. Por lo tanto, no es necesario estudiar ninguna previsión al respecto.

4.7 AFECCIÓN SOBRE LOS SUELOS CRÍTICOS PARA LA RECARGA DE ACUÍFEROS



El objeto de esta Modificación Puntual no altera las condiciones de los suelos críticos para la recarga de acuíferos.

4.8 AFECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO

La Modificación Puntual del PGMO no produce efectos ambientales previsibles en cuanto al medio ambiente atmosférico. Por lo tanto, no es necesario estudiar ninguna previsión al respecto.

4.9 AFECCIÓN SOBRE FACTORES CLIMÁTICOS Y SU INCIDENCIA EN EL CAMBIO CLIMÁTICO

No se producen afecciones sobre los factores climáticos ni se incide en el cambio climático.

4.10 AFECCIÓN AL PATRIMONIO CULTURAL

La Modificación Puntual del PGMO no produce efectos ambientales previsibles relacionados con el Patrimonio Cultural.

4.11 AFECCIÓN AL MEDIO SOCIO-ECONÓMICO

La Modificación Puntual del PGMO tendrá una clara e inmediata repercusión positiva en el ámbito socio económico, al permitir el incremento de las capacidades de un equipamiento fundamental para la ciudad de Alicante y su área de influencia y ofrecer una solución a los problemas actuales y a los previsibles en los próximos años.

5. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS PLANES TERRITORIALES Y SECTORIALES

La modificación que se propone no afecta ni altera las directrices que la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV) marca para el término municipal de Alicante y para el área funcional Alicante-Elche en el que éste se posiciona. Además, flexibiliza y potencia la adecuación de usos dotacionales al servicio de la ciudadanía como es implantar los usos de equipamientos, lo cual es absolutamente coherente con los principios que emanan de la ETCV.

Dado que en el presente caso se trata de suelo urbano con alto grado de consolidación, se estima que la actuación no tiene incidencia sobre el territorio. Tampoco condiciona o altera las previsiones impuestas por ningún plan territorial o sectorial de ámbito supramunicipal.

6. DETERMINACIÓN DEL ÓRGANO AMBIENTAL Y DEL TIPO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

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 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante el TRLOTUP.

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.

El artículo 49.2) del TRLOTUP establece en qué supuestos el órgano ambiental y territorial es el ayuntamiento, señalando lo siguiente:

El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:



- a. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.
- b. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la presente ley.
- c. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.**

La Modificación Puntual del PGMO1987 se limita exclusivamente a una recalificación de suelo que permitirá ampliar un equipamiento de la red estructural situado en un suelo urbano que cuenta con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural, por lo que **el órgano ambiental es el Ayuntamiento de Alicante.**

7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

La modificación puntual que se propone **es una modificación de carácter menor, desde el punto de vista ambiental**, del planeamiento vigente, ya que consistente en el ajuste de ciertas determinaciones de la ordenación estructural del suelo urbano ordenado por el propio PGMO 1987 y por el planeamiento de desarrollo aprobado y ejecutado. **Este suelo urbano se encuentra completamente desarrollado por la urbanización, dentro de la malla de suelo urbano ordenado y con la modificación no se va a alterar el uso dominante de la zona establecido en la ordenación estructural.**

La Modificación Puntual del PGMO1987 no modifica ni establece un marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, ni que requieran una evaluación conforme a la normativa reguladora de la Red Natura 2000. Tampoco afecta a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, ni a planes de acción territorial, proyectos de inversiones estratégicas sostenibles, ni otros planes supramunicipales.

Se entiende que **la propuesta de La Modificación Puntual del PGMO1987 está sujeta al procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica**, no teniendo efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio de acuerdo con los criterios del anexo VIII del TRLOTUP.

La actuación propuesta no tiene incidencia directa sobre el patrimonio cultural, ni sobre suelos críticos para la recarga de acuíferos o con riesgo de inundabilidad, desprendimiento o incendios forestales.

En consecuencia, se justifica que la estructura y contenido de la Propuesta Técnica de La Modificación Puntual del PGMO1987 cumple su función y que **el órgano ambiental puede emitir la resolución correspondiente que se plantea por el procedimiento ambiental y territorial simplificado**, según se recoge en el artículo 61 del TRLOTUP.



8. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN SU CASO, COMPENSAR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

No se prevé ningún efecto negativo sobre el medio ambiente, ni sobre elementos estratégicos del territorio que la presente modificación puntual pueda producir.

9. ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

El Artículo 67 del TRLOTUP, establece en su apartado 1 que los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

La modificación planteada:

- Afecta exclusivamente a suelos urbanos ordenados pormenorizadamente por el plan general y por el planeamiento de desarrollo, en concreto, a cuatro parcelas de uso industrial calificadas como Área industrial Grado 2-Nivel a (tres parcelas) y Grado 2-Nivel b, según el Plan de Reforma Interior del sector APD/21 (una parcela)⁴
- No se modifican ni alteran zonas verdes existentes.
- No supone aumento alguno de edificabilidad ni del número de viviendas previsto, por lo que se mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos.
- No supone alteración de la clasificación del suelo.
- No se prevén efectos sobre el medio ambiente ni sobre elementos estratégicos del territorio.
- No altera las determinaciones impuestas por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana ni por cualquier otro instrumento de planificación territorial o sectorial.
- No tiene incidencia sobre el consumo de recursos hídricos, el régimen de corrientes o las necesidades de depuración de aguas residuales.

En base a lo dispuesto en el artículo 51 del TRLOTUP, no es necesario realizar consulta pública previa por tratarse de una modificación puntual del PGMO.

Tal y como se ha justificado, no se considera necesario someter la modificación planteada al procedimiento ordinario de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica. Por ello, su tramitación seguirá lo estipulado en el artículo 61 del TRLOTUP, una vez realizadas las actuaciones previstas en los Artículos 52 y 53.

El órgano ambiental se presupone que será en este caso el Ayuntamiento de Alicante, según lo dispuesto en el Artículo 49.c) del TRLOTUP, al tratarse de una modificación que afecta única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuenta con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.

No se considera necesario acompañar la presente modificación puntual de Estudio de Integración Paisajística puesto que no tiene incidencia alguna en el paisaje. Además, no se

⁴ Por razones de coherencia formal y de morfología urbana en la Modificación Puntual N.º 52 del PGMO1987 se han incluido también dos parcelas cuya calificación no se modifica, manteniéndose la calificación de S/M.



trata de una modificación que tenga por objeto nuevos crecimientos urbanos o la implantación de nuevas infraestructuras.

Dada la naturaleza de la modificación que se propone se considera que tampoco tiene incidencia sobre la perspectiva de género.

Las modificaciones planteadas suponen impacto en la hacienda pública, al ser necesario obtener el suelo por cualquiera de los mecanismos establecidos en la legislación vigente.

10. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Dado el alcance y objeto de esta Modificación Puntual del PGMO 1987, no es preciso establecer un Programa de Vigilancia de los efectos de la misma.

Alicante, a fecha de la firma electrónica

00411436N
VICTOR
GARCIA (R:
B12640694)

Firmado digitalmente
por 00411436N
VICTOR GARCIA (R:
B12640694)
Fecha: 2025.05.16
14:04:55 +02'00'

Fdo. Víctor García Gil
Arquitecto
AUG-ARQUITECTOS SLP