

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
PLAN PARCIAL SECTOR “BENALÚA SUR” - ALICANTE**

**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
NORMAS URBANISTICAS
PLANOS**



**PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
URBANIZADOR UE 2
(BUFORT URBANA, S.L. – HARINAS CLOQUELL, S.L.)**

Octubre de 2025

Memoria informativa y justificativa

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.
Jose Ramón Lillo Jara. Abogado urbanista.
Desiré Ruiz Pérez. Abogada urbanista.

NOTA PREVIA

La tramitación del presente Documento de Modificación Puntual se inició elevando consulta al Órgano Ambiental sobre el sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, a fin de determinar si éste habría de sustanciarse en su modalidad de procedimiento ordinario o simplificado. Todo ello, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 50 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), hoy art. 52 del Texto Refundido de la LOTUP, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell.

En respuesta a dicha consulta, la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Municipal, emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable, de fecha 30 de noviembre de 2023, señalando su sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica simplificado.

Así mismo, la presente documentación cumple con los requisitos indicados en relación con la referenciación cartográfica y formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística, recogidos en el Anexo nº 1 del Decreto nº 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de Regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.

Con fecha 10 de diciembre de 2024 y nº Registro E2024154256, se presentó versión preliminar de la Memoria de Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector I/2 “Benalúa Sur” de Alicante, redactada incorporando el contenido propio de este tipo de instrumentos modificativos, y teniendo en cuenta las justificaciones contempladas en la referida resolución ambiental.

Finalmente, la presente propuesta de **Memoria de Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector I/2 “Benalúa Sur” de Alicante**, se redacta incorporando las observaciones y consideraciones recogidas en el Informe Municipal de fecha 17 de junio de 2025, suscrito por la Arquitecta municipal Directora de la Oficina del Plan General.

ÍNDICE DE LA VERSIÓN PRELIMINAR

A. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA	6
I. MEMORIA INFORMATIVA.....	7
1.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.....	8
1.1.1.- Promoción.....	8
1.1.2.- Antecedentes históricos.	8
1.1.3.- Antecedentes urbanísticos.	11
1.2.- PLANEAMIENTO Y SITUACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.	14
1.3.- OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.	16
1.3.1.- Objeto.....	16
1.3.2.- Ámbito.....	16
1.3.3.- Alcance.	16
1.4.- INFORME AMBIENTAL FAVORABLE. DETERMINACIONES PARA INCORPORAR TRAS CONSULTA DEL ÓRGANO AMBIENTAL.....	20
II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	21
2.1.- JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	22
2.2.- OBJETIVOS.....	23
2.3.- FASE DE CONSULTA PÚBLICA PREVIA.....	24
2.4.- CUMPLIMIENTO DE LAS BASES DE LA REORDENACIÓN.	25
2.5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.	30
2.5.1.- Consideraciones previas. Análisis de las alternativas descartadas y de la ordenación propuesta.....	30
2.5.2. Ordenación propuesta.....	31
2.5.3 Integración de la ordenación propuesta con el entorno:	33
2.5.4.- Red de Espacios Comunes y Zonas Verdes.	33
2.5.5.- Adaptación de la normativa urbanística.....	34
2.5.6.- Modificación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.	36
2.6.- AFECCIONES SECTORIALES.	37
2.7.- APROVECHAMIENTO. COEFICIENTES CORRECTORES.	40
2.8.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO.	42
2.9.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS RELATIVAS A LA MODIFICACION DE LOS PLANES.....	43

Memoria informativa y justificativa

2.10.- JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES: DOTACIONES PÚBLICAS Y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	44
2.10.1.- Justificación de estándar de dotaciones públicas.....	44
2.10.2.- Edificabilidad destinada a la promoción de viviendas de protección pública.	47
2.11.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	48
2.12.- GENERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.	48
2.13.- TRAMITACIÓN Y ÓRGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.....	49
2.14.- GESTIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	50
2.15.- CONCLUSION.	51
III.- PLANOS DE INFORMACIÓN.....	52
RELACION DE ANEXOS	53

Memoria informativa y justificativa

A. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

Memoria informativa y justificativa

I. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

1.1.1.- Promoción.

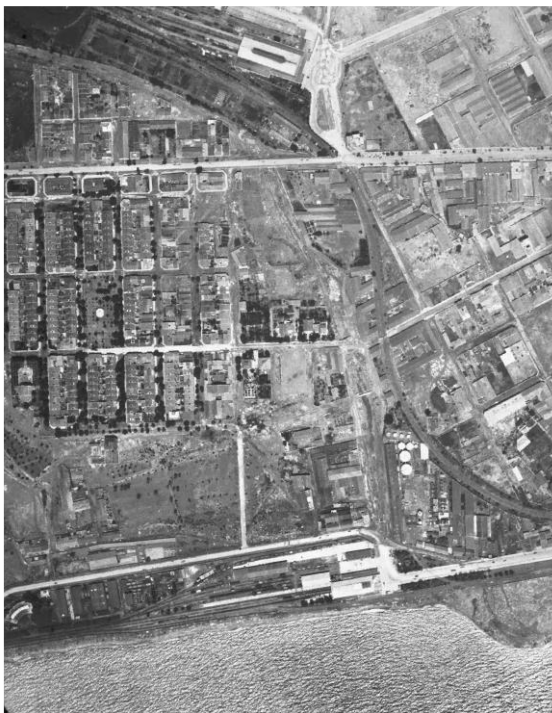
El presente documento de Modificación puntual Nº 1 del Plan Parcial del Sector “BENALÚA SUR” de Alicante, es promovido por el Ayuntamiento de Alicante y el Urbanizador de la UE 2 del Plan Parcial (BUFORT URBANA, S.L. y HARINAS CLOQUELL, S.L.).

A los efectos previstos en el Decreto Legislativo 1/2021, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTU) se considera al Ayuntamiento de Alicante como órgano promotor (impulsa la presente modificación por su interés público municipal) y órgano sustantivo (la competencia para su aprobación definitiva es municipal al afectar exclusivamente a la ordenación pormenorizada).

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.

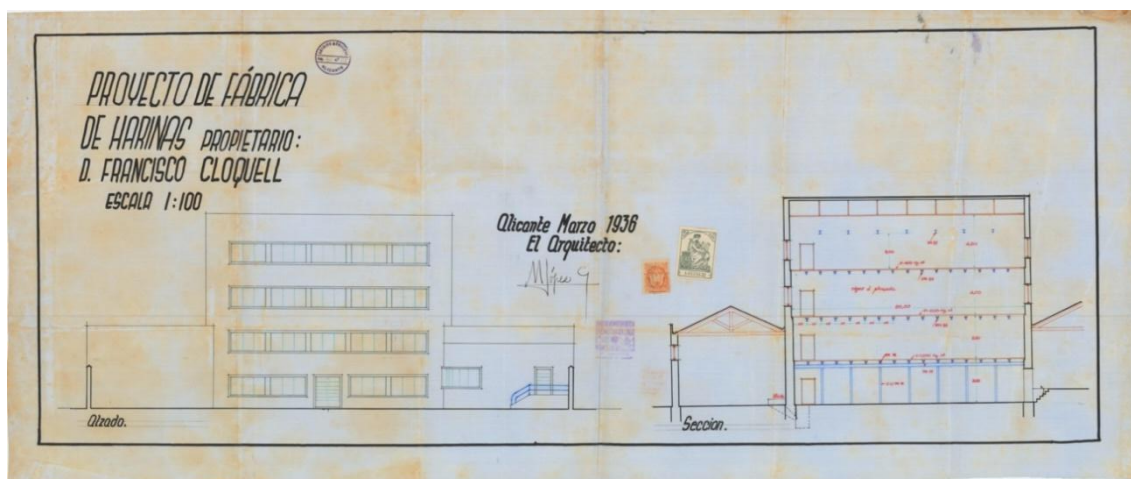
Memoria informativa y justificativa

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.

Memoria informativa y justificativa



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 esta 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.

El Plan Parcial del Sector I.2 “BENALÚA SUR” fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller competente en materia de urbanismo de fecha 5 de septiembre de 2003.

Este Plan Parcial contemplaba dos unidades de ejecución.

La Unidad de Ejecución nº 1 (UE 1), tras diversas vicisitudes administrativas, se encuentra plenamente urbanizada, y en proceso de consolidación por la edificación.

La Unidad de Ejecución nº 2 (UE 2), en cuyo seno se encuentran dos edificaciones de uso industrial (fabricación de harinas), fue programada recientemente 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.

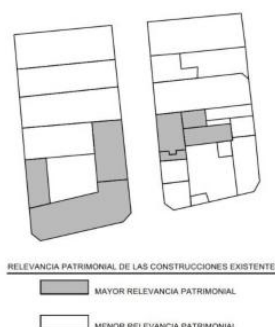
El 14 de mayo de 2021 se suscribió convenio de programación entre el Ayuntamiento de Alicante y el Urbanizador, y en su estipulación quinta se acordaron determinadas circunstancias tendentes a facilitar, en la medida de lo posible, la integración de parte de las instalaciones industriales existentes (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 las partes de las edificaciones e instalaciones industriales compatibles con sus intereses de conservación de este patrimonio.

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.

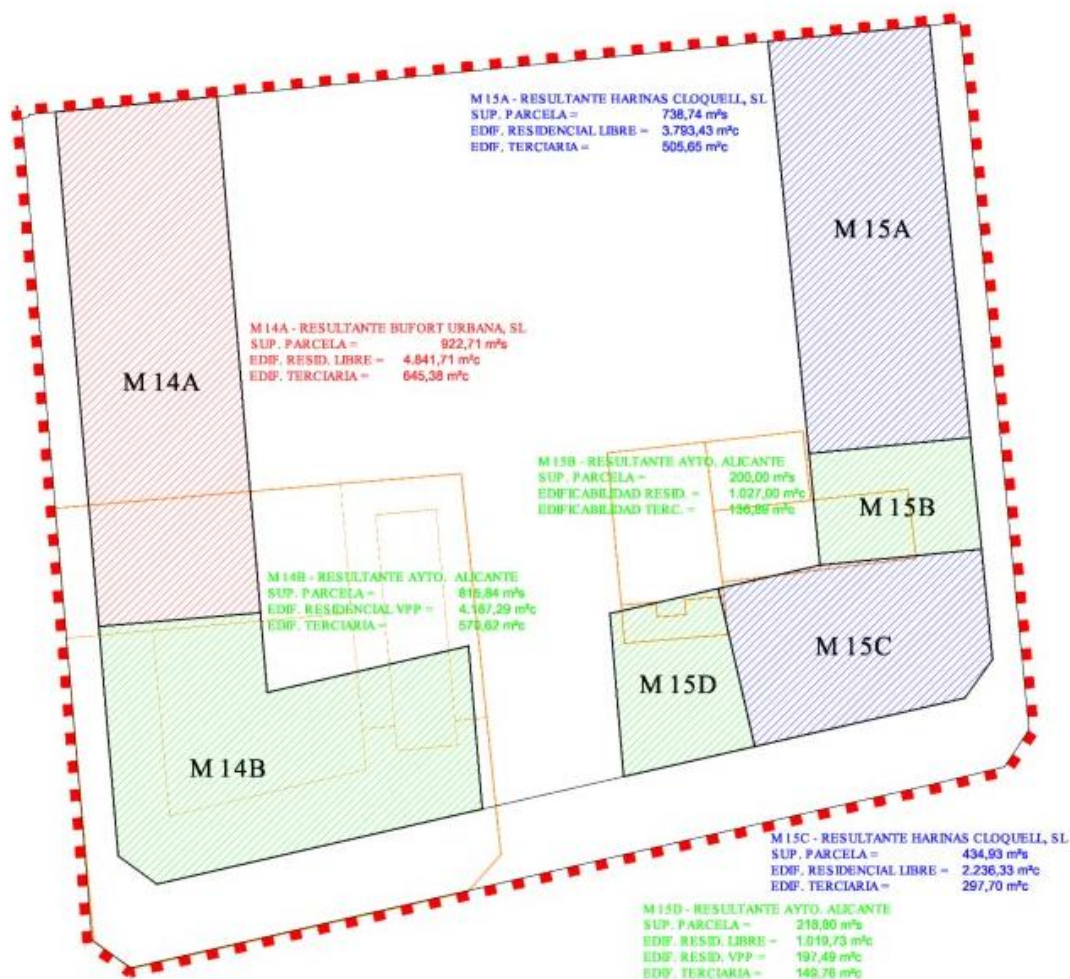
En dicho proyecto, se identificaron aquellos elementos industriales edificados que inicialmente podrían tener un mayor valor patrimonial para el Ayuntamiento, como podemos ver en la imagen adjunta a la derecha, obtenida de su memoria.

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:

Memoria informativa y justificativa



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

Memoria informativa 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%

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.

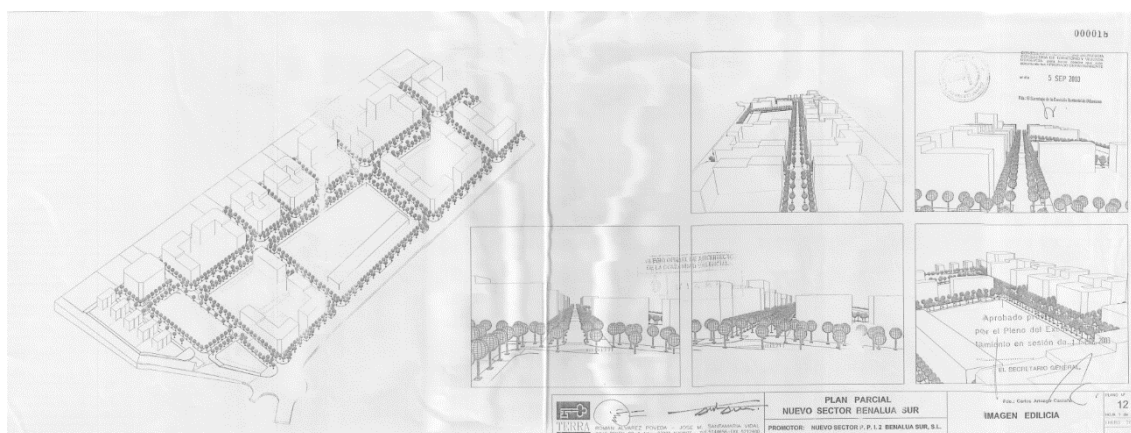
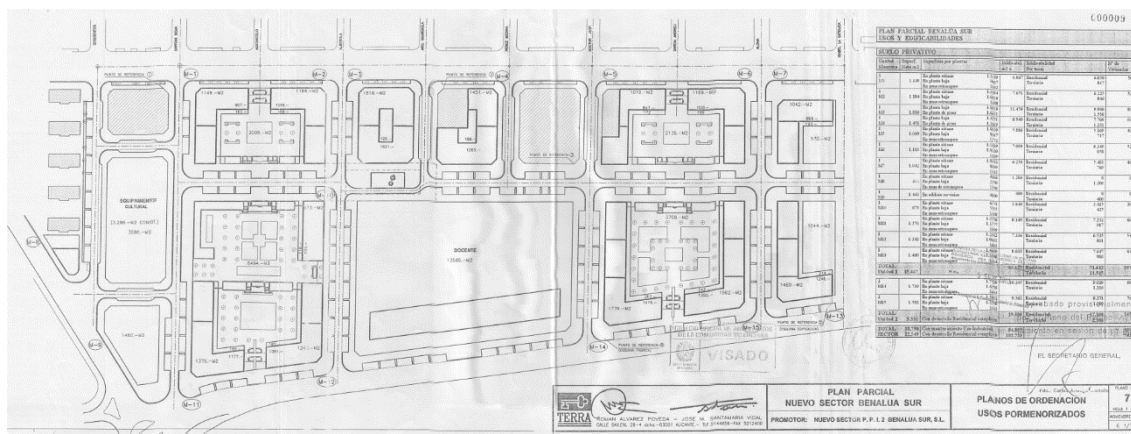
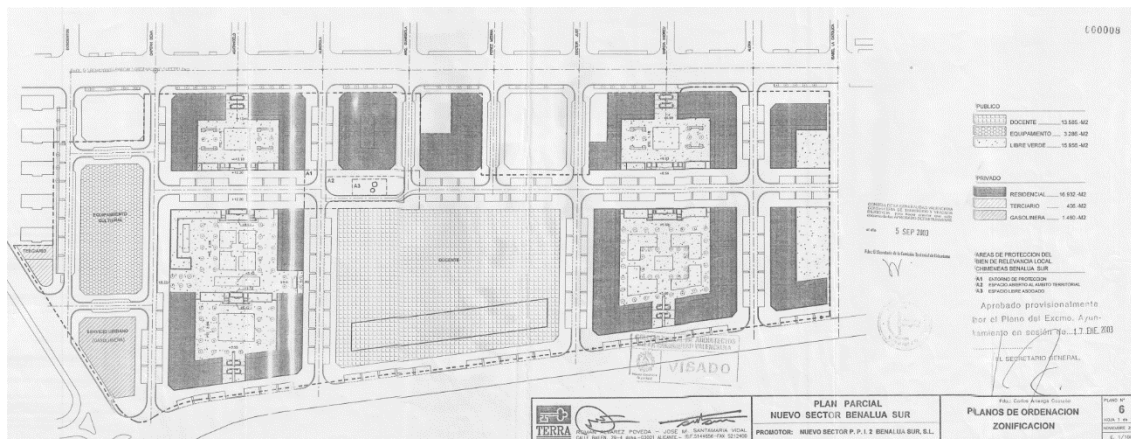
Así, esta nueva ordenación propondrá, en el ámbito del Sector I.2 “BENALÚA SUR”, especialmente en su UE 2, una zonificación de usos lucrativos (públicos y privados) y dotacionales (públicos) más adecuada, racional y coherente con este fin, generando así un espacio donde la edificación industrial a conservar 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 UE 2.

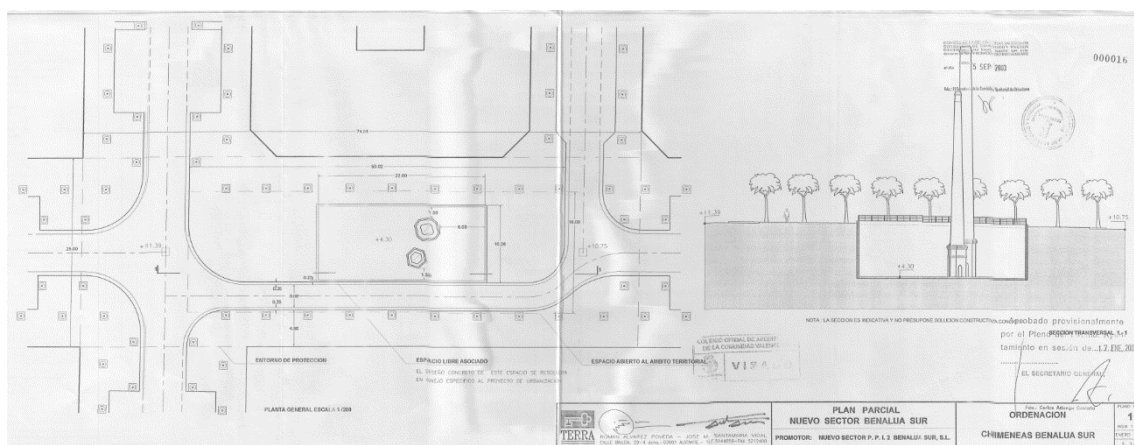
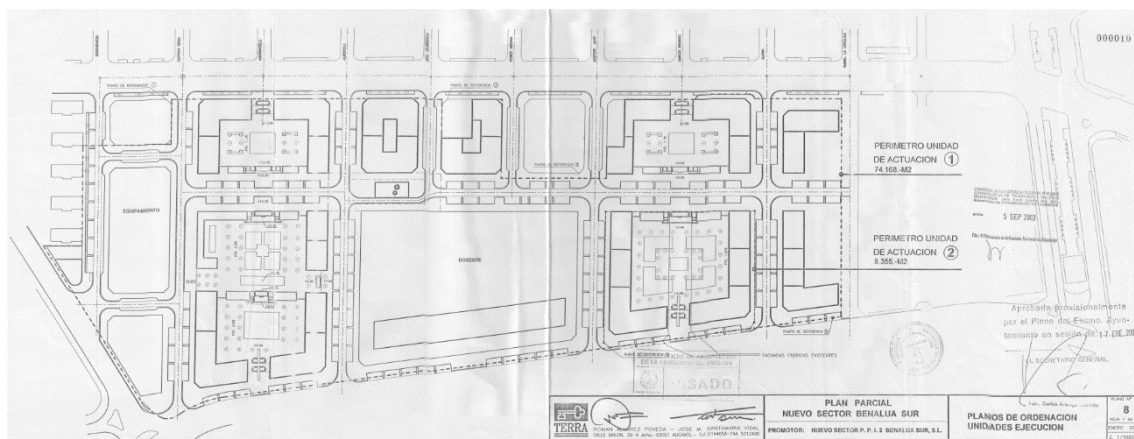
Memoria informativa y justificativa

1.2.- PLANEAMIENTO Y SITUACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

Actualmente la clasificación y calificación del suelo del ámbito según en el planeamiento vigente (aprobado en 2003) es la siguiente:



Memoria informativa 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:



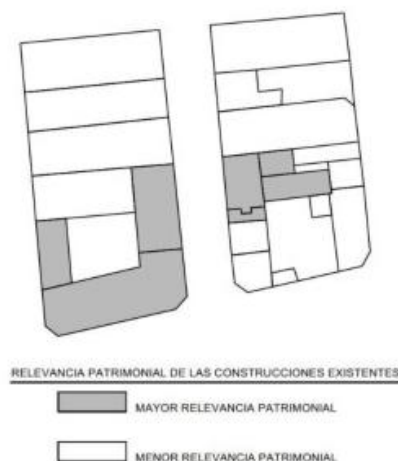
Memoria informativa y justificativa

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 UE 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 (el Ayuntamiento ya consideró en el expediente de reparcelación los siguientes):

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:



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 “BENALÚA SUR”, englobando a la UE 2, y las parcelas M17, M18 y B2 de titularidad municipal, ubicadas en la UE 1.

1.3.3.- Alcance.

El alcance de la modificación de planeamiento es doble:

Memoria informativa y justificativa

- a) **Por un lado, un alcance gráfico**, pues se van a introducir cambios puntuales en la zonificación del sector, afectando pues a determinaciones como alineaciones y volumetría.

Dicho alcance gráfico afecta, concretamente, a los siguientes Planos de Ordenación del PP I-2 “Benalúa Sur”:

- 6. Zonificación;
- 7. Usos Pormenorizados;
- 8. Unidades de Ejecución;
- 9. Superposición catastral y ordenación;
- 10.1 Red Viaria: definición geométrica;
- 10.3 Red Viaria. Secciones y alzados normativos;
- 10.2 Red Viaria: detalles y equipamiento;
- 10.4 Red Viaria: detalles y secciones tipo;
- 11.2 Espacios Libres Públicos;
- 12. Imagen Edilicia.

Estos planos serán refundidos con las nuevas determinaciones resultantes de la presente modificación de planeamiento.

- b) **Por otro lado, un alcance 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.

Concretamente se ven afectados, al menos, los siguientes artículos de las Ordenanzas (normas urbanísticas) del PP I-2 “Benalúa Sur”:

- Art. 2 Alcance de las ordenanzas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana de Generalidades y terminología de conceptos.
- Art. 4 División del sector en zonas del Régimen urbanístico del suelo.
- Art. 7 Régimen General de Generalidades y terminología de conceptos.
- Art. 9 Normas Particulares de la zona A-1, de Tipología Edificación Retranqueada; en bloques en L de Normas Urbanísticas de las Zonas de titularidad Privada.
- Art. 11 Normas Particulares de la parcela M-8, tipología Edificación Retranqueada, de uso Terciario, en la confluencia de C./ Federico Mayo y C./Doscientos de Normas Urbanísticas de las Zonas de titularidad Privada.

Memoria informativa y justificativa

- Art. 13 Normas Particulares de la manzana M-14, de Tipología Edificación Retranqueada de Normas Urbanísticas de las Zonas de titularidad Privada.
- Ar.14 Normas particulares de la manzana M-15', de Tipología de Volumetría Específica de Normas Urbanísticas de las Zonas de titularidad Privada.
- Art. 15 Normas particulares de la parcela singular M-16 de Tipología Edificación Abierta, “Edificio Harinas Bufort”, de Normas Urbanísticas de las Zonas de titularidad Privada.
- Art. 16 Normas particulares de la parcela M-17 de Tipología Edificación Retranqueada de Normas Urbanísticas de las Zonas de titularidad Privada.
- Art. 17 Normas particulares de la parcela M-18, de tipología volumetría específica.
- Art. 18 Normas particulares de la parcela B-1, dotacional público de uso docente de normas particulares de las zonas de titularidad pública.
- Art. 19. Norma Particular de la parcela B-2, Dotacional Público destinada a Equipamiento de normas particulares de las zonas de titularidad pública.
- Art. 20 Norma Particular de la parcela B-3, Dotacional Público destinada a Equipamiento “Edificio Harinas Cloquell” de normas particulares de las zonas de titularidad pública.
- Art. 21 Normas Particulares de urbanización y usos en zona verde ubicada en el entorno de las manzanas M-14, M-15, M-16 y B-3.
- Art. 22 Normas particulares de urbanización y usos en zona verde ubicada en el entorno de las Manzanas M-18 y B-2 de normas particulares de las zonas de titularidad pública.
- Art. 23 Normas Particulares de aplicación al “Bien de Relevancia Local” (Chimeneas de Benalúa Sur) ubicado en la Red Viaria del Plan Parcial de normas particulares de las zonas de titularidad pública.
- Art. 24 Normas Particulares relativas a los elementos del Catálogo “Edificio Harinas Bufort” y “Edificio Harinas Cloquell” de las Ordenanzas urbanísticas.

Memoria informativa y justificativa

- Art. 25 Infraestructura Verde del Sector.

Asimismo, 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.

Por ello, el documento de normas urbanísticas incorpora una redacción precisa de las condiciones de edificación de las nuevas parcelas lucrativas, de uso residencial y terciario (con especial detalle de la parcela-edificio conocido como Harinas Bufort, atendiendo a sus elementos singulares), generadas con esta modificación de planeamiento, tanto en la UE 1 como en la UE 2. Estas normas también incluyen la regulación del nuevo equipamiento dotacional público previsto en el edificio conocido como Harinas Cloquell.

Finalmente, el presente documento de Modificación Puntual incorpora una Memoria de impacto patrimonial, que insertamos como anexo nº 4; y un Texto Refundido del Catálogo de Protecciones del Plan Parcial del Sector I/2 “Benalúa Sur”, que aportamos como anexo nº 5.

1.4.- INFORME AMBIENTAL FAVORABLE. DETERMINACIONES PARA INCORPORAR TRAS CONSULTA DEL ÓRGANO AMBIENTAL.

En el Documento de Inicio Estratégico (DIE) que se redactó durante la fase de consulta al órgano ambiental, se hace una razonable descripción de las principales determinaciones ambientales y territoriales que pueden condicionar la ordenación de este ámbito.

Del meritado informe se extrae que la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial Benalúa Sur de Alicante, en sentido estricto, carece de efectos significativos sobre el medio ambiente, pues no supone la implantación de usos que alteren la situación natural del entorno, ni nuevas emisiones o inmisiones diferentes a las actuales.

Esta circunstancia ha sido puesta de manifiesto en la resolución del órgano ambiental de fecha 30 de noviembre de 2023, por la que se dicta Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE), **con carácter favorable**, en la que se concluye que no se prevé una afección significativa de carácter ambiental o territorial. Se acompaña el citado IATE como **anexo nº1** de este documento.

Asimismo, la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Municipal, ha determinado la procedencia de acudir al procedimiento de **Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica simplificado**, por no tener efectos significativos con el medio ambiente, si bien, se establecen determinados condicionantes previos a su aprobación definitiva.

1. Deberá obtenerse pronunciamiento de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
2. Deberá elaborarse un Estudio de Integración Paisajística en los términos señalados por el Informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje. Se deberá solicitar informe de este Servicio sobre dicho estudio ya que se encuentra en el ámbito del PATIVEL.
3. Se deberá delimitar y regular la Infraestructura Verde en el ámbito de actuación, conectada con la existente en su entorno.

La normativa y medidas de integración que establezca el estudio de integración paisajística y la infraestructura verde que se defina se incluirán en la documentación con eficacia normativa del plan, con el fin de garantizar su implementación en el desarrollo pormenorizado del ámbito.

4. Previamente a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual deberá solicitarse Informe a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.
5. El Ayuntamiento estudiará si es necesario adoptar medidas correctoras frente a la afección acústica proveniente de la Avenida de Elche.

Memoria informativa y justificativa

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.
- G. Generar una ordenación que no interfiera administrativamente en el proceso de consolidación por la edificación de los solares lucrativos existentes en el ámbito de la UE 1.

Memoria informativa y justificativa

2.3.- FASE DE CONSULTA PÚBLICA PREVIA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del TRLOTUP, el Ayuntamiento de Alicante sometió a consulta pública previa el borrador de modificación del Plan Parcial junto con su Documento de Inicio Estratégico.

La consulta previa se sustanció con un trámite de audiencia de 20 días en el portal web municipal, facilitándose un Plan de Participación Pública ad hoc y una encuesta ciudadana. En paralelo, se celebraron diferentes encuentros públicos y con asociaciones y colectivos interesados.

El resultado de esta fase de consulta previa se ha recogido en el informe emitido por la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, suscrito por la Arquitecta municipal Directora de la Oficina del Plan General, que se acompaña como **anexo nº 2** a este documento.

En dicho informe se realizan una serie de recomendaciones a incorporar en el documento de modificación del Plan Parcial:

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 Nº 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.
- 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 TRLOTUP. 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.

Asimismo, se acompaña las conclusiones de la encuesta ciudadana, como **anexo nº 3**.

2.4.- CUMPLIMIENTO DE LAS BASES DE LA REORDENACIÓN.

Atendiendo a lo señalado en el apartado de objetivos y las recomendaciones resultantes de la fase de consulta pública previa, 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”), se asentaron las siguientes bases de la nueva ordenación del sector en el ámbito que nos ocupa que se recogen en las determinaciones de la modificación propuesta:

Primera: Se respeta la superficie de dotaciones públicas existente, y en todo caso, el Estándar Dotacional Global (EDG en adelante) del Plan Parcial (que es de 0,6203 m2 de suelo dotacional por cada m2 de techo), considerado como ámbito de referencia en este sentido. A continuación, se reproducen las principales magnitudes actuales y las magnitudes propuestas en la modificación.

SECTOR PPI/2 BENALUA SUR		ESTADO ACTUAL	MODIFICACIÓN PROPUESTA
Superficie Bruta		82.523,00	82.523,00
Edificabilidad total		102.733,00	102.733,00
Suelo edificable		18.798,00	18.796,03
	Residencial	16.932,00	15.482,20
	Terciario:	406,00	1.853,83
	Gasolinera:	1.460,00	1.460,00
Superficie dotacional pública		63.725,00	63.726,97
	Equipamiento:	16.871,00	15.702,80
	Zonas Verdes:	15.956,00	18.453,77
	Viario:	30.898,00	29.570,40

UE1			
Superficie Bruta		74.168,00	74.168,00
Edificabilidad total		83.127,00	90.415,79
Suelo edificable		15.467,00	16.500,20
	Residencial	13.601,00	14.634,20
	Terciario :	406,00	406,00
	Gasolinera:	1.460,00	1.460,00
Superficie dotacional pública		58.701,00	57.667,80
	Equipamiento:	16.871,00	14.080,80
	Zonas Verdes:	12.248,00	14.016,60
	Viario:	29.582,00	29.570,40

UE2			
Superficie Bruta		8.355,00	8.355,00
Edificabilidad total		19.606,00	12.317,21
Suelo edificable		3.331,00	2.295,83
	Residencial	3.331,00	848,00
	Terciario :	0,00	1.447,83
	Gasolinera:	0,00	0,00
Superficie dotacional pública		5.024,00	6.059,17
	Equipamiento:		1.622,00
	Zonas Verdes:	3.708,00	4.437,17
	Viario:	1.316,00	0,00

Memoria informativa y justificativa

ORDENACIÓN PROPUESTA		SUELO			EDIFICABILIDAD		
EDIFICABLE	Número de plantas	Residencial	Terciario	Total	Residencial	Terciaria	Total
UE1		1.033,20	0,00	1.033,20	6.431,51	857,28	7.288,79
M17 - Municipal	PB+6	546,00	-	546,00	3.276,00	436,80	3.712,80
M18 - Municipal	PB+9	487,20	-	487,20	3.155,51	420,48	3.575,99
UE2		848,00	1.447,83	2.295,83	7.686,36	4.630,85	12.317,21
M16 - Harinas Bufort	PB+3	-	1.197,83	1.197,83	0,00	3.752,45	3.752,45
M15 - Torre	PB+16	368,00	250,00	618,00	4.806,36	494,40	5.300,76
M14 - Bloque	PB+6	480,00	-	480,00	2.880,00	384,00	3.264,00
TOTAL		1.881,20	1.447,83	3.329,03	14.117,87	5.488,13	19.606,00
DOTACIONAL		UE1	UE2	Total	UE1	UE2	Total
UE1 / UE2		2.822,80	6.059,17	8.881,97	762,30	2.433,00	3.195,30
Equipamientos		508,20	1.622,00	2.130,20	762,30	2.433,00	3.195,30
Zonas verdes		2.314,60	4.437,17	6.751,77	-	-	0,00
TOTAL		2.822,80	6.059,17	8.881,97	762,30	2.433,00	3.195,30

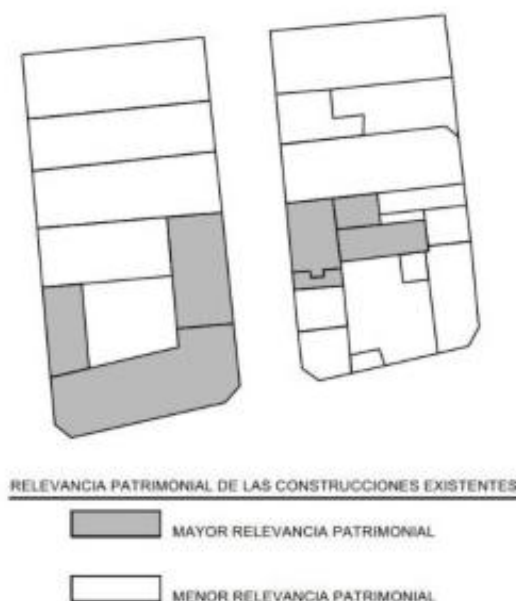
Segunda. - La modificación respeta la totalidad de la edificabilidad lucrativa (pública y privada) reconocida en el Proyecto de Reparcelación.

TITULARES DERECHOS EDIFICATORIOS	APROVECHAMIENTO (UDA)
AYTO ALICANTE (VPP)	1.866,11
AYTO ALICANTE (LIBRE)	2.041,61
AYTO ALICANTE (TERCIARIO)	176,41
BUFORT URBANA SL	4.379,20
HARINAL CLOQUEL SL	5.647,59
TOTAL	14.110,92

Tercera. - Se integran 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 considera el uso mixto de los edificios, pudiendo destinarse a usos privados (terciario-residencial) y públicos (dotacionales) de forma separada.

Memoria informativa y justificativa

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:



Respecto a la posibilidad del mantenimiento de las naves traseras de las edificaciones industriales, hay que considerar que las mismas ya fueron afectadas físicamente por la urbanización de la UE 1 (se procedió a su demolición parcial).

De ahí que se trate de edificios ya transformados y con escaso valor patrimonial cultural, tal como ya se evaluó municipalmente en la fase de reparcelación. Por esta circunstancia, no se considera imprescindible su mantenimiento y conservación, siendo ello además incompatible con una reordenación de la UE 2 que pudieran respetar los objetivos expuestos anteriormente, pues condicionaría de manera determinante la volumetría de los usos lucrativos.

En cuanto a la relevancia patrimonial de las construcciones existentes, se ha elaborado una memoria de impacto patrimonial donde se recoge la protección de dichas construcciones, creando las siguientes fichas de protección que se incluirán en el Catálogo de Protecciones del Plan Parcial Benalúa Sur (Alicante).

1. Ficha “Fachadas del edificio principal de la fábrica a Av/ de Elche, C/ Dr. Just y C/ García Andreu y silo de Harinas Bufort”, con grado de protección general ambiental.
2. Ficha “Fachadas del edificio principal de la fábrica y silo de harinas cloquell, con grado de protección general ambiental.

Se aporta dicha Memoria de Impacto Patrimonial a la presente memoria, como **anexo nº 4**. Así mismo, se aporta Texto Refundido del Catálogo de Protecciones del PP Benalúa Sur, incluyendo las nuevas fichas, como **anexo nº 5**.

Memoria informativa y justificativa

Cuarta: En la presente memoria se **anexa como documento nº 6** el estudio de integración paisajística, donde se considera el impacto de los volúmenes propuestos en relación con los recursos paisajísticos más relevantes del entorno del plan. Se mantiene la perspectiva y continuidad visual de la calle García Andreu desde la Avenida de Aguilera hasta la Avenida de Elche, como puede visualizarse en la imagen siguiente:



De conformidad con el resultado del trámite de consulta pública previa, se han adoptado criterios de edificación en altura que procuran una óptima ocupación de suelo, al tiempo que una adecuada integración en el entorno. A estos efectos, y en cuanto a la volumetría a ubicar en el ámbito de la UE 1, se dispone sobre suelos dotacionales cuya superficie es compensada valorando escenarios que contemplen una adecuada armonización con el entorno.

Finalmente, atendiendo a las consideraciones anteriores, el estudio de integración paisajística referido concluye que la magnitud del impacto respecto a la Integración Paisajística se estima **LEVE**.

Quinta.- La ordenación tiene 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. Asimismo, se ha evaluado su relación con el Corredor Territorial Terrestre reflejado en la cartografía de Infraestructura Verde Regional, que podemos ver en la siguiente imagen.

Memoria informativa y justificativa



Como puede comprobarse, este corredor aparece representado como un elemento aislado de otros corredores territoriales y fluviales del entorno, y se trata de un espacio netamente antropizado y transformado, compuesto básicamente de elementos que forman parte de la red viaria y de espacios libres del municipio de Alicante (Avenidas de Elche, Loring, Eusebio Sempere, Ramón y Cajal, Paseo de los Mártires, Paseo de Guillem Tato, Paseo de Canalejas, Juan Bautista Lafora, Paseo de la Explanada, Paseo de Gómiz, Plaza Puerta del Mar y Avenida de Denia).

En cualquier caso, y al margen de valorar una mejor concreción y alcance de este Corredor Territorial Terrestre en el seno del futuro Plan General Estructural de Alicante (considerando lo expuesto en las directrices 43 y 44 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, ETCV), este conector parece tener como función la de unir los espacios libres de la zona sur-litoral (Palmeral) con los de la zona norte-litoral del casco urbano (Serra Grossa y frente marítimo hasta La Albufereta).

En este sentido, la presente modificación no impide la funcionalidad del citado conector, sino que lo refuerza, pues la generación de un área de nueva centralidad urbana, con elementos singulares patrimoniales y dotacionales, en el ámbito de la UE 2, y determinadas manzanas de la UE 1, potencia su uso público y mejora su calidad urbana.

2.5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

2.5.1.- Consideraciones previas. Análisis de las alternativas descartadas y de la ordenación propuesta.

Considerando los objetivos de la propuesta de reordenación y sus bases, se propone la siguiente metodología para realizar un estudio y análisis de las alternativas que se recogieron en el borrador de modificación, racional y coherente:

Alternativas Serie 0: Dentro de esta serie, distinguíamos 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.

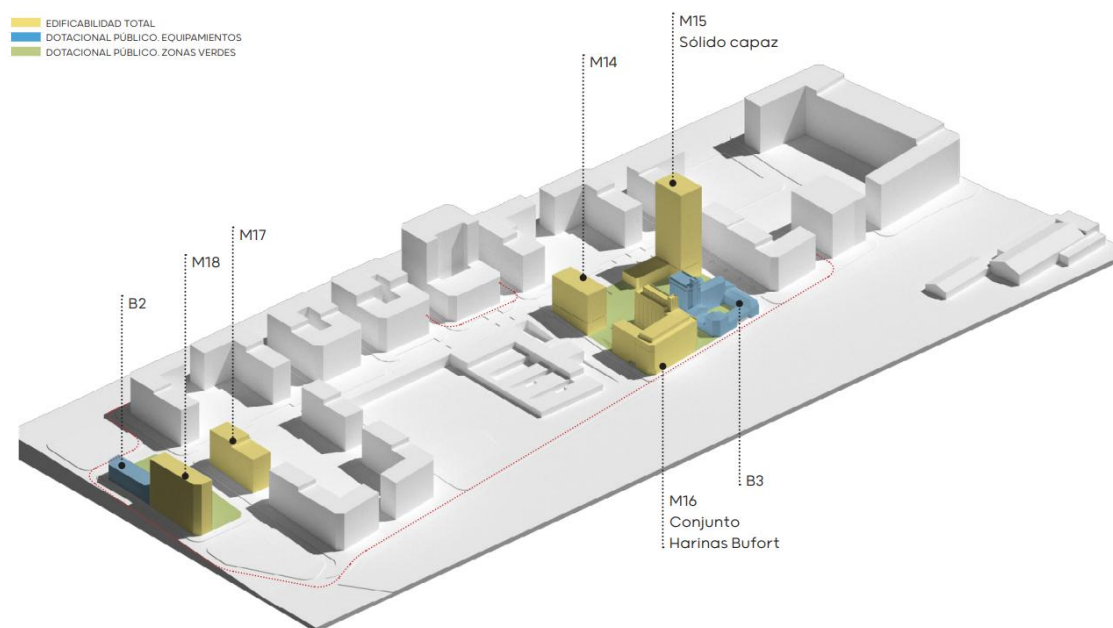
Alternativas Serie 1: consistente en la alternativa definitiva de ordenación del sector, manteniendo la integridad de la parte a conservar de los edificios industriales, pasando uno de ellos a ser equipamiento dotacional y el otro lucrativo, y redistribuyendo la edificabilidad lucrativa restante de la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

Para la selección de estas alternativas se ha tenido en consideración el proceso de Consulta Pública Previa desarrollado en sede municipal. En dicho proceso se sometió a consulta un borrador de planeamiento con diferentes alternativas, y sobre ellas se sugirió un debate-reflexión, cuyos frutos se han concretado en forma de encuestas cumplimentadas, escritos de alegaciones y sugerencias verbales en foros participativos.

Sobre esta base, y atendiendo los criterios expuestos en el informe técnico que fija la posición municipal tras el proceso de Consulta Pública Previa, se han reformulado las alternativas iniciales, planteando como resultado la alternativa 1 siendo adecuada desde el punto de visto de satisfacción de los objetivos y bases de la modificación del Plan Parcial.

2.5.2. Ordenación propuesta.

La ordenación propuesta en la Modificación es una evolución de la alternativa 1B seleccionada en el Plan de Participación Pública como la más favorable para en el entorno de Benalúa Sur.



Esta ordenación reduce la edificabilidad en la manzana de la UE 2, bajando la altura inicialmente prevista respecto a la alternativa del borrador (de PB+17/19 a PB+16 plantas), y se modifica la volumetría de la edificación municipal ubicada en la manzana dotacional.

Dentro del entorno de la UE-2 se ubican los siguientes volúmenes:

- La edificación fabril (BUFORT) se considera lucrativa, consumiendo por tanto aprovechamiento y conservando parte de su volumetría. La otra fábrica (CLOQUELL) se destinaría a equipamiento público.
- El 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.
- La torre, que contiene el resto de la edificación residencial, con una altura de PB+16. 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.

Memoria informativa y justificativa

El resto de la edificabilidad se desplaza al entorno de las manzanas 10, 11 y 12, concretamente a las zonas calificadas como verde libre y dotacional público (que se compensan en con zona verde y dotacional en la manzana de la UE 2), resultando:

- Un primer bloque junto a las manzanas 10, 11 y 12, de PB+6, en continuidad con las edificaciones colindantes.
- Una segunda edificación ubicada en la manzana dotacional pública, con una altura máxima de PB+9.

Con estas edificaciones se busca la transición de alturas entre el Plan Parcial Benalúa Sur y las edificaciones existentes del Plan Parcial I.1.

Las superficies y edificabilidades propuestas en la modificación del plan parcial son las siguientes:

ORDENACIÓN PROPUESTA		SUELO			EDIFICABILIDAD		
EDIFICABLE	Número de plantas	Residencial	Terciario	Total	Residencial	Terciaria	Total
UE1		1.033,20	0,00	1.033,20	6.431,51	857,28	7.288,79
M17 - Municipal	PB+6	546,00	-	546,00	3.276,00	436,80	3.712,80
M18 - Municipal	PB+9	487,20	-	487,20	3.155,51	420,48	3.575,99
UE2		848,00	1.447,83	2.295,83	7.686,36	4.630,85	12.317,21
M16 - Harinas Bufort	PB+3	-	1.197,83	1.197,83	0,00	3.752,45	3.752,45
M15 - Torre	PB+16	368,00	250,00	618,00	4.806,36	494,40	5.300,76
M14 - Bloque	PB+6	480,00	-	480,00	2.880,00	384,00	3.264,00
TOTAL		1.881,20	1.447,83	3.329,03	14.117,87	5.488,13	19.606,00

DOTACIONAL	UE1	UE2	Total	UE1	UE2	Total
UE1 / UE2	2.822,80	6.059,17	8.881,97	762,30	2.433,00	3.195,30
Equipamientos	508,20	1.622,00	2.130,20	762,30	2.433,00	3.195,30
Zonas verdes	2.314,60	4.437,17	6.751,77	-	-	0,00
TOTAL	2.822,80	6.059,17	8.881,97	762,30	2.433,00	3.195,30

TITULARES DERECHOS EDIFICATORIOS	APROVECHAMIENTO (UDA)
AYTO ALICANTE (VPP)	1.866,11
AYTO ALICANTE (LIBRE)	2.041,61
AYTO ALICANTE (TERCIARIO)	176,41
BUFORT URBANA SL	4.379,20
HARINAL CLOQUEL SL	5.647,59
TOTAL	14.110,92

2.5.3 Integración de la ordenación propuesta con el entorno:

ORDENACIÓN PROPUESTA		14.11.2024
SECTOR PPI / 2 BENALUA SUR		
Superficie bruta		82.523,00 m2
Edificabilidad total		102.733,00 m2t
Suelo edificable		18.796,03 m2s
	Residencial	15.482,20 m2s
	Terciario	1.853,83 m2s
	Gasolinera	1.460,00 m2s
Superficie dotacional público		63.726,97 m2s
	Equipamiento	15.702,80 m2s
	Zonas verdes	18.453,77 m2s
	Vialidad	29.570,40 m2s
Estándar Dotacional Global (EDG)		0,6203 m2sd / m2t
UE1		
Superficie bruta		74.168,00 m2
Edificabilidad total		90.415,79 m2t
Suelo edificable		16.500,20 m2s
	Residencial	14.634,20 m2s
	Terciario	406,00 m2s
	Gasolinera	1.460,00 m2s
Superficie dotacional público		57.667,80 m2s
	Equipamiento	14.080,80 m2s
	Zonas verdes	14.016,60 m2s
	Vialidad	29.570,40 m2s
UE2		
Superficie bruta		8.355,00 m2
Edificabilidad total		12.317,21 m2t
Suelo edificable		2.295,83 m2s
	Residencial	848,00 m2s
	Terciario	1.447,83 m2s
	Gasolinera	0,00 m2s
Superficie dotacional público		6.059,17 m2s
	Equipamiento	1.622,00 m2s
	Zonas verdes	4.437,17 m2s
	Vialidad	0,00 m2s

2.5.4.- 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.

Las zonas verdes se han diseñado garantizando el cumplimiento de las determinaciones legalmente establecidas en aras de la seguridad ciudadana, tomando en consideración la perspectiva de género (Anexo XII del TRLOTUP).

Memoria informativa y justificativa



2.5.5.- Adaptación de la normativa urbanística.

La propuesta de modificación puntual conlleva algunas adaptaciones normativas, que ahora se adelantan:

- a) Se modificarán los artículos de las Ordenanzas del PPI/2 “Benalúa Sur” que resulten afectados, concretamente los siguientes:
- Art. 2 Alcance de las ordenanzas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana de Generalidades y terminología de conceptos.
 - Art. 4 División del sector en zonas del Régimen urbanístico del suelo.
 - Art. 7 Régimen General de Generalidades y terminología de conceptos.
 - Art. 9 Normas Particulares de la zona A-1, de Tipología Edificación Retranqueada; en bloques en L de Normas Urbanísticas de las Zonas de titularidad Privada.
 - Art. 11 Normas Particulares de la parcela M-8, tipología Edificación Retranqueada, de uso Terciario, en la confluencia de C./ Federico Mayo y C./Doscientos de Normas Urbanísticas de las Zonas de titularidad Privada.
 - Art. 13 Normas Particulares de la manzana M-14, de Tipología Edificación Retranqueada de Normas Urbanísticas de las Zonas de titularidad Privada.

Memoria informativa y justificativa

- Ar.14 Normas particulares de la manzana M-15', de Tipología de Volumetría Específica de Normas Urbanísticas de las Zonas de titularidad Privada.
- Art. 15 Normas particulares de la parcela singular M-16 de Tipología Edificación Abierta, “Edificio Harinas Bufort”, de Normas Urbanísticas de las Zonas de titularidad Privada.
- Art. 16 Normas particulares de la parcela M-17 de Tipología Edificación Retranqueada de Normas Urbanísticas de las Zonas de titularidad Privada.
- Art. 17 Normas particulares de la parcela M-18, de tipología volumetría específica.
- Art. 18 Normas particulares de la parcela B-1, dotacional público de uso docente de normas particulares de las zonas de titularidad pública.
- Art. 19. Norma Particular de la parcela B-2, Dotacional Público destinada a Equipamiento de normas particulares de las zonas de titularidad pública.
- Art. 20 Norma Particular de la parcela B-3, Dotacional Público destinada a Equipamiento “Edificio Harinas Cloquell” de normas particulares de las zonas de titularidad pública.
- Art. 21 Normas Particulares de urbanización y usos en zona verde ubicada en el entorno de las manzanas M-14, M-15, M-16 y B-3.
- Art. 22 Normas particulares de urbanización y usos en zona verde ubicada en el entorno de las Manzanas M-18 y B-2 de normas particulares de las zonas de titularidad pública.
- Art. 23 Normas Particulares de aplicación al “Bien de Relevancia Local” (Chimeneas de Benalúa Sur) ubicado en la Red Viaria del Plan Parcial de normas particulares de las zonas de titularidad pública.
- Art. 24 Normas Particulares relativas a los elementos del Catálogo “Edificio Harinas Bufort” y “Edificio Harinas Cloquell” de las Ordenanzas urbanísticas.
- Art.25 Infraestructura Verde del Sector.

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

En cuanto a la relevancia patrimonial de las construcciones existentes en el ámbito de la UE-2, se ha elaborado una Memoria de impacto patrimonial donde se recoge la protección de dichas construcciones, creando las siguientes fichas de protección que se incluirán en el Catálogo de Protecciones del Plan Parcial Benalúa Sur (Alicante).

1. Ficha “Fachadas del edificio principal de la fábrica a Av/ de elche, C/ Dr. Just y C/ García Andreu y silo de Harinas Bufort”, con grado de protección general ambiental.
2. Ficha “Fachadas del edificio principal de la fábrica y silo de harinas Cloquell, con grado de protección general ambiental.

Se aporta dicha Memoria de Impacto Patrimonial a la presente memoria, como **anexo nº 4**.

Asimismo, se aporta Texto Refundido del Catálogo de Protecciones del PP I/2 “Benalúa Sur”, en el que se incluyen las nuevas fichas de protección, como **anexo nº 5**.

2.6.- AFECCIONES SECTORIALES.

2.6.1.- La Infraestructura Verde.

El Informe del Servicio de Infraestructura verde y Paisaje, obrante en el informe ambiental favorable de fecha 30 de noviembre de 2023, concluye que la modificación es compatible con la Infraestructura verde (IV) y el Paisaje respecto del plan parcial vigente.

También han informado que el ámbito del sector limita por el sur con un elemento de escala territorial de esta infraestructura, como es el corredor territorial terrestre coincidente en este tramo con la Avenida de Elche, vial de la red primaria de dotaciones, que colinda a su vez con una zona verde de la misma red por la que discurre la Vía del Litoral de la Comunitat Valenciana definida en el PATIVEL. **No obstante, las actuaciones previstas no afectan a la funcionalidad de estos elementos de la infraestructura verde regional.**

Del mismo modo, señala que se deberá definir la infraestructura verde a escala de la Modificación Puntual como parte de la ordenación estructural. Damos cumplimiento a lo anterior con la aportación del **plano de ordenación 01**, Infraestructura Verde del Sector, que se adjunta a la presente memoria, en el que se identifican los espacio libres y zonas verdes públicas del sector, los elementos recogidos en el Texto Refundido del Catálogo de Protecciones del PP I/2 “Benalúa Sur”, así como los itinerarios que permiten su conexión entre sí, y con la infraestructura verde regional.

2.6.2.- Paisaje.

En el informe de Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje se señala que será necesario la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística, por ello, se ha adjunta a la presente memoria como **anexo nº 6** el correspondiente Estudio de Integración Paisajística, en el que se concluye que:

*El Sector de estudio se ubica en la Unidad Paisajística UP-01.13 Babel-Palmeral, cuya sensibilidad del paisaje es **BAJA**.*

*La magnitud del impacto que provoca la actuación se estima **BAJA**, por cuanto se trata de una actuación que desarrolla un suelo urbano con vocación para albergar los usos y volúmenes establecidos en la Modificación Puntual planteada.*

Ésta se centra 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.

Asimismo, la incidencia paisajística que el PP ocasiona es positiva en cuanto completa el entramado urbano de ese barrio. Asimismo, protege y ordena las vistas desde una de las vías de comunicación principales de la ciudad de Alicante, concretamente desde la Avenida de Elche. Lo que supone una mejora visual del acceso sur a la ciudad de Alicante, dando continuidad a los tramos vacantes entre los espacios urbanos colindantes consolidados.

Memoria informativa y justificativa

La actuación no produce la ocultación o degradación de vistas singulares del conjunto urbano ni de recursos paisajísticos.

De la combinación de estos factores, se concluye que la magnitud del impacto respecto a la Integración Paisajística se estima LEVE.

Finalmente, se señala también, que dicho estudio de integración paisajística deberá ser informado por la Generalitat, Servicio de infraestructura Verde y Paisaje, ya que la modificación se encuentra dentro del ámbito del PATIVEL.

2.6.3. Riesgo de inundación. PATRICOVA.

Se ha consultado la Cartografía del Plan de Acción Territorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), aprobado por Decreto 201/2015, de 29 de octubre del Consell. Según dicha cartografía, el ámbito de actuación se encuentra fuera de la envolvente de peligrosidad por inundación.

Según recoge el informe ambiental, es en el propio informe emitido por el Servicio de Gestión Territorial donde se señala que no se encuentra afectado por el PATRICOVA.

2.6.4. Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral. PATIVEL.

La actuación se encuentra a menos de 1000 metros del mar por lo que se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Plan de acción territorial de la Infraestructura Verde del litoral de la Comunidad Valenciana, PATIVEL.

Según el informe ambiental, le será de aplicación el artículo 14 del PATIVEL, en el que se señala que deberá garantizarse la continuidad de la infraestructura verde y la comunicación no motorizada.

2.6.5.- Costas.

Asimismo, se ha realizado consulta al Servicio Provincial de Costas, que en resumen señalan que deberá aportarse un plano donde se represente correctamente las líneas de deslinde y de los 500 metros de dicha zona.

Por ello, se aporta como **plano de ordenación 04**, la referida cartográfica con el detalle solicitado por el Servicio Provincial de Costas, y en el que se han indicado los accesos al mar, de conformidad con lo indicado en el Informe Municipal de 17 de junio de 2025.

2.6.6. Urbanismo.

Según consta en el informe ambiental, el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, resuelve favorablemente la modificación propuesta ya que no resulta alterado el estándar dotacional global. Desde el punto de vista de sus competencias no plantean objeciones a la propuesta.

2.6.7. Patrimonio Cultural.

Como se ha expuesto a lo largo del presente documento, la Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2023, acordó emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico en relación con la modificación propuesta.

Con posterioridad a este pronunciamiento se recibió, con fecha 22 de marzo de 2023, el informe del Servicio Territorial de Cultura y Deportes, de fecha de 9 noviembre de 2023, donde se concluye que *“desde el punto de vista patrimonial la modificación propuesta podría resultar viable, no obstante a efectos de la emisión del informe previsto en el artículo 47.3 de la LPCV, se deberá completar la documentación presentada con el catálogo correspondiente en el que se defina los diversos grados de protección y tipos de intervención para los elementos ya catalogados y los propuestos en el ámbito, acompañándose asimismo de la memoria de impacto patrimonial, para que se puedan emitir informes y propuestas de resolución en el ámbito de las competencias de la Dirección General de Cultura y Patrimonio”*.

En consecuencia, se aporta como **anexo nº 4** Memoria de Impacto Patrimonial donde se recogen las dos fichas propuestas para su inserción al Catálogo, con las actuaciones a realizar en las harineras, ya que no solo se prevé su conservación, sino que se interesa ponerlas en valor, rehabilitando y restaurando los elementos que sean necesarios.

Se han elaborado las siguientes fichas de protección que se incluirán en el Catálogo de Protecciones del Plan Parcial Benalúa Sur (Alicante).

1. Ficha “Fachadas del edificio principal de la fábrica a Av/ de Elche, C/ Dr. Just y C/ García Andreu y silo de Harinas Bufort”, con grado de protección general ambiental.
2. Ficha “Fachadas del edificio principal de la fábrica y silo de harinas cloquell, con grado de protección general ambiental.

Se aporta Texto Refundido del Catálogo de Protecciones del PP Benalúa Sur, incluyendo las nuevas fichas, como **anexo nº 5**.

2.7.- APROVECHAMIENTO. COEFICIENTES CORRECTORES.

El Informe Técnico emitido por los Servicios de Urbanismo, de 17 de junio de 2025, indica la necesidad de establecerse el aprovechamiento mediante coeficientes correctores que permitan justificar la relación entre los distintos valores de repercusión del suelo de cada subzona edificatoria propuesta en base a un estudio de mercado actualizado.

En cumplimiento de esta previsión, y considerando que la presente modificación del planeamiento no altera la edificabilidad del Plan Parcial original, pero introduce nuevas tipologías y usos, y atendiendo a que de conformidad con lo establecido en el art. 78 del TRLOTUP, el planeamiento debe establecer coeficientes correctores cuando los usos y tipologías previstos puedan dar lugar a rendimientos económicos diferenciados, se ha encargado un **estudio de mercado actualizado** al arquitecto técnico Pablo Uríos Durá, cuya copia se acompaña a la presente memoria, como ANEXO de la Memoria de Viabilidad Económica (**anexo nº 7**).

La metodología del estudio ha sido analizar los usos potenciales del sector, así como las distintas tipologías de cada subzona edificatoria propuesta y establecer valores de repercusión para cada metro cuadrado de techo, lo que nos permite analizar su diferente rendimiento para garantizar la correcta equidistribución de cargas y beneficios.

A tal efecto se propone la inclusión, de los siguientes coeficientes correctores:

- Por uso: Terciario, Residencial Libre, Residencial VPO.
- Por ubicación: Parcelas recayentes a Avda. de Elche, parcelas cercanas al barrio Miguel Hernández.
- Por tipología edificatoria: Según las alturas permitidas
- Por conservación de la edificación.

Destacamos los siguientes resultados que contiene sobre los valores de mercado de venta para los usos, ubicación y tipología edificatoria propuestos. Estos coeficientes correctores nos permiten establecer y recalcular el aprovechamiento total del ámbito, manteniendo la edificabilidad del Plan Parcial.

	m2/t	CC Ubicación	CC Altura	CC Conservación	CC	CC FINAL	UDAS
M14 BLOQUE							
RESIDENCIAL LIBRE	2.880,00	1	1	1	1	1,00	2.880,00
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	384,00	1	1	1	1	0,24	91,84
M15 TORRE							
RESIDENCIAL LIBRE	4.806,36	1	1,15	1	1,15	1,15	5.527,31
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	494,40	1	1	1	1	0,24	120,27
M16 EDIFICIO BUFORT							
TERCIARIO POLIVALENTE	3.752,45	1	1	0,9	0,9	0,38	1.407,36
M17 BLOQUE							
RESIDENCIAL VPP	3.276,00	1	1	1	1	0,43	1.394,23
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	436,80	0,95	1	1	0,95	0,21	93,46
M18 BLOQUE							
RESIDENCIAL LIBRE	2.046,73	0,95	1,05	1	0,9975	1,00	2.041,61
RESIDENCIAL VPP	1.108,78	1	1	1	1	0,43	471,88
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	420,48	0,9	1	1	0,9	0,20	82,95
TOTALES	19.606,00						14.110,92

Memoria informativa y justificativa

Para comparar este resultado con el planeamiento vigente, tenemos que considerar los coeficientes correctores y unidades de aprovechamiento (UDAS) recogidos en el Proyecto de Reparcelación formulado por el Ayuntamiento de Alicante, que se contemplan en el siguiente cuadro resumen:

USO Y TIPOLOGIA	EDIFICABILIDAD	VALORACION VRS	COEFICIENTE CORRECTOR USO	APROVECHAMIENTO (UDAS)
RESIDENCIAL LIBRE	12.915,22	663,32 €	1,098076	14.181,89
RESIDENCIAL VPP	4.384,78	402,41 €	0,669826	2.937,04
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	2.306,00	312,20 €	0,516097	1.190,12
TOTALES	19.606,00			18.309,05

Comoquiera que en este cuadro el uso predominante, residencial libre, no se representa como la unidad (1), sino con la cifra de 1,098076, hemos procedido a equiparar las unidades de aprovechamiento a su equivalente si el uso dominante residencial libre tuviera como referencia el coeficiente 1. Esto nos da el siguiente resultado:

PLANEAMIENTO VIGENTE							
USO Y TIPOLOGIA	EDIFICABILIDAD	VALORACION VRS	COEFICIENTE CORRECTOR USO	APROVECHAMIENTO (UDAS)	PROPORCION VALORES		UDAS
RESIDENCIAL LIBRE	12.915,22	663,32 €	1,098076	14.181,89	RESIDENCIAL LIBRE	1,0000	12.915,22
RESIDENCIAL VPP	4.384,78	402,41 €	0,669826	2.937,04	RESIDENCIAL VPP	0,6100	2.674,71
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	2.306,00	312,20 €	0,516097	1.190,12	TERCIARIO COMERCIAL	0,4700	1.083,82
TOTALES	19.606,00			18.309,05			16.673,76

Como puede comprobarse, la edificabilidad es la misma, pero con la fijación de un coeficiente corrector de 1 para el uso dominante las UDA varían, sin que ello tenga especial trascendencia, pues la proporción entre usos es exactamente la misma.

Esto nos permite, comparar adecuadamente el aprovechamiento resultante tras la modificación planteada:

Planeamiento vigente: total UDAS (uso dominante adopta el 1 como referencia)	16.673,76
Planeamiento modificado: total UDAS (uso dominante adopta el 1 como referencia)	14.110,92

En cualquier caso, estos coeficientes correctores deberán concretarse en el seno del proyecto de reparcelación que adapte el parcelario vigente a la nueva ordenación resultante de esta modificación de planeamiento, y ello conllevará los ajustes oportunos respecto de la reparcelación aprobada por el Ayuntamiento, incorporando las modificaciones y compensaciones que eventualmente sean necesarias para garantizar la adecuada equidistribución de cargas y beneficios.

2.8.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO.

El IATE emitido el 30 de noviembre de 2023 establece las siguientes determinaciones a considerar en el documento de planeamiento modificativo, respecto de las cuales, individualmente, se justifica su consideración y atención específica.

DETERMINACIÓN	CONSIDERACIÓN Y JUSTIFICACIÓN
El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, requiere que se defina la infraestructura verde a escala de la Modificación puntual como parte de la ordenación estructural.	Se aporta como plano de ordenación 01 la definición de la Infraestructura Verde a escala de la modificación.
El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje señala que será necesario la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística Se deberá solicitar informe del estudio de integración paisajística al Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de conformidad con el artículo 14 del PATIVEL, ya que se encuentra dentro de su ámbito. La normativa y medidas de integración que establezca el estudio de integración paisajística y la infraestructura verde que se defina se incluirán en la documentación con eficacia normativa del plan con el fin de garantizar su implementación en el desarrollo pormenorizado del ámbito, conforme a los artículos 4.3, 5.3 y 40.3 y el apartado j) del Anexo II del TRLOTUP.	Se aporta como anexo nº 5 el estudio de integración paisajística elaborado. Se solicitará informe del estudio de integración paisajística al Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje en la fase de información pública de la presente actuación. En la parte de la memoria que tiene eficacia normativa se incluye la normativa y medidas de integración que establezca el estudio de integración paisajística y la infraestructura verde que se defina se incluirán en la documentación con eficacia normativa del plan con el fin de garantizar su implementación en el desarrollo pormenorizado del ámbito, conforme a los artículos 4.3, 5.3 y 40.3 y el apartado j) del Anexo II del TRLOTUP.
El Servicio Provincial de Costas, señala que deberá aportarse un plano donde se represente correctamente las líneas de deslinde y de los 500 metros de dicha zona. Previamente a la aprobación definitiva de la Modificación deberá solicitarse informe a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar,	Se aporta como plano de ordenación 04 el plano donde se representa correctamente las líneas de deslinde y de los 500 metros de dicha zona. Se solicitará informe a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar en la fase de información pública de la presente actuación.
El informe elaborado por el Servicio Territorial de Cultura y Deportes, concluye que se deberá completar la documentación presentada con el Catálogo correspondiente en el que se defina los diversos grados de protección y tipos de intervención para los elementos ya catalogados y los propuestos en el ámbito, acompañándose asimismo de la memoria de impacto patrimonial.	Se aporta como anexo nº4 Memoria de impacto patrimonial donde se incluyen dos dichas propuestas para su inserción en el Catálogo. Se solicitará informe a la Dirección general de Patrimonio Cultural en la fase de información pública de la presente actuación.
El Ayuntamiento estudiará si es necesario adoptar medidas correctoras frente a la afección acústica proveniente de la Avenida de Elche.	De conformidad con el Informe Técnico Municipal de 167 de junio de 2025, se aporta Estudio acústico actualizado del ámbito, como Anexo nº 10.

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

Esta propuesta de modificación puntual:

- a) **No** plantea incremento ni reducción de la edificabilidad prevista en el plan, que se mantiene vigente.
- b) **No** reduce la superficie de dotaciones públicas inicialmente prevista por el planeamiento afectado.
- c) **No** introduce ninguna variación en la ordenación urbanística que afecte negativamente al cumplimiento de los estándares urbanísticos cuantitativos ni cualitativos.

Teniendo en cuenta estas circunstancias:

- a) 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.
- b) La ordenación mantiene la edificabilidad lucrativa y el suelo dotacional por lo que no resulta alterado el estándar dotacional global.
- c) Ha resultado preceptivo elaborar el Estudio de Integración Paisajística aportado a la presente memoria como **anexo nº6**, y de conformidad con el artículo 14 del PATIVEL, le corresponde su evaluación al Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje ya que se encuentra dentro del ámbito de este Plan de Acción Territorial.
- d) Dado que se incorporan elementos al Catálogo de Espacios y Edificios Protegidos del Plan Parcial, se aporta como **anexo nº 4**, la Memoria de impacto patrimonial, que deberá ser informado por la Dirección General de Patrimonio Cultural. Así mismo, se incorpora Texto Refundido del Catálogo de protecciones del Plan Parcial del sector I/2 “Benalúa Sur”, como **anexo nº 5**.

Una vez superada la fase ambiental, y ya en la fase de tramitación urbanística, el instrumento de planeamiento se compone del siguiente contenido:

- a) Memoria de modificación del Plan Parcial, con planos de información y ordenación.
- b) Normas Urbanísticas refundidas del Plan Parcial.
- c) Memoria de Impacto Patrimonial donde se incluyen las dos fichas que se proponen introducir en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos refundido del Plan Parcial.
- d) Texto Refundido del Catálogo de Protecciones del Plan Parcial.
- e) Estudio de Viabilidad Económica y Estudio de Sostenibilidad Económica.
- f) Estudio de Integración Paisajística.
- g) Informe de Evaluación de Impacto de Género, Infancia Adolescencia y Familia.
- h) Estudio Acústico actualizado del ámbito de la M.P. del PP.

2.10.- JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES: DOTACIONES PÚBLICAS Y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.10.1.- Justificación de estándar de dotaciones públicas.

En el presente apartado se justifica, por un lado, el cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos considerando las magnitudes de la ordenación propuesta, y, por otro, el mantenimiento del estándar dotacional global del Sector PP1/2 de Benalúa sur, atendiendo a las previsiones del art. 36 y el anexo IV del TRLOTUP.

Para determinar los estándares dotaciones mínimos que deben existir en el ámbito de la modificación, se han tenido en cuenta las magnitudes de la ordenación propuesta concluyendo que la modificación puntual nº1 del Plan Parcial del Sector Benalúa Sur de Alicante respeta y cumple con dichos estándares.

En primer lugar, teniendo en cuenta la edificabilidad de la UE 2 y de las manzanas de la UE 1 afectadas por la modificación, concluimos que se requiere como mínimo, destinar 4.941,25 m² de superficie de suelo dotacional, es decir 35 m² de techo por cada 100 m² de edificabilidad residencial, según se recoge en el artículo 36 del TRLOTUP.

De estos 35 metros cuadrados, como mínimo 15 m² deberán destinarse a zonas verdes, por lo que, si extrapolamos estos datos a nuestra ordenación, como mínimo se deberá contar con 2.117,68 m² de zonas verdes y el resto se destinará a equipamientos.

DOTACIONES PUBLICAS NO VIARIAS ART 36

	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL	14.117,87
DOTACIÓN PUB TOTAL	35M2/100 M2T EDIF RESIDENCIAL	4.941,25
ZONAS VERDES	15M2	2.117,68
EQUIPAMIENTOS	20 M2	2.823,57

En segundo lugar, según el artículo 36 del TRLOTUP, en poblaciones de más de 20.000 habitantes, los nuevos desarrollos residenciales tenderán a alcanzar una proporción de, al menos, un árbol por cada 100 m² de techo edificable. En todo caso, la ejecución de estas previsiones deberá ajustarse a las características paisajísticas y climáticas del medio urbano, la permeabilidad suelo y confort acústico, entre otros.

Expuesto lo anterior, de conformidad con las magnitudes de la ordenación propuesta, se concluye que, como mínimo, deberá garantizarse la existencia de 141 árboles en el ámbito de la actuación.

ARBOLADO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL	14.117,87
1 ÁRBOL/100M2 EDIF RESIDENCIAL*	141

Memoria informativa y justificativa

Finalmente, en cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento diferenciamos entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público.

Con carácter general se reservará un mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento privadas por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante.

Se estima que deberán existir 147 plazas privadas y 74 plazas públicas como mínimo en nuestro ámbito, para cumplir con la reserva mínima de plazas señalado en el TRLOTUP.

RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

HABITANTES: EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL/120X2,5	294
0,50 PLAZA PRIVADA/ HABITANTE	147
0,25 PLAZA PUBLICA/HABITANTE	74

Analizando el estándar dotacional global del vigente PP1/2 Benalúa Sur (EDG 0,6203 m²sd/m²t), y la ordenación propuesta en la versión preliminar de la modificación puntual, se concluye que el estándar dotacional global se mantiene en 0,6203 m²sd/m²t como puede apreciarse en la siguiente tabla comparativa:

CUADRO RESUMEN	SERIE O - ALTERNATIVA OA	ORDENACIÓN PROPUESTA
SECTOR PP1/2 BENALUA SUR		
Superficie bruta	82.523,00 m2	82.523,00 m2
Edificabilidad total	102.733,00 m2t	102.733,00 m2t
Suelo edificable	18.798,00 m2s	18.796,03 m2s
Residencial	16.932,00 m2s	15.482,20 m2s
Terciario	406,00 m2s	1.853,83 m2s
Gasolinera	1.460,00 m2s	1.460,00 m2s
Superficie dotacional público	63.725,00 m2s	63.726,97 m2s
Equipamiento	16.871,00 m2s	15.702,80 m2s
Zonas verdes	15.956,00 m2s	18.453,77 m2s
Viario	30.898,00 m2s	29.570,40 m2s
Estándar Dotacional Global (EDG)	0,6203 m2sd/m2t	0,6203 m2sd/m2t

Memoria informativa y justificativa

UE1			
Superficie bruta	74.168,00 m2	74.168,00 m2	
Edificabilidad total	83.127,00 m2t	90.415,79 m2t	
Suelo edificable	15.467,00 m2s	16.500,20 m2s	
Residencial	13.601,00 m2s	14.634,20 m2s	
Terciario	406,00 m2s	406,00 m2s	
Viario	29.582,00 m2s	29.570,40 m2s	
Superficie dotacional público	58.701,00 m2s	57.667,80 m2s	
Equipamiento	16.871,00 m2s	14.080,80 m2s	
Zonas verdes	12.248,00 m2s	14.016,60 m2s	
Viario	29.582,00 m2s	29.570,40 m2s	
UE2			
Superficie bruta	8.355,00 m2	8.355,00 m2	
Edificabilidad total	19.606,00 m2t	12.317,21 m2t	
Suelo edificable	3.331,00 m2s	2.295,83 m2s	
Residencial	3.331,00 m2s	848,00 m2s	
Terciario	0,00 m2s	1.447,83 m2s	
Gasolinera	0,00 m2s	0,00 m2s	
Superficie dotacional público	5.024,00 m2s	6.059,17 m2s	
Equipamiento	0,00 m2s	1.622,00 m2s	
Zonas verdes	3.708,00 m2s	4.437,17 m2s	
Viario	1.316,00 m2s	0,00 m2s	

Del anterior cuadro se concluye que la ordenación propuesta, aumenta la superficie destinada a zonas verdes del Sector PP1/2 Benalúa Sur, ya que los 15.956 m² que recoge el planeamiento vigente, se aumentan en 2.497,77 m², alcanzando los 18.453,77 m² de zonas verdes.

Tomando como referencia estas determinaciones, tenemos la posibilidad de realizar una estimación generosa del suelo dotacional en la totalidad del Sector PP1/2 Benalúa Sur que, en el presente caso, se mantendría en 63.726,97 m².

Si tenemos en cuenta la superficie de dotaciones públicas previstas en el Plan Parcial Vigente, de 63.725,00 m², se concluye que la presente modificación **mantiene el estándar dotacional global del todo el Sector en 0,6203m²sd/m²t**. Dicho estándar se obtiene de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad.

En cuanto a la superficie destinada a viario que se contempla en la presente modificación, resulta sensiblemente menor a la prevista en el referido Plan Parcial vigente. Lo anterior tiene su justificación en el anexo IV del TRLOTUP, para los estándares de aparcamiento en sectores terciarios y residenciales, donde se señala que

“...pudiendo minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido. En cualquier caso, entre

Memoria informativa y justificativa

los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público”.

Es decir, se apuesta por una movilidad sostenible mejorando el acceso de las zonas verdes al núcleo urbano de Alicante lo que fomenta el uso del transporte público y de otras alternativas no motorizadas.

Finalmente, una vez justificado que la actuación propuesta cumple con el principio de proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad, ya que mantiene el estándar dotacional global del Sector, también resulta necesario señalar que la modificación cumple con el estándar de calidad previsto en el anexo IV del TRLOTUP.

Esto es así, puesto que la actuación se ha analizado desde diferentes perspectivas, en concreto la de género, infancia, adolescencia y familia, concluyendo que la ordenación propuesta, asegura la visión global e inclusiva de los espacios públicos, pensada en y para la diversidad poblacional, aplicada en:

- a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas.
- b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.
- c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

2.10.2.- Edificabilidad destinada a la promoción de viviendas de protección pública.

De conformidad con el Proyecto de Reparcelación de la UE-2 del Plan Parcial del sector I/2 “Benalúa Sur”, redactado por el Ayuntamiento y aprobado mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local, de 7 de diciembre de 2021, la edificabilidad residencial destinada a VPP es de 4.384,78 m²t, y se preveía su promoción en las Fincas resultantes M-14B y, parte, en la M15-B, adjudicadas al Ayuntamiento de Alicante.

La presente modificación de planeamiento debe respetar dicha previsión, por lo que, si tenemos en cuenta la edificabilidad residencial total prevista en el ámbito de la modificación puntual, esto es, 14.117,87 m²t, podemos afirmar que se vincula el **31,06%** de la edificabilidad residencial a promoción de viviendas de protección pública, lo que arroja la cifra de **4.384,78 m²t de VPP**.

Este porcentaje de VPP se concreta en las manzanas M-17 y M-18 de la presente modificación puntual.

2.11.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En cuanto a la viabilidad y sostenibilidad económica, hay que considerar que la propuesta mantiene inalteradas las condiciones de edificabilidad originalmente previstas en el Programa de Actuación Integrada, y el proyecto de reparcelación aprobado, de ahí que no sea previsible una modificación sustancial de las previsiones de las Memorias de Viabilidad y Sostenibilidad aprobadas en su seno.

Igualmente, se aportan como **anexo nº 7** y **anexo nº 8** las referidas memorias, para justificar que con la modificación propuesta se mantiene la viabilidad y sostenibilidad del Sector Benalúa Sur.

2.12.- GENERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

Destacamos las cuestiones más relevantes recogidas en el Informe de Evaluación de Impacto de Género, Infancia, Adolescencia y Familia, aportado a la presente memoria como **anexo nº 9** y, que nos permiten afirmar que la Modificación del Plan Parcial **resulta positiva desde una perspectiva de género:**

1. Tras el estudio realizado en el apartado “**entorno demográfico**” del informe, se ha podido realizar una caracterización tanto cualitativa como cuantitativa de la población de Alicante, por ello, la actuación propuesta resulta favorable para dicho entorno, puesto que en el momento se finalice el desarrollo del Sector, se crearán puestos de trabajo, lo que ayuda a reducir el número de parados del referido municipio.
2. El desarrollo de la actuación creará un núcleo urbano que atraerá a gente en edad intermedia, en detrimento de la envejecida existente, lo que **resulta favorable para el modelo poblacional de Alicante.**
3. En cuanto a la red de espacios comunes, la Modificación ha contemplado a través de las superficies de usos propuestos, la creación de **espacios de relación necesarios tanto en el entorno próximo, como en la totalidad del municipio de Alicante.**

Este hecho determina la viabilidad de la modificación de la ordenación interesada en la presente actuación.

4. Se prevé la implantación de diversos usos lo que **favorecerá la movilidad de las personas** del núcleo nuevo y de las residentes en las urbanizaciones colindantes que también se verán beneficiadas por el aumento de prestaciones de servicios básicos en sus proximidades.
5. **Dotamos de seguridad al entorno**, puesto que actualmente es un entorno con parcelas vacantes próximas al núcleo urbano. Todo ello, a través de una red continua, que supondrá a medio plazo, una mayor iluminación, y, armonía con el objetivo que persigue el Anexo XII del TRLOTUP, por lo que nos encontramos ante una actuación que aportará seguridad y habitabilidad del espacio público.

6. Como se ha expuesto, el conjunto de actuaciones que configuran la modificación del Plan Parcial propuesto **va encaminado a desarrollar unos servicios y prestaciones básicas que atienden las necesidades sociales** que puedan afectar a los ciudadanos en cualquier momento de su ciclo vital, así como a los que se encuentren en situación de pobreza o riesgo de exclusión social y **específicamente a la infancia y la adolescencia y a las familias.**

Además de lo anteriormente señalado, **los objetivos contenidos en la Modificación del Plan Parcial conllevarán una significativa mejora de las características y condiciones urbanísticas del entorno, generando un enclave óptimo y seguro para las personas**, de ahí que se considere que la modificación tiene un **impacto positivo** en materia de género, infancia, adolescencia y familia.

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

La tramitación de esta Modificación Puntual se ajustará a los términos del artículo 61 del TRLOTUP.

Dado el alcance de la actuación, se consideran necesarios los siguientes informes sectoriales de naturaleza supramunicipal:

- Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Informe del Servicio de Infraestructura Verde Regional, PATIVEL.
- Informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, previsto en el artículo 117.2 de la Ley de Costas.
- Informe del Consejo Jurídico Consultivo relativo a las zonas verdes.

Asimismo, teniendo en cuenta que la modificación afecta a la ordenación pormenorizada, la competencia para su aprobación es municipal, previa la tramitación prevista en el artículo 61 del TRLOTUP.

2.14.- GESTIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

De conformidad con la Estipulación Quinta del Convenio de programación, suscrito el 14 de mayo de 2021, entre el Ayuntamiento de Alicante y el Urbanizador, en el que se acordaron determinadas circunstancias tendentes a facilitar la integración de parte de las instalaciones industriales existentes (fábricas de harina) en la ordenación del ámbito del sector, se tramita la presente modificación de planeamiento, compatible con la conservación de elementos constructivos del conjunto industrial que tienen una mayor relevancia patrimonial, facilitando así su conservación, así como, la de establecer una nueva disposición de los volúmenes edificables adecuada, racional y coherente con la finalidad anterior.

Una vez se acuerde la aprobación definitiva sobre la Modificación Puntual nº 1 del PP I/2 “Benalúa Sur”, el Urbanizador procederá a la modificación del Programa de Actuación Integrada vigente, aprobado el 30 de abril de 2021, para adaptarlo a las determinaciones del nuevo planeamiento, revisando las condiciones desarrollo y ejecución, de conformidad con lo previsto en el art. 142 del TRLOTUP. La modificación del Programa de Actuación Integrada contemplará la adaptación del Proyecto de Urbanización y sus cargas, e incorporará los nuevos compromisos adquiridos por Urbanizador y Ayuntamiento de Alicante. Entre otros, deberá contemplarse la urbanización de las parcelas integrantes de la UE-1 que forman parte del ámbito de la presente modificación, esto es, la M-16, M-17 y B-2. De igual modo, se procederá a elaborar un nuevo Proyecto de Reparcelación, para adaptar las fincas resultantes actuales a la nueva ordenación, considerando como referencia los coeficientes correctores previstos inicialmente en el presente documento, sin perjuicio de su eventual concreción o ajuste en el citado documento técnico.

En la siguiente ilustración reflejamos esquemáticamente este proceso de gestión:

1) Aprobación y Publicación Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial

2) Presentación de propuesta de Modificación del Programa de Actuación Integrada:

- A) Alternativa Técnica:
 - Proyecto de Urbanización
 - Proyecto de Reparcelación
- B) Proposición Jurídico-Económica: nuevo presupuesto de cargas y adaptación del marco de relaciones entre Ayuntamiento, Urbanizador y Propiedad.
- C) Propuesta de Convenio: adaptación del convenio vigente al nuevo planeamiento.
- D) Memoria de Sostenibilidad Económica.
- E) Memoria de Viabilidad Económica.

3) Sometimiento a información pública del Programa modificado

4) Aprobación definitiva del Programa modificado

5) Firma Convenio, Publicación, Inscripción Reparcelación e Inicio Obras

2.15.- CONCLUSION.

El presente documento se ha redactado considerando los requerimientos y necesidades propios de una modificación de planeamiento compleja, que toma como referencia el convenio inicialmente suscrito entre el Ayuntamiento y el Urbanizador (que integra la totalidad de la propiedad original del planeamiento afectado).

También se han considerado las determinaciones incorporadas en el Informe Ambiental y Territorial Estratégico aprobado por el Ayuntamiento de Alicante, y los informes sectoriales emitidos a requerimiento municipal, y las recomendaciones y determinaciones emitidas por los servicios técnicos urbanísticos municipales.

A estos efectos, puede considerarse, a juicio del presente equipo redactor, que es susceptible formal y materialmente de ser sometido a información y participación pública, y consultas sectoriales, en los términos del artículo 61 del TRLOTUP.

En función del resultado de este proceso (alegaciones, informes sectoriales e informes municipales), se podrán modificar algunas de las determinaciones contempladas en el presente documento, con el fin de alcanzar la aprobación definitiva, previo dictamen del Consejo Jurídico Consultivo en materia de zonas verdes.

En Alicante, octubre de 2025

Por el equipo redactor

Fdo.- Beatriz Ortiz Javaloyes
Abogado urbanista

Fdo.- Ignacio Company Selma
Arquitecto

Fdo.- Carlos García Fuentes
Arquitecto

Memoria informativa y justificativa

III.- PLANOS DE INFORMACIÓN (en documento aparte)

- I.1.- SITUACIÓN DEL SECTOR.**
- I.2.- USOS EXISTENTES.**
- I.3.- PLANEAMIENTO VIGENTE.**
- I.4.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.**
- I.5.- RED DE ZONAS VERDES.**
- I.6.- RED DE ESPACIOS COMUNES.**

Memoria informativa y justificativa

RELACION DE ANEXOS (en documento aparte)

ANEXO 1. INFORME AMBIENTAL FAVORABLE DE FECHA 30 DE NOVIEMBRE DE 2023.

ANEXO 2. INFORME MUNICIPAL TRAS EL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA PREVIA.

ANEXO 3. CONCLUSIONES DE LA ENCUESTA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

ANEXO 4. MEMORIA DE IMPACTO PATRIMONIAL.

ANEXO 5. TEXTO REFUNDIDO CATÁLOGO PROTECCIONES PP SECTOR I/2 “BENALUA SUR”.

ANEXO 6. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

ANEXO 7. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

ANEXO 8. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

ANEXO 9. INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GENERO, INFANCIA ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

ANEXO 10.- ESTUDIO ACÚSTICO.