

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

SOLICITUD DE INICIO EATE DE

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA SUBMODIFICACIÓN Nº 1 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 (USO HOTELERO Y APARCAMIENTO) DEL PGOU DE BENIDORM, EN PARCELA EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA FORMADA ENTRE LA AVENIDA DEL MEDITERRÁNEO, LA AVENIDA CASTELLÓN, LA AVENIDA AMETLLA DE MAR Y LA CALLE GERONA DEL SUELO URBANO.

PROMOTOR:

CONVALESA, S.L.

ÍNDICE

1. Introducción
2. Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa
3. Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan
4. Desarrollo previsible del plan
5. Diagnóstico territorial y de medio ambiente
6. Efectos preVISIBLES sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático
7. Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial

JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

1. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica
2. Motivos de la selección de alternativas contempladas
3. Medidas previstas para prevenir, reducir y compensar los efectos negativos sobre el medio ambiente
4. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento del plan
5. Conclusiones

ANEXO 1. CUADRO DE SUPERFICIES

ANEXO 2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

ANEXO 3. PLANOS

1. Introducción.

El presente documento tiene por objeto tramitar la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, previo a la Modificación del Plan de Reforma Interior para la aplicación de la Submodificación nº1 (uso hotelero y aparcamiento) del PGOU de Benidorm, en parcela en el ámbito de la manzana formada entre la avenida del Mediterráneo, la avenida Castellón, la avenida Ametlla de mar y la calle Gerona del suelo urbano.

Se redacta el presente documento, siguiendo las directrices de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, y la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP). Dado el alcance de la modificación pretendida, el trámite que se solicita es el de evaluación estratégica simplificada, adaptándose por tanto el contenido de este documento a lo dispuesto en el art. 50 de la LOTUP.

2. Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa.

La Corporación Municipal, en Pleno en sesión celebrada en fecha 25 de febrero de 2014, por parte del Ayuntamiento de Benidorm se procedió a la aprobación del “Plan de Reforma Interior, Estudio de Integración Paisajística y borrador de Convenio Urbanístico para la aplicación de la Submodificación nº 1 de la Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, en parcela en el ámbito de la manzana formada entre la Avenida Mediterráneo, la Avenida Castellón, la Avenida Ametlla del Mar y la Calle Gerona de Suelo Urbano de Benidorm”, publicándose las correspondientes normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 31 de marzo de 2014.

El presente documento tiene el carácter de solicitud de inicio del oportuno procedimiento, conforme a lo previsto en el art. 121.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. Por expresa remisión del citado precepto al art. 50 del mismo Texto Legal.

Se trata de un Plan de Reforma Interior con un carácter prioritario de normalización urbanística, de gestión de cesiones, sobre suelos urbanos totalmente consolidados y edificados y con una irrelevante afección ambiental, como se justifica en este documento, por lo que se considera que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

La Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, modifica varios art. de la LOTUP, entre los que destaca el apartado c del art. 48, por cuanto determina que:

“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:

- 1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.*
- 2. 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.*
- 3. 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.”*

Como quiera que el PRI ámbito de este estudio solamente afecta a la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado, el órgano ambiental y territorial competente para el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica es el Ayuntamiento de Benidorm que, en este caso, es también el órgano promotor y sustantivo, por lo que ha de velar por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración de este PRI.

3. Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan.

ALCANCE

Por tratarse de un documento de planeamiento, afectarán al paisaje las disposiciones normativas contenidas en dicho documento que regulen la ocupación del suelo, el volumen exterior y el aspecto de las edificaciones, así como aquellas que influyan en el aspecto y diseño de los espacios urbanos del ámbito afectado.

La parcela ámbito de estudio se encuentra en suelo urbano consolidado con alto grado de consolidación en su entorno.

Se cumplen los parámetros urbanísticos vigentes respecto a ocupación de parcela, separación a lindes, alturas, tipología de fachadas, vuelos, etc.

En este caso, no se prevé que la actuación suponga un impacto significativo respecto a lo dispuesto en el planeamiento vigente.

ÁMBITO

El ámbito del presente estudio coincide con la Modificación del Plan de Reforma Interior para la aplicación de la Submodificación nº1 (uso hotelero y aparcamiento) del PGOU de Benidorm, en parcela en el ámbito de la manzana formada entre la avenida del Mediterráneo, la avenida Castellón, la avenida Ametlla de mar y la calle Gerona del suelo urbano.

ALTERNATIVAS

El ámbito afectado se corresponde con suelo urbano consolidado, con alto grado de edificación en el entorno.

Se redacta la Modificación del Plan de Reforma Interior para la aplicación de la Submodificación nº1 (uso hotelero y aparcamiento) del PGOU de Benidorm.

La Modificación Puntual nº01 del Plan General se redacta para incentivar la renovación y mejora de la planta hotelera en el plan vigente.

Sobre la base de la consideración de Benidorm como un municipio de indiscutible posicionamiento turístico internacional, motor de este sector crucial de nuestra economía, y con el fin de incrementar la calidad de su oferta hotelera, la Submodificación 1 de la Modificación Puntual Nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm es un instrumento de ordenación vigente relativo a determinados aspectos del uso hotelero y aparcamiento, que en concreto establece la posibilidad de incrementar el tamaño de las habitaciones de los hoteles de cuatro estrellas (con una edificabilidad adicional de 10 metros cuadrados útiles por habitación) y de cinco estrellas (con una edificabilidad adicional de 15 metros cuadrados útiles por habitación), sin que compute a efectos de edificabilidad, pero con la necesidad de incorporar las medidas compensatorias precisas para mantener el cumplimiento de los índices o estándares legales de dotaciones públicas.

Mediante la presente Modificación del Plan de Reforma Interior se pretende aplicar dicha Submodificación consiguiendo una mejora en la calidad y oferta hotelera a construir sobre la parcela.

El contenido del Plan de Reforma Interior es el que se incorpora adjunto a este documento con la denominación "Modificación del Plan de Reforma Interior para la aplicación de la Submodificación nº1 (uso hotelero y aparcamiento) del PGOU de Benidorm, en parcela en el ámbito de la manzana formada entre la avenida del Mediterráneo, la avenida Castellón, la avenida Ametlla de mar y la calle Gerona del suelo urbano".

4. Desarrollo previsible del plan.

Para el desarrollo efectivo del plan se presentará el proyecto básico y el de edificación y, tras la correspondiente licencia de obra, se procederá a la ejecución de las obras de edificación. De acuerdo con los plazos previstos en la legislación urbanística vigente.

5. Diagnóstico territorial y de medio ambiente

El ámbito afectado se localiza en el término municipal de Benidorm y se corresponde con suelo urbano consolidado, con alto grado de edificación en el entorno.

5.1 MEDIO FÍSICO

Se establece, a continuación, un análisis de los distintos elementos climatológicos y geográficos que condicionan la actividad humana.

CARACTERIZACIÓN CLIMÁTICA

La zona estudiada se localiza en una zona de clima mediterráneo y se caracteriza por sus altas temperaturas, siendo la media anual de unos 19°C, teniendo unos inviernos suaves y unos veranos muy calurosos. Al estar la zona estudiada cerca de la costa estas temperaturas se encuentran paliadas por la brisa del mar. Puntualmente se dan olas de calor alcanzándose temperaturas cercanas a los 39°C.

Estas temperaturas junto con la alta exposición a la radiación solar y la baja nubosidad fomentan el turismo en la zona, convirtiéndose en la principal actividad económica del municipio.

Las precipitaciones se producen durante una media de 40 días al año y suelen ser cortas pero de alta intensidad. Se producen principalmente en otoño (mes de octubre) y siendo en verano la estación de menos precipitaciones (mes de julio).

Las precipitaciones de fuerte intensidad horaria, que se registran sobre todo en otoño, provocan graves inundaciones en toda la comarca debido al desbordamiento de numerosas ramblas y barrancos –aspecto este de especial relevancia en el área estudiada por la presencia de dos cauces de estas características, que están la mayor parte del año secas y que cuando se producen estos excepcionales fenómenos tormentosos actúan con gran violencia, aportando unos caudales excepcionales al cauce. Las precipitaciones en forma de nieve o granizo solo se producen en contadas ocasiones.

RELIEVE E HIDROGRAFÍA

La zona estudiada se localiza en el término municipal de Benidorm, y pertenece a la zona de las Béticas, concretamente a la zona Prébética, con un tilo de pliegues y mantos de dirección Suroeste-Noreste, sensiblemente paralelos a la costa y convergentes al oeste. Coexisten con pliegues y fracturas de dirección Este-Oeste que, aparentemente, son de una fase posterior y que provocó un gran desarrollo de la acción diapírica del Trías.

El sector del municipio de Benidorm analizada para este documento se encuentra en la zona más litoral de depósitos aluviales y coluviales con materiales de limos y arcillas con cantos arrastrados por los barrancos que descienden desde los relieves circundantes de Serra Cortina y Serra Gelada, así como directamente de las vertientes orientales del Puig Campana como sucede en este caso con el barranc del Derramador, que desagua en el área de La Carxana, junto a la playa de Levante.

Desde el punto de vista geomorfológico, la zona analizada se caracteriza por un claro predominio del sistema morfogénético semiárido donde destaca el proceso fluvial de laderas. Dicho proceso se ve

representado en todo su arquetipo de ladera de montaña caliza mediterránea con procesos de acumulación con formas tipo glacis propio del piedemonte (en la mitad norte de este espacio) formas propias de la canalización de agua de arroyada en laderas con mayor pendiente.

En el apartado de hidrología subterránea, en el espacio subyacente al estudiado se encuentra el acuífero de Benidorm, que ocupa el piedemonte interior de Sierra Gelada así como sus glacis de aluvión y es un acuífero en formación de profundidad intergranular. Presenta una calidad de agua buena y se encuentra en equilibrio, por lo que no aparecen problemas derivados de sobreexplotación. Forma parte del Sistema acuífero del Cuaternario de Benidorm junto con los acuíferos de Sierra Gelada, que lo limita al Este y Sur, y el de Altea, que lo limita por el Norte. El sistema presenta una potencia de 35 m y una superficie piezométrica que oscila entre los 0-12 m. Este sistema pertenece a la Unidad Hidrogeológica de Orxeta, que con una superficie de 463,23 km² presenta un balance de recursos en equilibrio, ya que posee una entrada de recursos de 6,5 hm³/año, sobre todo por infiltración directa de lluvias desde zona de recarga, y una extracción de la misma cantidad, mayormente procedente del bombeo. La mayor parte del agua extraída se emplea para el uso agrícola. La calidad de las aguas de este sistema acuífero es variable según se localicen más o menos cerca del mar (problemas de salinización para el sector más oriental). Existe un equilibrio en cuanto a su contenido. Las curvas isopiezas, que indican los niveles piezométricos oscilan entre los 12 al interior y los 0 m. en el litoral, con un gradiente hidráulico de dirección general desde el continente al mar.

El equilibrio antes comentado se basa en una ecuanimidad entre los hectómetros cúbicos extraídos por explotación para un uso principalmente de regadío (también para uso industrial) y los recursos o recargas del acuífero en ese mismo periodo de tiempo. El balance de esta diferencia es positivo (0,5 Hm³/año).

En general, este sistema acuífero posee un nivel de vulnerabilidad de contaminación por infiltración a tener en cuenta, caracterizado como medio según la cartografía temática de la Generalitat Valenciana, debido a que están compuestos por materiales semipermeables, además de que existe un nivel freático próximo a superficie.

Por otro lado y desde el punto de vista geotectónico, existe estabilidad en toda la zona bajo condiciones naturales y bajo la acción del hombre. La capacidad de carga varía de baja (1-4 kg/cm²) en transición a media (2-4 kg/cm²), mientras los asientos son, en su mayor parte, de magnitud media a largo plazo.

Por su parte, la última valoración de riesgo sísmico dentro de la NCSE-02, normativa antisísmos actualmente en vigor (R.D. 997/2002, de 27 de septiembre) coloca al término municipal de Benidorm con un valor de aceleración sísmica de 0,09 g., cifra media a nivel provincial, lo que lo situaría en el grupo de riesgo medio a (cifras entre 0,06 g y 0,13 g.).

RIESGOS NATURALES

En la zona estudiada, después de analizar sus características físicas, se observa que los principales factores de riesgo que pueden afectarle son los relacionados con el riesgo sísmico, el riesgo de inundación y el riesgo geomorfológico.

RIESGO SÍSMICO

En la zona ámbito de estudio del presente documento el riesgo sísmico que le puede afectar no tiene la magnitud de otras zonas de la provincia.

El Mapa Geocientífico de la provincia de Alicante, que tiene en cuenta varios factores a la hora de valorar el riesgo sísmico relativo (sismicidad histórica, riesgo sísmico actual, actividad neotectónica, estabilidad geológica, población presente en el territorio, situación actual de patrimonio constructivo, riesgo de catástrofe), establece como conclusión que el riesgo sísmico para el área en la que se localiza el término municipal estudiado, es de carácter "medio", lo que implica restricciones y condicionamientos a las actividades humanas.

Por su parte, y en el mismo sentido, la última valoración de riesgo sísmico dentro de la NCSE-02, normativa antisismos actualmente en vigor (R.D. 997/2002, de 27 de septiembre) coloca al término municipal de Benidorm en el listado de términos municipales con valores de la aceleración sísmica básica iguales o superiores a 0,04 g., con un valor de 0,09 g., cifra media a nivel provincial, lo que lo situaría en el grupo de riesgo medio a (cifras entre 0,06 g y 0,13 g.). Se trata pues de una cifra superior al 0,06 g. que es límite que marca la normativa para su obligado cumplimiento en cualquier tipo de actuación que se pretenda desarrollar.

RIESGO DE INUNDACIÓN

Según el Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA), la parcela ámbito de estudio, tiene un riesgo de peligrosidad por inundación de nivel 4 (frecuencia media, 100 años, y calado bajo, < 0,8 m).

Según el art. 20 de la normativa del PATRICOVA, los Ayuntamientos, en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, con programa de actuación integrada aprobado, afectado por peligrosidad de inundación, deberán verificar la incidencia de la misma e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de esta normativa. Asimismo impulsarán, junto con las restantes administraciones públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de reducción del riesgo de inundación que sean más prioritarias.

5.2 MEDIO BIÓTICO

El medio biótico se puede definir como el conjunto de organismos vivos que forman, junto con los elementos inertes, los ecosistemas. Las características de la comunidad biótica de un determinado territorio es un excelente indicador del estado de conservación de los ecosistemas presentes en él. El conocimiento de las poblaciones animales y vegetales desempeña un papel primordial en el planeamiento de la ordenación territorial y la conservación del patrimonio natural, algo que resulta imprescindible para preservar los recursos que permiten un desarrollo sostenible de la sociedad.

El objetivo de este apartado es describir y tipificar las comunidades animales y vegetales presentes en la zona de estudio del modo más completo posible. Al mismo tiempo se recopila la legislación ambiental vigente referente a la conservación de los hábitats y las especies de fauna y flora presentes en el área de estudio.

El término municipal de Benidorm, con una temperatura media anual de 17,9°C, se encuentra dentro del rango perteneciente al piso termomediterráneo, caracterizado por una baja incidencia de las heladas. Desde el punto de vista de la flora y la vegetación, en este sector de la comarca de la Marina Baixa se desarrolla la serie termomediterráneo setabense y valenciano-tarraconense seca, que se caracteriza por el dominio arbustivo del Lentisco (*Pistacia lentiscus*) y la Coscoja (*Quercus coccifera*), acompañadas de Espino negro (*Rhamnus lycioides*), Sabina (*Juniperus phoenicea*), Enebro (*Juniperus oxiacedrus*), Torvisco (*Daphne gnidium*) y Aladierno (*Rhamnus alaternus*). Junto a estos arbustos, es frecuente la aparición de elementos termófilos, propios de áreas litorales o sublitorales, tales como el Palmito (*Chamaerops humilis*), la Trompetera (*Ephedra fragilis*), el Esparrago triguero (*Asparagus horridus*), la Zarzaparrilla (*Smilax aspera*), o el Acebuche (*Olea europaea* var. *sylvestris*). Cuando los factores edáficos, topográficos o hidrológicos no permiten el desarrollo de la etapa madura de la serie, o cuando la acción humana provoca una degradación de la misma, aparecen las formaciones subseriales como son romerales (*Rosmarinus officinalis*), tomillares (*Thymus* sp., *Sideritis* sp., *Teucrium* sp.), brezales (*Erica multiflora*) aliagares (*Ulex parviflorus*, *Genista scorpius*), estepares (*Helianthemum* sp, *Cistus* sp.) y espartales (*Stipa tenacissima*). En áreas que se han visto sometidas a transformaciones severas del medio natural, como por ejemplo las zonas cultivadas, aparecen comunidades arvenses (malas hierbas), dominadas por gramíneas, otras herbáceas y matorrales nitrófilos, pudiendo, si la degradación es profunda, instalarse de manera permanente.

Sin embargo, al estar localizada en un suelo urbano transformado desde hace décadas, la única vegetación existente en los alrededores de la parcela son las especies ornamentales de las alineaciones viarias del entramado urbano de Benidorm. En las calles Lepanto y Almería se combinan ejemplares de Olmo (*Ulmus minor*) y Plátano de sombra (*Platanus hispánica*), mientras que en la Avenida de Filipinas existen sendas alineaciones de *Washingtonia filifera* en ambas aceras.

Asimismo, esta localización urbana de la parcela condiciona la presencia de las especies faunísticas asociadas a medios antropizados como determinados roedores como el Raton casero (*Mus domesticus*) y la Rata parda (*Rattus norvegicus*), o aves como el Vencejo común (*Apus apus*), el Avión común (*Delichon urbica*), la Golondrina común (*Hirundo rustica*), el Gorrión común (*Passer domesticus*) y, en los últimos años, la Tórtola turca (*Streptopelia decaocto*), especie en franca expansión en Europa occidental.

—ESPACIOS NATURALES DE INTERÉS Y HABITATS NATURALES DE INTERÉS COMUNITARIO.

En la zona de estudio no existe ninguna superficie considerada como Lugar de Interés Comunitario (LICs), ni se localizan Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs), Zonas Húmedas catalogadas, ni superficies protegidas por la figura legal de Paraje Natural Municipal, pero cabe mencionar la presencia próxima de los siguientes Espacios Naturales Protegidos:

- ZEPA Illots de Benidorm y Serra Gelada
- LIC Serra Gelada y litoral de la Marina Baixa
- LIC Aitana, Serrella y Puigcampana
- Parque Natural de la Serra Gelada
- Microrreserva Illa Mitjana
- Microrreserva Serra Gelada Sur
- Paisaje Protegido de Puigcampana y el Ponoig

6. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.

La modificación que pretende el Plan de Reforma Interior propuesto, no causará efectos sobre el medio ambiente ni sobre los elementos estratégicos del territorio al estar ubicado en suelo urbano consolidado con alto grado de edificación sin límite de alturas en el entorno. Por el carácter urbano del suelo, no existen características naturales especiales, ni efectos sobre el patrimonio cultural, no afecta a ningún ámbito con rango de protección reconocido, ni produce efectos negativos sobre el desarrollo equilibrado de territorio.

Dicho Plan de Reforma Interior es compatible con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

7. Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial

La presente actuación, por sus propias características en suelo urbano consolidado se enmarca plenamente en los objetivos y directrices previstos por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, decreto 1/2011 en cuanto instrumento que define un modelo territorial de futuro para la Comunitat Valenciana con el máximo consenso entre los agentes sociales que operan en el territorio. Todo ello, en un escenario económico y social complejo en el que se están produciendo cambios trascendentales que van a tener grandes repercusiones en la estructura y posición estratégica de los territorios en el entorno global.

Así el objeto de la modificación, no tiene incidencia en los instrumentos de planificación territorial o sectorial, incardinándose su ejecución plenamente en el desarrollo en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

1. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica

De acuerdo con el art. 46.3 de la LOTUP esta actuación debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada por establecer un uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

Artículo 46. Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo. LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. DOCV nº 7329, de 31 de julio de 2014 Página nº 48

b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000. c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, las actuaciones territoriales estratégicas o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.

2. Los planes y programas relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

3. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesidad en la declaración ambiental territorial del plan general estructural.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley.

El Plan de Reforma Interior propuesto afecta a una manzana del suelo urbano de Benidorm, por lo que sería objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada.

El Anexo VIII de la LOTUP dice lo siguiente:

ANEXO VIII

CRITERIOS PARA DETERMINAR SI UN PLAN O PROGRAMA DEBE SOMETERSE A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

ESTRATÉGICA ORDINARIA

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

- a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.
- b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
- c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
- d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.
- e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.
- f) La incidencia en el modelo territorial.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

- a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
- b) El carácter acumulativo de los efectos.
- c) El carácter transfronterizo de los efectos.
- d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.
- e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).
- f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
 - 1.º Las características naturales especiales.
 - 2.º Los efectos en el patrimonio cultural.
 - 3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
 - 4.º El sellado y la explotación intensiva del suelo.
 - 5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.
 - 6.º Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.

El Plan de Reforma Interior pretende mejorar la calidad y oferta hotelera aplicando la Modificación Puntual nº1 del Plan General, Incentivación Hotelera. No modifica la actividad de la parcela, ni la relación con el entorno.

Al ubicarse en suelo urbano consolidado está rodeado de edificios sin límite de altura, no supone problemas ambientales significativos, ni incide en el modelo territorial, no supone riesgos para la salud humana o el medio ambiente, no afecta al área geográfica ni al tamaño de la población ya que no se aumenta la edificabilidad de uso residencial, no afecta a las características naturales especiales, ni al patrimonio cultural, ni a la calidad ambiental, ni a la explotación intensiva del suelo.

2. Motivos de la selección de alternativas contempladas

Se redacta el Plan de Reforma Interior para aplicar la Modificación Puntual nº1 del Plan General, Incentivación Hotelera.

De este modo se consigue una mejora en la calidad y oferta hotelera a construir sobre la parcela, al permitir aumentar el tamaño de las habitaciones y de los vestíbulos sin que se incremente la edificabilidad de la parcela.

Este incremento de superficies supone un incremento en la volumetría del edificio.

Por todo lo expuesto, se define la volumetría y la edificabilidad de la parcela ámbito de estudio tal y como se define en la documentación adjunta al presente documento.

3. Medidas previstas para prevenir, reducir y compensar los efectos negativos sobre el medio ambiente

La propuesta del Plan de Reforma Interior, no comporta en sí mismo efectos negativos sobre el medio ambiente ni una especial incidencia sobre el cambio climático.

Dicha propuesta es compatible con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

No obstante, y en aplicación de la legislación vigente, durante la ejecución de la edificación, el ayuntamiento garantizará las medidas de prevención y reducción de efectos negativos sobre el medio.

4. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento del plan

La manzana ámbito de estudio se encuentra ubicada en suelo urbano consolidado con alto grado de edificación sin límite de alturas en el entorno, por lo que no se considera necesaria la realización específica de un seguimiento.

La propuesta del Plan de Reforma Interior está perfectamente integrada en el paisaje que le rodea en cuanto a variables tales como tamaño, color, materiales y alturas entre otros.

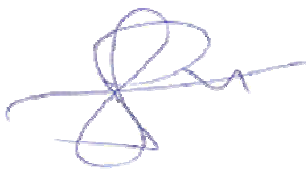
Al igual que en el apartado anterior, durante la ejecución de la edificación, el ayuntamiento garantizará las medidas de prevención y reducción de efectos negativos sobre el medio.

5. Conclusiones

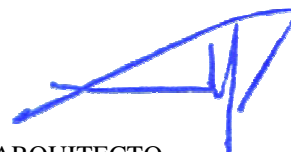
La Modificación del Plan de Reforma Interior para la aplicación de la Submodificación nº1 (uso hotelero y aparcamiento) del PGOU de Benidorm, en parcela en el ámbito de la manzana formada entre la avenida del Mediterráneo, la avenida Castellón, la avenida Ametlla de mar y la calle Gerona del suelo urbano es compatible con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

A la vista del contenido del presente documento, y en base a lo establecido en Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, y la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, procede la solicitud de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada.

Benidorm, julio 2018



EL ABOGADO –LCDO. CC.EE
D.Argimiro Mayoral Sánchez



EL ARQUITECTO
D. Adolfo Rodríguez López

ANEXO SUPERFICIES

PROMOTOR: CONVALESA, S.L.

1. ANEXO CUADRO DE SUPERFICIES

Según la normativa vigente para la manzana ámbito de estudio, la edificabilidad permitida para esta manzana es la siguiente:

EDIFICABILIDAD PERMITIDA:	5.460,75 m ²
INCREMENTO EDIFICABILIDAD HABITACIONES:	1.699,00 m ²
INCREMENTO (40% CASINO + HOTEL):	2.184,30 m ²
INCREMENTO VESTÍB CASINO + HOTEL (1,5 m ² /hab):	322,50 m ²

Según la propuesta de la Modificación del PRI::

EDIFICABILIDAD PERMITIDA:	5.460,75 m ²
INCREMENTO EDIFICABILIDAD HABITACIONES:	1.960,70 m ²
INCREMENTO (40% CASINO + HOTEL):	2.184,30 m ²
INCREMENTO VESTÍB CASINO + HOTEL (1,5 m ² /hab):	322,50 m ²

Según el proyecto propuesto tras la aprobación de la Modificación del PRI.:

EDIFICABILIDAD CASINO:	752,30 m ²	
<u>EDIFICABILIDAD HOTEL:</u>	<u>4.689,85 m²</u>	
EDIFICABILIDAD HOTEL + CASINO:	5.442,15 m ²	< 5.460,75 m ²
INCREMENTO EDIFICABILIDAD HABITACIONES:	1.960,70 m ²	
INCREMENTO (40% CASINO + HOTEL):	2.079,44 m ²	< 2.184,30 m ²
INCREMENTO VESTÍB CASINO + HOTEL (1,5 m ² /hab):	203,69 m ²	< 322,50 m ²

CUADRO RESUMEN SUPERFICIES

Según el proyecto antes de la Modificación del PRI propuesta.:

Superficies (m2)	terrazas		computable	incremento hab (10 m ² /hab)	incremento comp (40% edif)	incremento vestíbulos (1,5 m ² /hab vestíbulos)	no computable
	computable (+30% sup. util hab)	no computable (-30% sup. util hab)					
HOTEL	0,00	2.093,47	4.222,38	1.697,50	1.281,04	247,73	6.905,75
CASINO			1.141,06		277,96	145,39	1.841,88
APARCAMIENTO							10.367,90
TOTAL	0,00	2.093,47	5.363,44	1.697,50	1.559,00	393,12	19.115,53

Según el proyecto propuesto tras la aprobación de la Modificación del PRI.:

Superficies (m2)	terrazas		computable	incremento hab (10 m ² /hab)	incremento comp (40% edif)	incremento vestíbulos (1,5 m ² /hab vestíbulos)	no computable
	computable (+30% sup. util hab)	no computable (-30% sup. util hab)					
HOTEL	147,87	2.187,50	4.541,98	1.960,70	2.079,44	203,69	6.797,97
CASINO			752,30				656,18
APARCAMIENTO							12.008,23
TOTAL	147,87	2.187,50	5.294,28	1.960,70	2.079,44	203,69	19.462,38

ANEXO: REPORTAJE FOTOGRÁFICO

PROMOTOR: CONVALESA, S.L.

1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

Vistas desde la Avda. del Mediterráneo



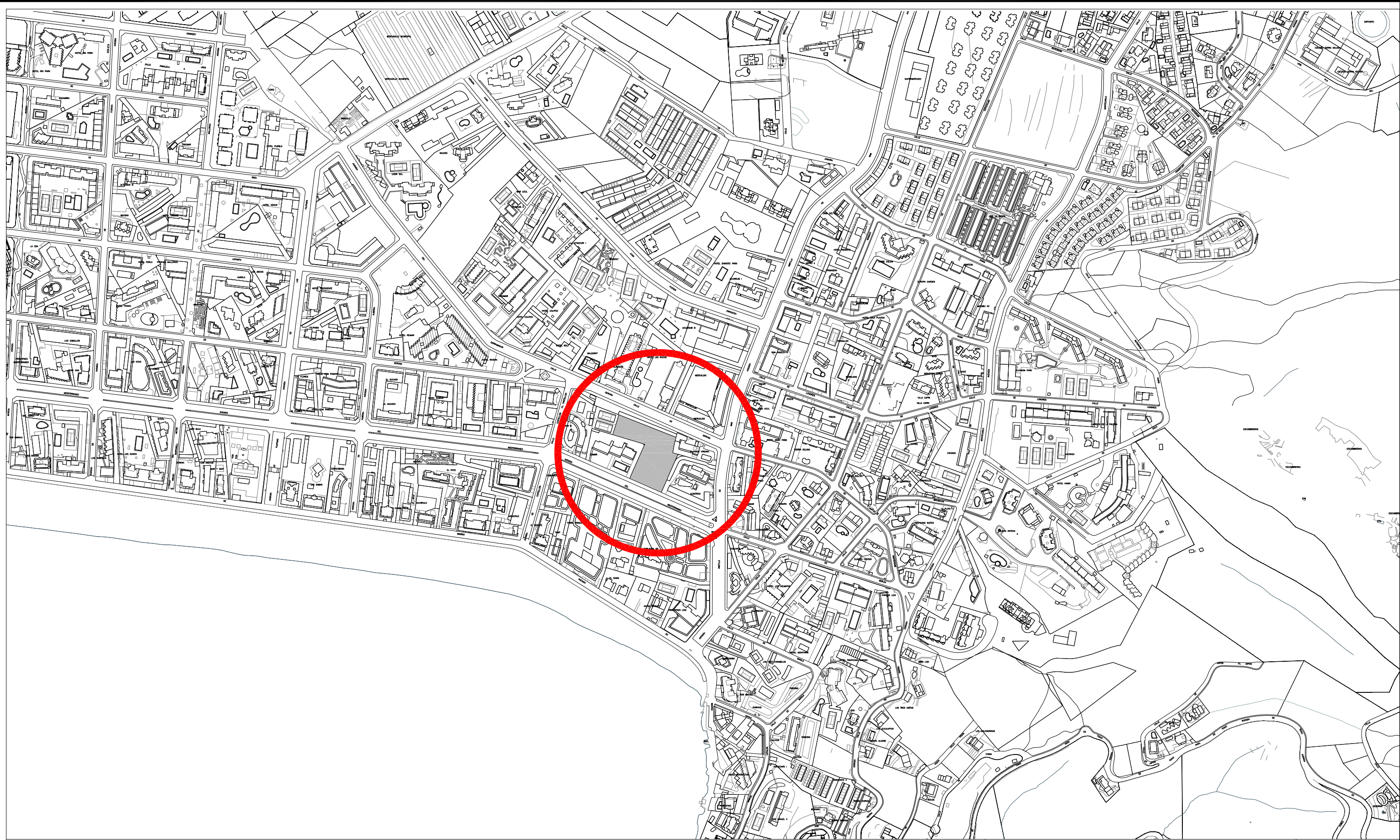
Vistas desde la c/ Gerona



ANEXO: PLANOS

PROMOTOR: CONVALESA, S.L.

- 1. SITUACIÓN**
- 2. LOCALIZACIÓN EN EL PGOU**
- 3. CATASTRO**
- 4. ÁMBITO DEL PRI**
- 5. SÍNTESIS AMBIENTAL**
- 6. SISTEMA NACIONAL DE CARTOGRAFÍA DE ZONAS INUNDABLES**



PROMOTOR: CONVALESA, S.L.

EQUIPO JURÍDICO:

MAYORAL SÁNCHEZ ASOCIADOS, S.L.L.
 C/ General San Martín, nº13, 9, Valencia 46004 Tel.: 96 394 17 50
 Email: argimiro@mayoralabogados.com

ARQUITECTO:

ADOLFO RODRÍGUEZ, Estudio Arqº y Urbº S.L.P
 C/ Conde Salvatierra nº 34, 8, Valencia 46004
 Tel.: 00 34 96 342 71 64 Email: arquitectura@adolforodriguez.es

SOLICITUD DE INICIO DE LA EATE

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA
 SUBMODIFICACIÓN Nº1 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1.
 USO HOTELERO Y APARCAMIENTO DEL P.G.O.U DE BENIDORM

PLANO:

SITUACIÓN

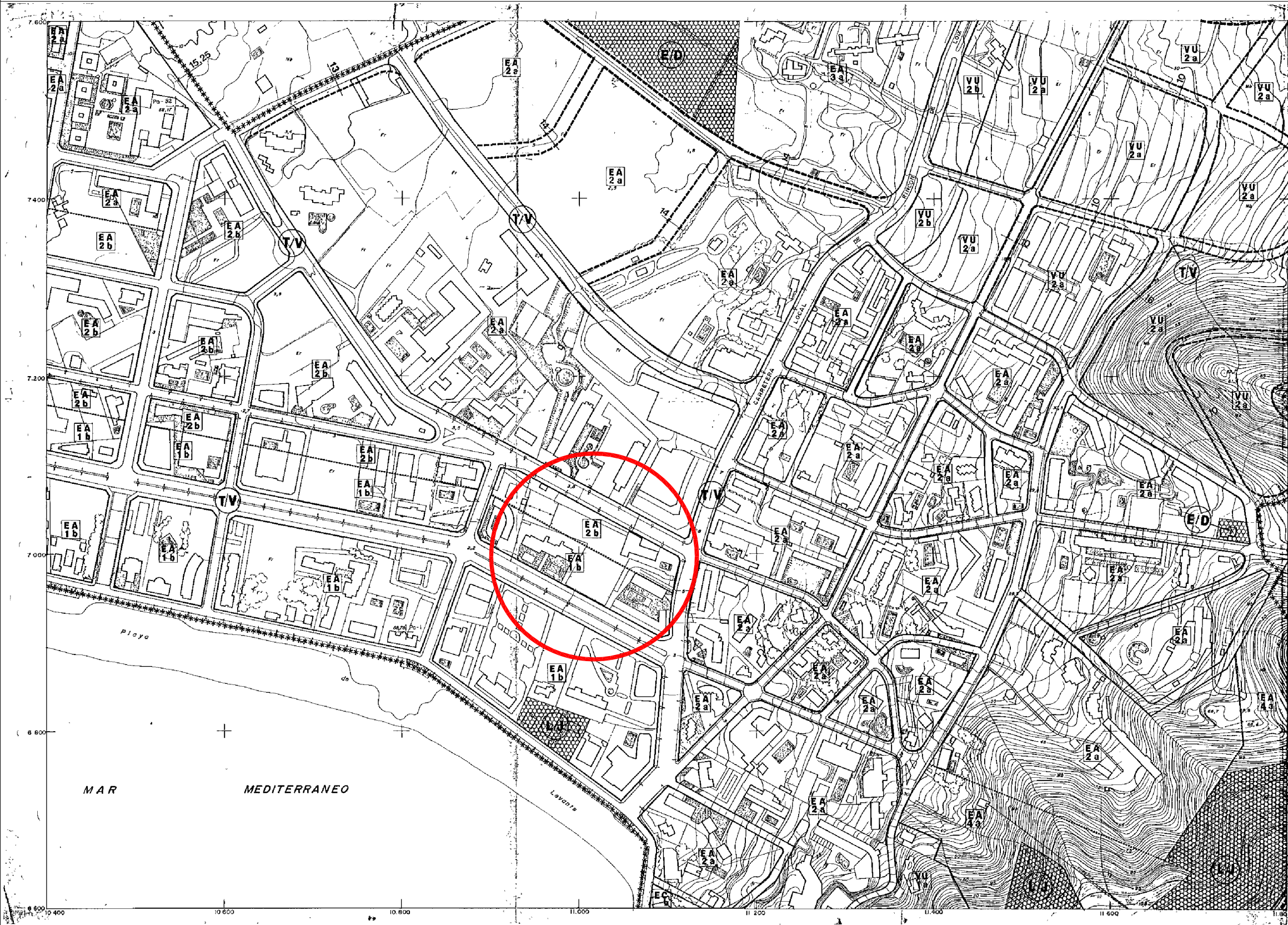
EMPLAZAMIENTO:

**AVENIDA DE MEDITERRÁNEO Nº55
 BENIDORM (ALICANTE)**

FECHA:
JULIO 2018

ESCALA:
1/5000

PLANO Nº:
01



LEYENDA

LÍMITE DEL SUELO URBANO

ALINEACIONES DE LA RED VIARIA DEL SUELO URBANO

ALINEACIONES EXISTENTES QUE SE MANTENDRÁN

NUOVA ALINEACION DETERMINADA POR EL PLAN

NUOVA ALINEACION A PROPOSITO DE ESTUDIO DE DETALLE

ALINEACIONES Y ALINEACIONES A DETERMINAR POR PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

AREA DE PLANEAMIENTO INTERIOR

PORTICOS EN PLANTA BAJA

EXISTENTES A MANTENER

NUOVOS DETERMINADOS POR EL PLAN

CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO

ZONAS

ENSAMBLE DE CASOS EC

CASO TRADICIONAL CT

NORMATIVA ANTERIOR NA

EDIFICACION ABIERTA EA

VIVIENDA AGRUPADA VA 1,25 R.D.P.

VIVIENDA URBANIZADA VU

COLORADO DE MADRID CM

CONSERVADOR DE EDIFICACION CE

SISTEMAS

TRANSPORTES

RED VIARIA T

TERMINAL FERROVIARIA V

ESTACION DE FERROVIARIA S

ESTACION DE FERROVIARIA B

TERMINAL FERROVIARIA F

ESTACION DE FERROVIARIA P

INFRAESTRUCTURAS

ABASTECIMIENTO DE AGUA A

ESPACIOS LIBRES

ESPACIO LIBRE L

ESPACIO LIBRE L

ESPACIO LIBRE P

ESPACIO LIBRE J

EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

EDUCATIVO E

DOCENTE D

ASISTENCIAL A

SANITARIO S

DEPORTIVO DEPORTIVO DP

DEPORTIVO DEPORTIVO DP

SERVICIOS URBANOS

ADMINISTRATIVO A

DE ABASTECIMIENTO DE AGUA M

DE ABASTECIMIENTO DE AGUA C

DE ABASTECIMIENTO DE AGUA S

DE ABASTECIMIENTO DE AGUA O

DE ABASTECIMIENTO DE AGUA R

ESCALA

0m 100m 200m 300m 400m 500m

plan general

MUNICIPAL DE ORDENACION DE

BENIDORM

ALINEACIONES Y CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO

PLANNO Nº 2

HOJA Nº 18

ESCALA 1:2000

AYUNTAMIENTO DE BENIDORM

oficina del plan general

Mayo 1990

PROMOTOR: CONVALESA, S.L.

EQUIPO JURÍDICO:



ARQUITECTO:



SOLICITUD DE INICIO DE LA EATE

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA SUBMODIFICACIÓN Nº1 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1. USO HOTELERO Y APARCAMIENTO DEL P.G.O.U DE BENIDORM

PLANO: LOCALIZACIÓN RESPECTO AL PGOU

EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DE MEDITERRÁNEO Nº55 BENIDORM (ALICANTE)

FECHA: JULIO 2018

ESCALA: -

PLANO Nº: 02

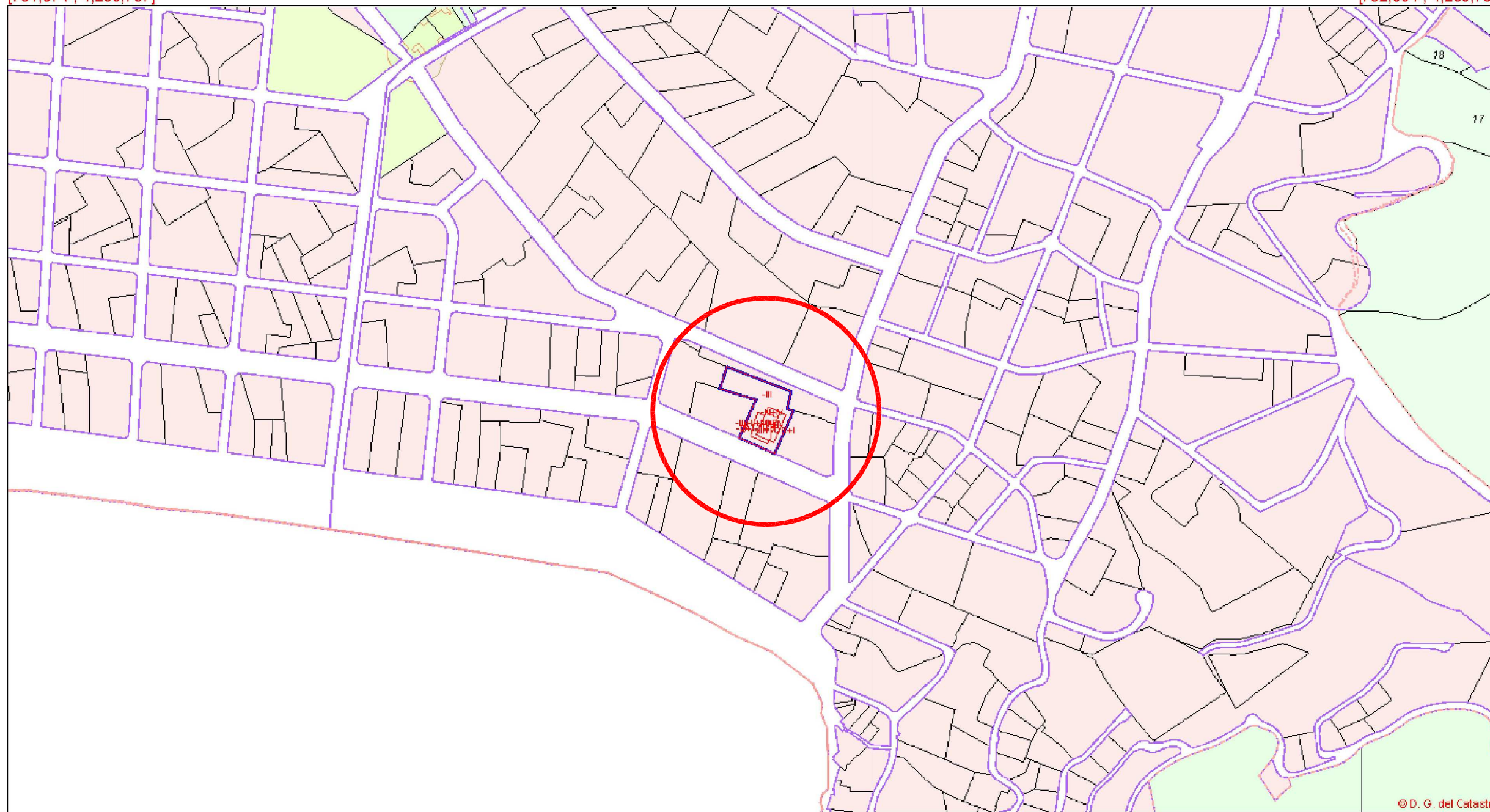


CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 2194704YH5629S

[751,074 ; 4,269,737]

[752,994 ; 4,269,737]



[751,074 ; 4,268,697]

[752,994 ; 4,268,697]

Coordenadas del centro: X = 752,034 Y = 4,269,217

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 20/10/17

PROMOTOR: CONVALESA, S.L.

EQUIPO JURÍDICO:



MAYORAL SÁNCHEZ ASOCIADOS, S.L.L.
 C/ General San Martín, nº13, 9, Valencia 46004 Tel.: 96 394 17 50
 Email: argimiro@mayoralobogados.com

ARQUITECTO:



ADOLFO RODRÍGUEZ, Estudio Arqº y Urbº S.L.P.
 C/ Conde Salvatierra nº 34, 8, Valencia 46004 Tel.: 00 34 96 342 71 64
 Email: arquitectura@adolforodriguez.es

SOLICITUD DE INICIO DE LA EATE

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA
 SUBMODIFICACIÓN Nº1 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1.
 USO HOTELERO Y APARCAMIENTO DEL P.G.O.U DE BENIDORM

PLANO:

CATASTRO

EMPLAZAMIENTO:

**AVENIDA DE MEDITERRÁNEO Nº55
 BENIDORM (ALICANTE)**

FECHA:
JULIO 2018

ESCALA:

-

PLANO Nº:

03



LEYENDA

- Parcela
- Vías Pecuarias

PATRICOVA (riesgo de inundación)

- PELIGROSIDAD 1. Frecuencia alta (25 años) y calado alto (>0.8 m)
- PELIGROSIDAD 4. Frecuencia media (100 años) y calado bajo (<0.8 m)
- PELIGROSIDAD 6. Frecuencia baja (500 años) y calado bajo (<0.8 m)
- PELIGROSIDAD GEOMORFOLÓGICA

PROMOTOR: CONVALESA, S.L.

EQUIPO JURÍDICO:



MAYORAL SÁNCHEZ ASOCIADOS, S.L.L.
 C/ General San Martín, nº13, 9, Valencia 46004 Tel.: 96 394 17 50
 Email: argimiro@mayoralabogados.com

ARQUITECTO:



ADOLFO RODRÍGUEZ, Estudio Arqº y Urbº S.L.P
 C/ Conde Salvatierra nº 34, 8, Valencia 46004 Tel.: 00 34 96 342 71 64
 Email: arquitectura@adolforodriguez.es

SOLICITUD DE INICIO DE LA EATE

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA SUBMODIFICACIÓN Nº1 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1. USO HOTELERO Y APARCAMIENTO DEL P.G.O.U DE BENIDORM

PLANO:

SÍNTESIS AMBIENTAL

EMPLAZAMIENTO:

AVENIDA DE MEDITERRÁNEO Nº55
 BENIDORM (ALICANTE)

FECHA:

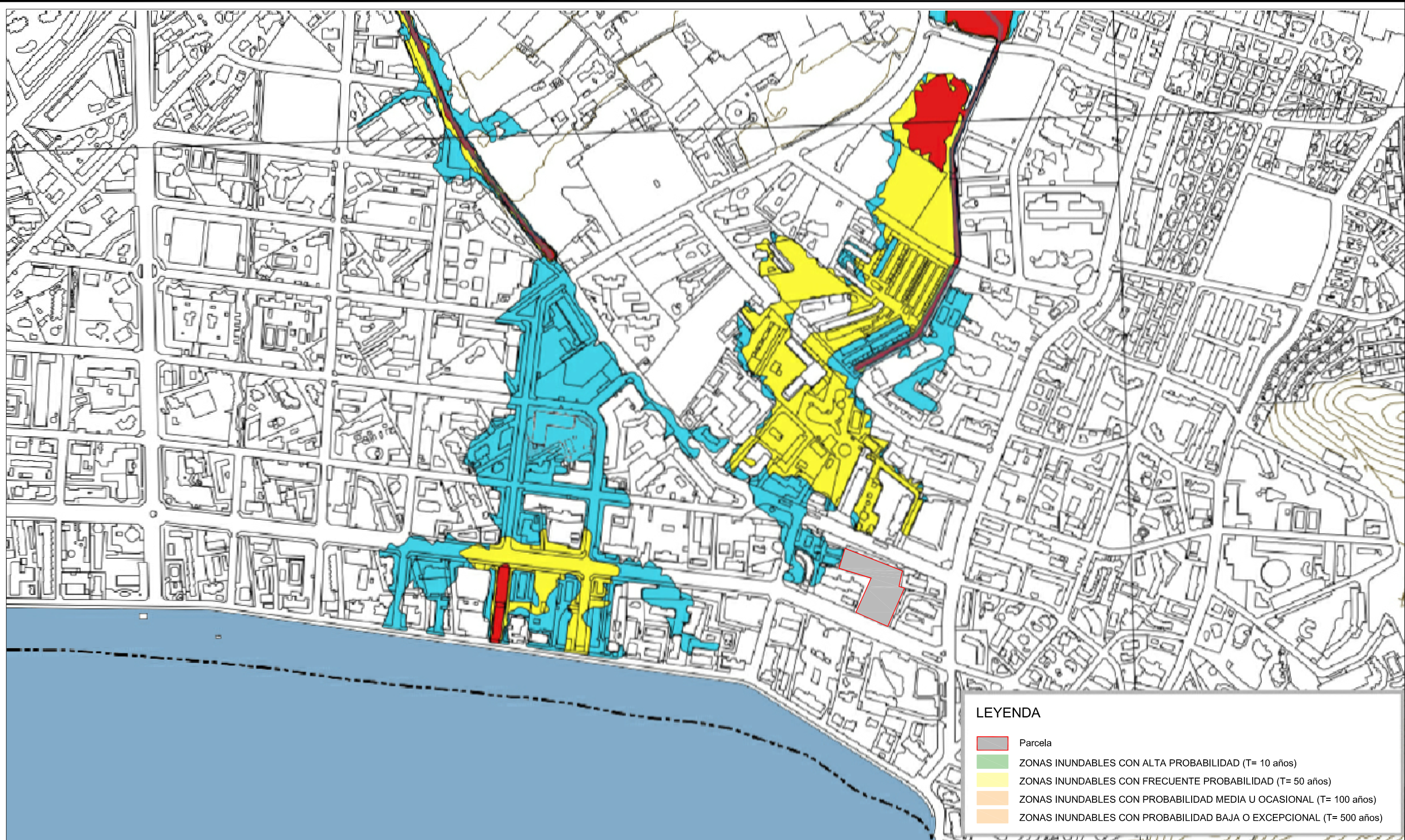
JULIO 2018

ESCALA:

1/5000

PLANO Nº:

05



LEYENDA

- Parcela
- ZONAS INUNDABLES CON ALTA PROBABILIDAD (T= 10 años)
- ZONAS INUNDABLES CON FRECUENTE PROBABILIDAD (T= 50 años)
- ZONAS INUNDABLES CON PROBABILIDAD MEDIA U OCASIONAL (T= 100 años)
- ZONAS INUNDABLES CON PROBABILIDAD BAJA O EXCEPCIONAL (T= 500 años)

PROMOTOR: CONVALESA, S.L.

EQUIPO JURÍDICO:

MAYORAL SÁNCHEZ ASOCIADOS, S.L.L.
 C/ General San Martín, nº13, 9, Valencia 46004 Tel.: 96 394 17 50
 Email: argimiro@mayoralobogados.com

ARQUITECTO:

ADOLFO RODRÍGUEZ, Estudio Arqº y Urbº S.L.P.
 C/ Conde Salvatierra nº 34, 8, Valencia 46004 Tel.: 00 34 96 342 71 64
 Email: arquitectura@adolforodriguez.es

SOLICITUD DE INICIO DE LA EATE

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA SUBMODIFICACIÓN Nº1 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1. USO HOTELERO Y APARCAMIENTO DEL P.G.O.U DE BENIDORM

PLANO:

SIST. NAC. DE CARTOGRAFÍA ZONAS INUNDABLES

EMPLAZAMIENTO:

AVENIDA DE MEDITERRÁNEO Nº55 BENIDORM (ALICANTE)

FECHA:

JULIO 2018

ESCALA:

1/5000

PLANO Nº:

06