

PLAN GENERAL DE BENIDORM SECTOR PP 1/1 ENSANCHE LEVANTE

**PLAN PARCIAL
VERSIÓN PRELIMINAR**

Memoria Informativa y Justificativa



**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
SECTOR PP 1/1**



Equipo redactor:

Principal:

José Ramón García Pastor. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista.
Juan Miguel Otxotorena. Arquitecto Superior.

Colaboradores:

David Gran. Ingeniero Civil.
José Manuel Giménez Ferrer. Geógrafo.
Ernesto López de Atalaya Alberola. Abogado urbanista.
José Vicente Sánchez Cabrera. Geógrafo.
José Ramón Lillo Jara. Abogado urbanista.
Desiré Ruiz Pérez. Abogada urbanista.
Beatriz Ortiz Javaloyes. Abogada urbanista.

Fecha de esta versión preliminar: septiembre de 2019

ÍNDICE

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1	MEMORIA INFORMATIVA.....	5
1.1	PROMOTOR.....	6
1.2	FINALIDAD Y ANTECEDENTES.....	7
1.3	DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO.....	9
1.4	ÁMBITO DEL PLAN Y PRINCIPALES ELEMENTOS FÍSICOS Y GEOGRÁFICOS.....	10
1.5	CONTEXTO URBANÍSTICO, TERRITORIAL Y AMBIENTAL DEL SECTOR.....	15
1.5.1	Determinaciones del Plan General de Benidorm.....	15
1.5.2	Afecciones territoriales y ambientales más destacadas.....	17
1.5.3	Borrador de bases técnicas y económicas para el desarrollo de la ordenación del Sector.....	20
1.5.4	Infraestructura Verde existente.....	20
1.6	ENTORNO DEMOGRÁFICO.....	23
1.6.1	Población.....	23
1.6.2	Grupos de edad.....	24
1.6.3	Sexo.....	27
1.6.4	Indicadores de envejecimiento.....	27
1.6.5	Indicadores de capacidad de reemplazo.....	29
1.6.6	Tasas de natalidad/mortalidad y crecimiento vegetativo (1996-2017).....	30
1.6.7	Saldo poblacional, vegetativo y migratorio.....	32
1.6.8	Origen de la población.....	32
1.6.9	Indicador de población vinculada.....	34
1.6.10	Proyecciones demográficas.....	35
1.6.11	Indicadores sociales y económicos.....	36
1.6.12	Caracterización demográfica del sector y su entorno municipal, según estos indicadores y estadísticas, a los efectos de su consideración en el planeamiento urbanístico.....	46
1.7	CRITERIOS MUNICIPALES DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN.....	49
1.8	ANÁLISIS MORFOLÓGICO, DOTACIONAL Y FUNCIONAL DEL ENTORNO URBANO DEL SECTOR PP 1/1.....	54
1.8.1	Usos del entorno: complejidad, diversidad y polivalencia.....	54
1.8.2	Oportunidades funcionales y dotacionales.....	57
1.8.3	Territorio inteligente.....	58
1.9	GRADO DE EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL Y COMPATIBILIDAD DEL SECTOR PP 1/1 CON EL MODELO DE CRECIMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL.....	62
1.9.1	Capacidad de desarrollo del Plan General vigente.....	62
1.9.2	Relación con las previsiones de la ETCV.....	65
2	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.....	67
2.1	DETERMINACIONES SUSTANTIVAS ORIENTADORAS DE LA ORDENACIÓN.....	68
2.2	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	69
2.2.1	Contexto de gestión urbanística del Plan General de Benidorm.....	69
2.2.2	Alternativas de desarrollo del Sector.....	71
2.2.3	Alternativas en cuanto a ordenación y zonificación.....	72
2.3	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.....	78
2.4	ORDENACIÓN PORMENORIZADA: DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.....	82
2.4.1	Descripción de la Red de Espacios Comunes.....	82
2.4.2	Usos lucrativos.....	88
2.4.3	Usos dotacionales.....	92
2.4.4	Resumen de magnitudes y porcentajes.....	99
2.4.5	Justificación de estándares: dotaciones públicas, edificabilidad-densidad y viviendas de protección pública.....	101
2.4.6	Estudios de Detalle.....	103
2.5	TRATAMIENTO EN LA ORDENACIÓN PROPUESTA DE LAS PREEXISTENCIAS Y CONDICIONANTES PREVIOS.....	104
2.5.1	Vía Pecuaria.....	104
2.5.2	Riesgo de inundabilidad.....	104

2.5.3	Edificaciones y actividades económicas existentes	107
2.5.4	PATIVEL.	108
2.5.5	Suficiencia de recursos hídricos.	110
2.5.6	Movilidad sostenible.	111
2.5.7	Relación con carreteras del Estado.	112
2.5.8	Plan Territorial de Emergencias de la CV (Decreto 119/2013).	112
2.5.9	Accesibilidad y perspectiva de género.	112
2.6	CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN CON LAS REDES DE SERVICIOS URBANOS.	114
2.7	APROVECHAMIENTO TIPO.	122
2.8	FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.	125
2.9	PROGRAMA DE COMPONENTES DE EXCELENCIA AMBIENTAL Y SMART CITY.	128
2.10	COMPARATIVA ENTRE CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN MUNICIPALES Y SU CONSIDERACIÓN EN LA VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN PARCIAL.	130
3	CONCLUSIÓN.	137

3.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.1 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
- I.2 USOS Y PREEXISTENCIAS DEL SECTOR
- I.3 CATASTRAL
- I.4 CLASIFICACION Y CALIFICACION URBANISTICA VIGENTE
- I.5 AFECCIONES SECTORIALES
- I.6 ORDENACION ESTRUCTURAL
- I.7 INFRAESTRUCTURA VERDE
- I.8 NIVEL DE DOTACIONES DEL ENTORNO

4.- ANEXOS (documentos aparte):

- 1. ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO.
- 2. ESTUDIO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS.
- 3. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.
- 4. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.
- 5. ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD SOSTENIBLE.
- 6. ESTUDIO ACÚSTICO.
- 7. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
- 8. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- 9. INFORME DE GÉNERO.
- 10. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

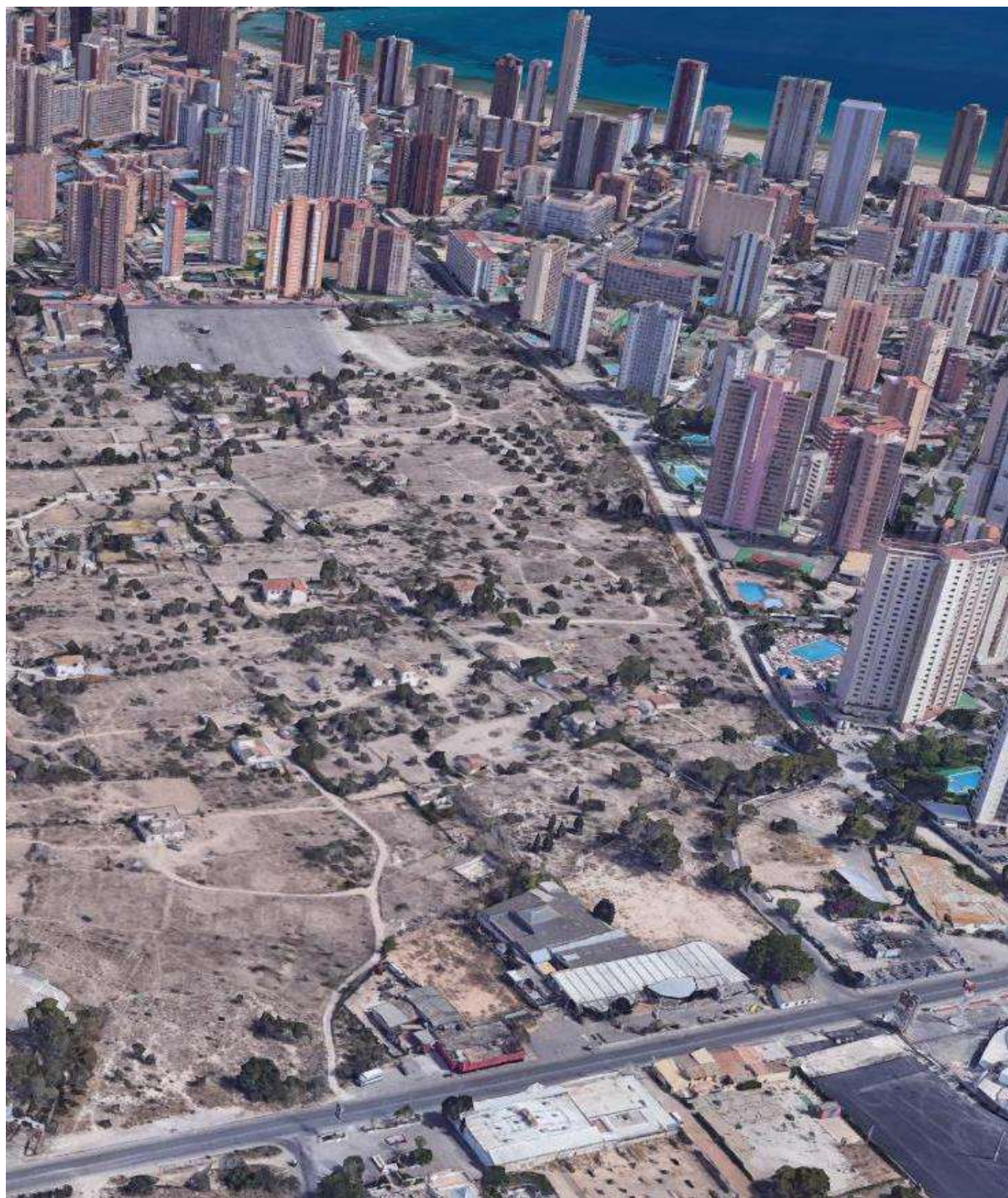
PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

5.- PLANOS DE ORDENACION

- O.1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- O.2.- ORDENACION PORMENORIZADA.
- O.3.- SUPERFICIES Y MAGNITUDES.
- O.4.- RED VIARIA.
- O.5.- DOTACIONES PÚBLICAS.
- O.6.- INFRAESTRUCTURA VERDE Y RED DE ESPACIOS COMUNES.
- O.7.- CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.
- O.8.- IMAGEN NO VINCULANTE.

6.- NORMAS URBANÍSTICAS (documento aparte)

1 MEMORIA INFORMATIVA



1.1 PROMOTOR.

Es promotor del presente documento de Borrador o Avance de Plan Parcial la **Agrupación de Interés Urbanístico del sector PP 1/1 del Plan General de Benidorm**, con CIF V-54.978.325 y domicilio en Benidorm, calle Metge D. Miguel Martorell, nº 1, 03503, Hotel Les Dunes Comodoro.

Lo hace al amparo de los artículos 114 y 118 de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), previa admisión a trámite por parte del Ayuntamiento de Benidorm de su solicitud de la programación del referido sector mediante el sistema de Gestión por los Propietarios.

1.2 FINALIDAD Y ANTECEDENTES.

El sector 1/1 del Plan General fue objeto de una primera ordenación mediante Plan Parcial aprobado por el Ayuntamiento de Benidorm en fecha 29 de octubre de 2002 y 31 de mayo de 2010, si bien el mismo fue anulado por los tribunales de justicia (sentencias 273 y 274 recaídas en los RCA nº 2/683/2003 y 2/1133/2003, de fecha 21 de marzo de 2012).



Figura 1.- Ordenación del Plan Parcial anulado

La sentencia dejó sin efecto la ordenación del sector (si bien por cuestiones no estrictamente vinculadas a la misma, sino a cuestiones de orden económico relacionadas con las cargas de urbanización), y dio lugar a la resolución de la condición de Agente Urbanizador (acuerdo de Pleno de 31 de julio de 2015) y cancelación del Programa de Actuación Integrada (acuerdo de Pleno de 6 de noviembre de 2015) en el que se integraba el Plan Parcial anulado.

Evidentemente, anulado el Plan, no pueden convalidarse ni conservarse los trámites evacuados con ocasión de su tramitación, si bien a algunos de ellos se hará referencia en algún momento, con el objeto de destacar antecedentes que pudieran ser de interés para contextualizar las determinaciones de la ordenación.

El 3 de enero de 2018 fue admitida a trámite la solicitud de inicio formulada por la Agrupación de Interés Urbanístico promotora de este documento, aceptándose como sistema de gestión el de Propietarios (artículo 114 y 118 LOTUP).

Admitida la solicitud, el Ayuntamiento, como órgano promotor, remitió al Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante el Borrador de Plan y Documento Inicial Estratégico previsto en el artículo 50 de la LOTUP. Este Servicio Territorial, a su vez, lo remitió el 20 de septiembre de 2018 al órgano ambiental autonómico, iniciando el trámite de consultas previsto en el artículo 50 de la LOTUP.

Realizados los trámites pertinentes, con fecha 28 de febrero de 2019, la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de la Conselleria competente en materia de medio ambiente, formuló Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (DAEATE en adelante). En dicho documento se establece la tramitación del plan mediante procedimiento de evaluación ambiental ordinario (artículos 53 y siguientes de la LOTUP), así como las prescripciones y consideraciones que deben justificarse en la Versión Preliminar del Plan Parcial y su Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (en adelante, VPPP y EATE, respectivamente).

Comunicado el citado DAEATE al Ayuntamiento, y este a la Agrupación de Interés Urbanístico, este equipo redactor ha formalizado la presente VPPP y su EATE, así como los anexos requeridos para atender la legislación sectorial aplicable (tráfico, movilidad, inundabilidad, recursos hídricos, paisaje, ruido, sostenibilidad y viabilidad económica, género).

Esta documentación deberá ser sometida a información y participación pública, y previamente a su aprobación definitiva requerirá la emisión de la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica por parte del órgano ambiental autonómico.

1.3 DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO.

Como hemos señalado en el apartado anterior, el DAEATE fue emitido el 28 de febrero de 2019. Este DAATE realiza una serie de consideraciones que deben justificarse tanto en la VPPP como en el preceptivo EATE.

En el presente documento, y sus anexos, especialmente en el EATE, se realiza una detallada evaluación de los aspectos que según el DAEATE deben ser considerados en el proceso de ordenación del Sector I/1, destacando, a estos efectos, los siguientes:

- a) Alternativas de ordenación, especialmente en materia de intensidad de usos lucrativos y su compatibilidad con el modelo urbanístico y territorial de Benidorm.
- b) Riesgo de inundabilidad.
- c) Demanda de recursos hídricos.
- d) Paisaje.
- e) PATIVEL.
- f) Cambio climático.

1.4 ÁMBITO DEL PLAN Y PRINCIPALES ELEMENTOS FÍSICOS Y GEOGRÁFICOS.

El ámbito del Plan no presenta dificultad ninguna de identificación, pues está perfectamente delimitado en el Plan General.

A efectos de contextualizar debidamente el entorno donde se va a desarrollar la ordenación, interesa hacer referencia a los siguientes elementos antrópicos existentes:

- a. *Asentamientos y poblamiento*: se detectan varias decenas de viviendas aisladas y pequeñas explotaciones agrícolas en el ámbito de actuación, así como las instalaciones más occidentales del Camping Villasol.
- b. A efectos de *red viaria y caminera*, destacar:
 - Los caminos Azagador de Soria y de Armanello como red caminera interna más importante del sector, los cuales parten de la Avenida de la Comunidad Valenciana y atraviesan el ámbito de norte a sur, hasta entroncar con la Avenida de Almirall Bernat de Sarrià.



Caminos del Azagador de Soria (arriba) y de Armanello (abajo) vistos desde la Avenida de la Comunidad Valenciana y en dirección hacia el sector.

- La Avenida Almirall Bernat de Sarrià como límite meridional.



Avenida de la Carretera del Albir vista desde su entronque con el camino de Armanello, dejando a la izquierda el sector.

- La Avenida de la Comunidad Valenciana (antiguo trazado de la CN-332) como límite septentrional.



Avenida de la Comunidad Valenciana (antigua CN-332) en su confluencia con el camino del Azagador de Soria. Puede apreciarse la bandeja de instalaciones de ocio nocturno que la jalonan por ambos sentidos.

- c. En lo referente a *usos e instalaciones*, es de reseñar la presencia de una zona asfaltada y acondicionada para la instalación dominical de un mercadillo con instalaciones itinerantes de ropa, artesanía, fruta y verdura. Se ubica en su apéndice más suroccidental. Así mismo, allí donde confluye el camino del Derramador con la Avenida Almirall Bernat de Sarrià, existen instalaciones de ocio y juegos, tales como karting, colchonetas y otras auxiliares de similar naturaleza. A todo ello se le une la famosa y consabida zona de ocio nocturno que jalona a la Avenida de la Comunidad Valenciana, en la actualidad casi prácticamente en desuso.

Asimismo, el sector incluye parcialmente parte de sendas instalaciones de camping (Villasol y Armanello), en su extremo noreste.

- d. *Infraestructuras.* Existe, atravesando la Avenida de la Comunidad Valenciana y en dirección al discurrir del barranco, una línea de media tensión de cuádruple circuito LA-110, desde la cual se producen distintas derivaciones para suministros, tanto a usuarios interiores como externos al ámbito de actuación.

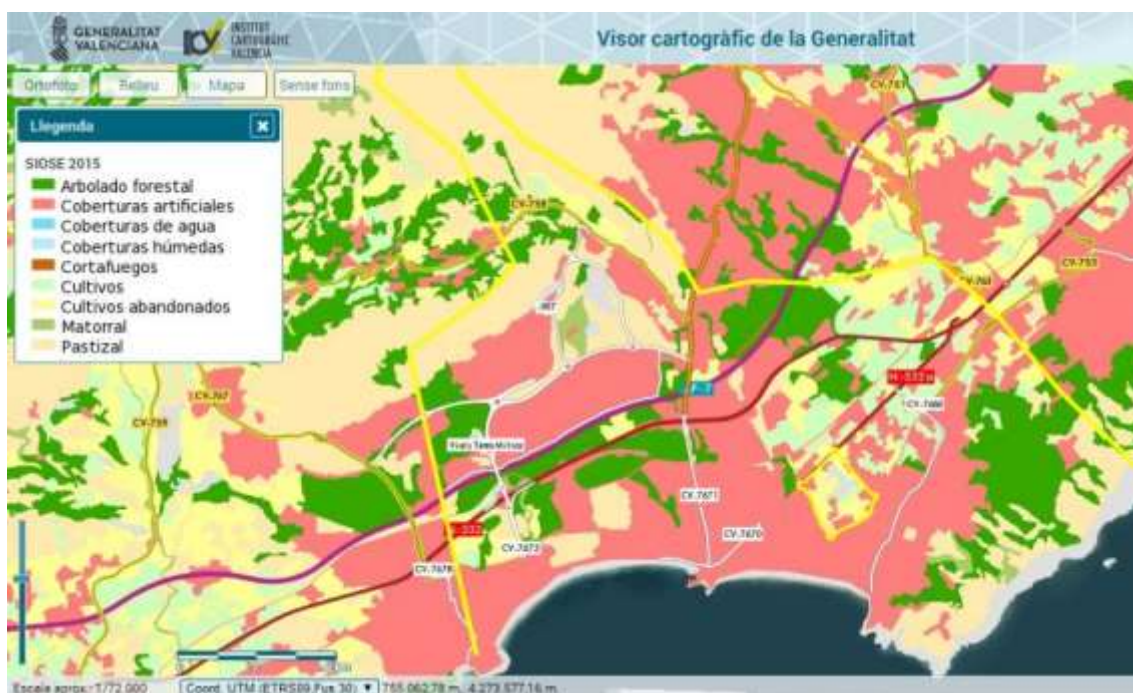


Ejes estructurales e instalaciones.

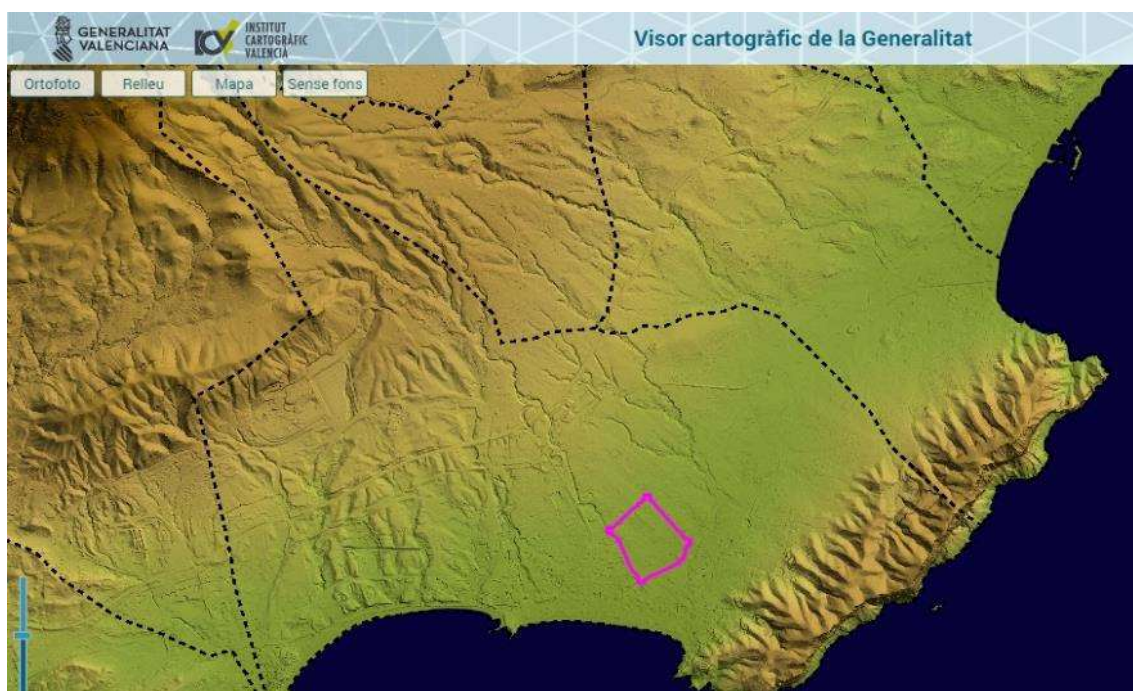
El Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, en su cobertura de 2015, arroja una total antropización de este ámbito, tanto contextual como intrínseca, con predominio de coberturas artificiales (viviendas y zona de mercadillo, principalmente) y cultivos abandonados.

Desde una *perspectiva paisajística*, poco más se puede precisar a lo anteriormente citado, con la salvedad de la inclusión del barranco de Derramador como unidad paisajística propia, previa su canalización y soterramiento en la confluencia del camino del Azagador de Soria con la Avenida Almirall Bernat Sarria. Su discurrir conforma, a todas luces, el espacio de mayor trascendencia ambiental del sector (aunque el cauce no lo afecta directamente), que no paisajística, pues sus niveles de calidad son muy bajos por su actual morfología y el estado de las formaciones vegetales asociadas a su espasmódico discurrir.

En la siguiente imagen podemos observar los diferentes usos según el visor cartográfico de la Generalitat.



En cuanto a la orografía, el sector se caracteriza por tener pendientes muy suaves, decrecientes de norte a sur, con 30 m.s.n.m. en la zona más noroccidental del sector, abandonando éste con poco más de 5 m.s.n.m. en su confluencia con la Avenida de la Carretera del Albir, lo que otorga un desnivel medio apenas superior al 3%.



Formas del relieve y ubicación contextual del sector. IDEV-Visor del ICV. Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, 2018.

Geológica y litológicamente, son suelos cuaternarios de cantos, gravas y limos escasamente consolidados, que pueden originar, mecánicamente a los procesos constructivos, la aparición de asentamientos diferenciales de necesaria consideración.



Detalle topográfico general del sector e imagen de su laxitud topográfica.

1.5 CONTEXTO URBANÍSTICO, TERRITORIAL Y AMBIENTAL DEL SECTOR.

1.5.1 Determinaciones del Plan General de Benidorm.

El Sector 1/1 es un ámbito de suelo urbanizable programado incluido el primer cuatrienio del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 1990 por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 26 de noviembre de 1990 (BOP no 279 de 05-10-1990).



Detalle del Plano de calificación del PGMOU de Benidorm

Sus determinaciones principales son, según el Plan General:

1º.- PP. 1/1ª Armanello.

Superficie: 56,50 Has.

Usos: Característicos básicos: Hotelero y Residencial.

Tipología de la edificación: Abierta.

Aprovechamiento: 292.600 m² útiles. (0,517876 m² út./m² s.b.)

Ordenación: La prevista en el Avance de este Plan General en cuanto a trazado y características de la vía parque que en dirección SE-NW discurre entre el Camino Viejo de Valencia y la CN-332. Las secciones del viario perimetral se contienen en la Memoria del Plan General.

Formulación del Plan: Pública.

Gestión: privada/pública.

En cuanto a condiciones de ordenación, el Plan General tan sólo establece lo relativo al trazado y características de la vía parque que en dirección SE-NW discurre entre el Camino Viejo de Valencia y la CN-332, cuya sección se establece en la Memoria.

Este sector, con anterioridad a la presente iniciativa, ya ha sido objeto de ordenación y programación mediante Plan Parcial y Programa de Actuación Integrada, si bien el primero fue anulado y el segundo ha sido objeto de resolución contractual.

Conviene destacar las principales magnitudes sobre la ordenación pretérita del sector, tanto en lo referente a aprovechamientos e intensidades como en lo relativo a la ordenación estructural y pormenorizada. En las siguientes imágenes se ilustra el resumen de magnitudes del sector en el Plan Parcial aprobado en 2002.

5.1.- Zonificación del sector

	P.P.				EXISTIDO RPGV	
	M ² s	%	M ² L	M ² U	Nº VOT.	%
1. Dotación Vial						
Red Primaria	32.789,88	---				---
1.1. Vial y Aprovechamientos						
(RV+AV) de la red Secundaria (1)	188.436,20	30,70				27
Zonas Verdes de la Red Secundaria	73.762,71	13,60				10,5
Jardines (JL): 73.762,71 m ²						
2. Equipamiento	97.943,57	18,06				14
Administrativo(AD): 6.970,15 m ²						
Deportivo recreativo(RD): 70.473,42 m ²						
Educativo Cultural(ED): 20.500,00 m ²						
3. Residencial	173.325,11	31,92	451.720	272.832		
4. Termini	30.742,53	5,87	33.268	13.948		
Total neto edificable	204.867,64	37,64				
Total Sector	575.900,00		487.989	292.800	3.700	
Total Red Primaria (Extraseccional)	92.600,00					
Total ámbito actuación	667.600,00					

(1) Calculado el porcentaje respecto al sector menos Red Primaria interior (542.210,12 m²s).

(1) Capacidad para 1.905 mayor del 50 % exigido.

(2) Para IEB = 0,90 m²/m² (487.989 m²/542.210,12 m²s) Se han computado a efectos de IEB la superficie del ámbito descontando la red primaria vial incluida en él.

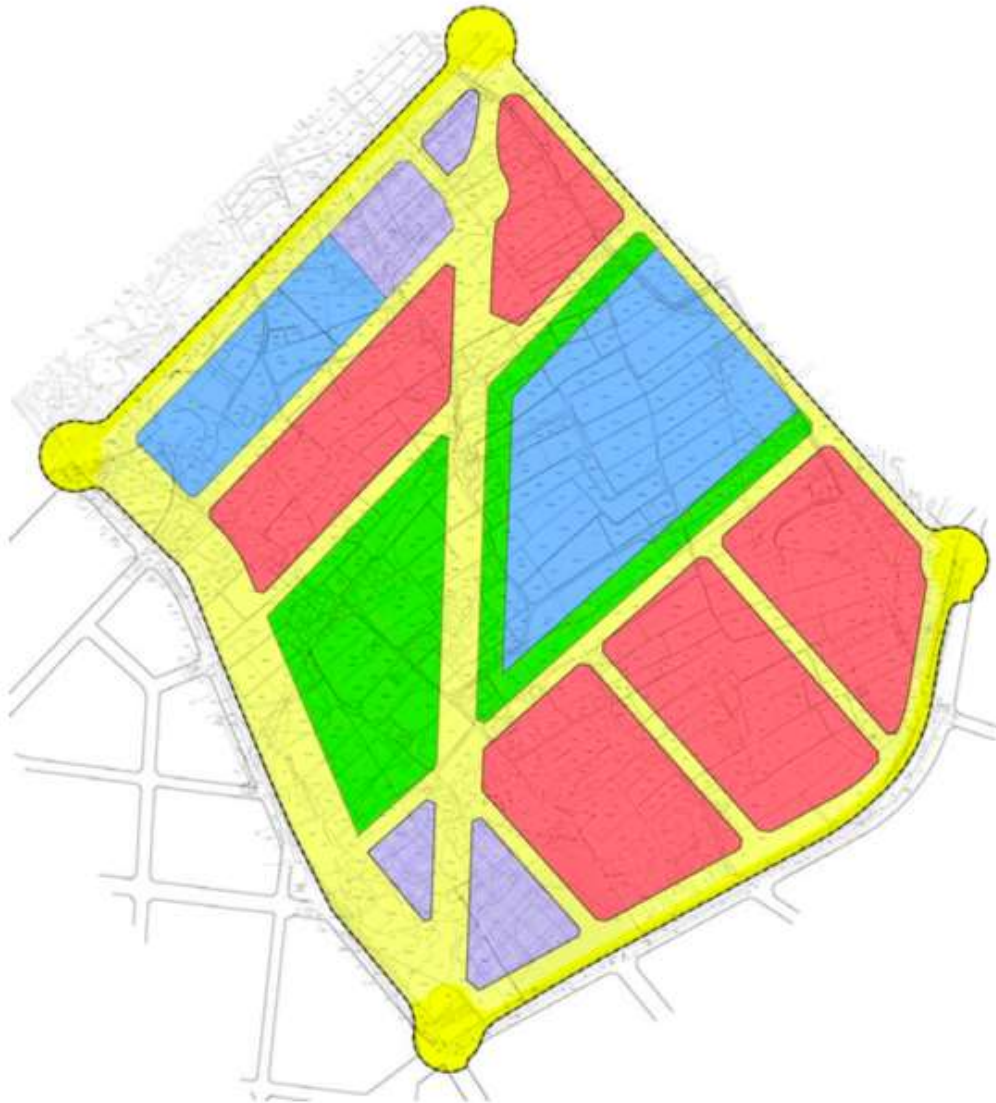
5.2.- Edificabilidad. Coeficiente ponderación

De conformidad con el P.G.M.O. la edificabilidad máxima de edificación del PP 1/1 no homologado era de 292.600 m²u., que supone un IEB de 0,508869 m²su/m²s sector.

En el sector se establecen la misma edificabilidad máxima de 292.600 m²u. para el sector que, equivale a un aprovechamiento tipo de 0,438286 m²u/m²., para los 667.600 m²s, del Área de reparto coincidente con el aprovechamiento medio del Plan General de Benidorm que homogeneizado es de 0,284751 (0,438286 m²u/m² x 0,64 que es el coeficiente sectorial establecido en el P.G.).

La edificabilidad en metros cuadrados construidos prevista en dicho Plan Parcial, hoy anulado, era indicativa, a los efectos del cálculo de estándares dotacionales, pues el plan asigna una edificabilidad expresada en metros cuadrados útiles.

Y la ordenación propuesta era la siguiente:



1.5.2 Afecciones territoriales y ambientales más destacadas.

El Sector se encuentra atravesado por una vía pecuaria, denominada Colada de Soria, con un ancho legal de 8 metros y un ancho necesario de 5 metros.

Asimismo, se encuentra afectado mínimamente por riesgo de inundación identificado en el PATRICOVA.

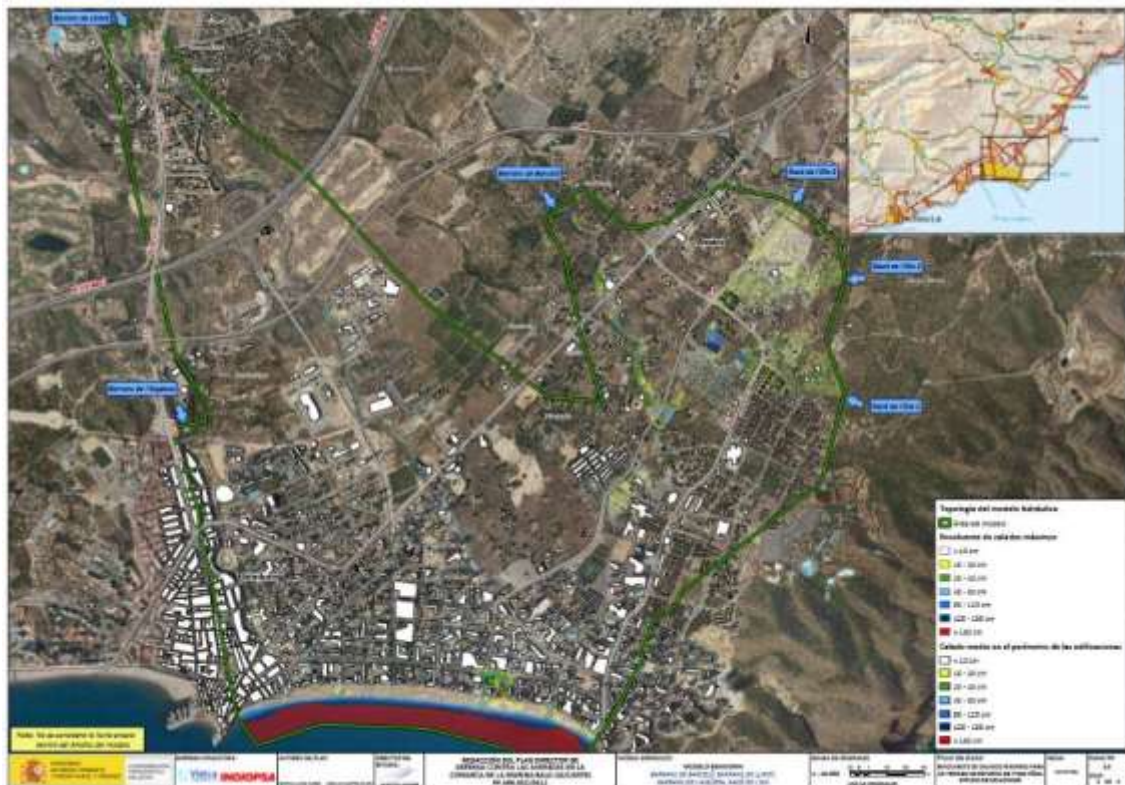
Ambas circunstancias se reflejan en el Sistema de Información Territorial de la Comunitat Valenciana, en lo referente a la Infraestructura Verde Regional, tal como se refleja en la siguiente captura de pantalla, donde se observan tanto la vía pecuaria (trazado amarillo) como la afección del PATRICOVA (en tono marrón claro el riesgo geomorfológico y en gris el riesgo específico por niveles).



El riesgo de inundabilidad se deriva del Barranco del Derramador en la zona suroeste del Sector, lindante con casco urbano (Nivel 1 del PATRICOVA) y del Barranco de Barceló, en la zona este (en este caso, una pequeña franja de Riesgo Geomorfológico, ya que el riesgo por Nivel 4 es externo al Sector).

En cualquier caso, hay que considerar que este problema está analizado suficientemente en el PLAN DIRECTOR DE DEFENSA CONTRA LAS AVENIDAS EN LA COMARCA DE LA MARINA BAJA (ALICANTE), promovido y aprobado por la Confederación Hidrográfica del Júcar, que ofrece una solución específica a la problemática de los barrancos de Liriets (aguas abajo confluye con Derramador) y Barceló.

En la siguiente imagen se reproduce la modelización de la solución adoptada por la CHJ, observándose que desaparecen los riesgos geomorfológicos que mínimamente afectan al sector ARMANELLO.



Siendo las medidas a adoptar en el conjunto de la cuenca las siguientes:



En cualquier caso se acompaña Estudio de Inundabilidad como cobertura de este Plan Parcial, en el cual se concretan las medidas que deben adoptarse para la que la ordenación de este ámbito contribuya a corregir y minimizar los riesgos de inundabilidad. En el EATE y en la memoria justificativa se relacionan estas medidas.

Asimismo, se ha aprobado recientemente el Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL), que no contempla directamente afección alguna al Sector, dado que se encuentra separado del litoral por una franja de suelo urbano consolidado por la urbanización y la edificación. Sin perjuicio de ello, y dado que el sector se encuentra dentro de la franja de 1000 metros desde el litoral, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 13 de su normativa, además de los artículos 145 y 146 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

1.5.3 Borrador de bases técnicas y económicas para el desarrollo de la ordenación del Sector.

Con carácter previo a la formulación del presente documento, el Ayuntamiento de Benidorm ha elaborado un Borrador de Bases Técnicas y Económicas del Programa de Actuación Integrada de este sector, que se adjuntan como Anexo, y que más adelante será objeto de descripción y justificación.

1.5.4 Infraestructura Verde existente.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la LOTUP, es preceptivo que los instrumentos de planificación territorial y urbanística identifiquen los elementos que conforman la Infraestructura Verde del territorio, con carácter previo a la ordenación de su ámbito. Estos elementos condicionan y orientan la toma de decisiones en materia de localización de nuevos espacios públicos y privados, con criterios de sostenibilidad ambiental, minimización de riesgos y de integración y respeto por el paisaje.

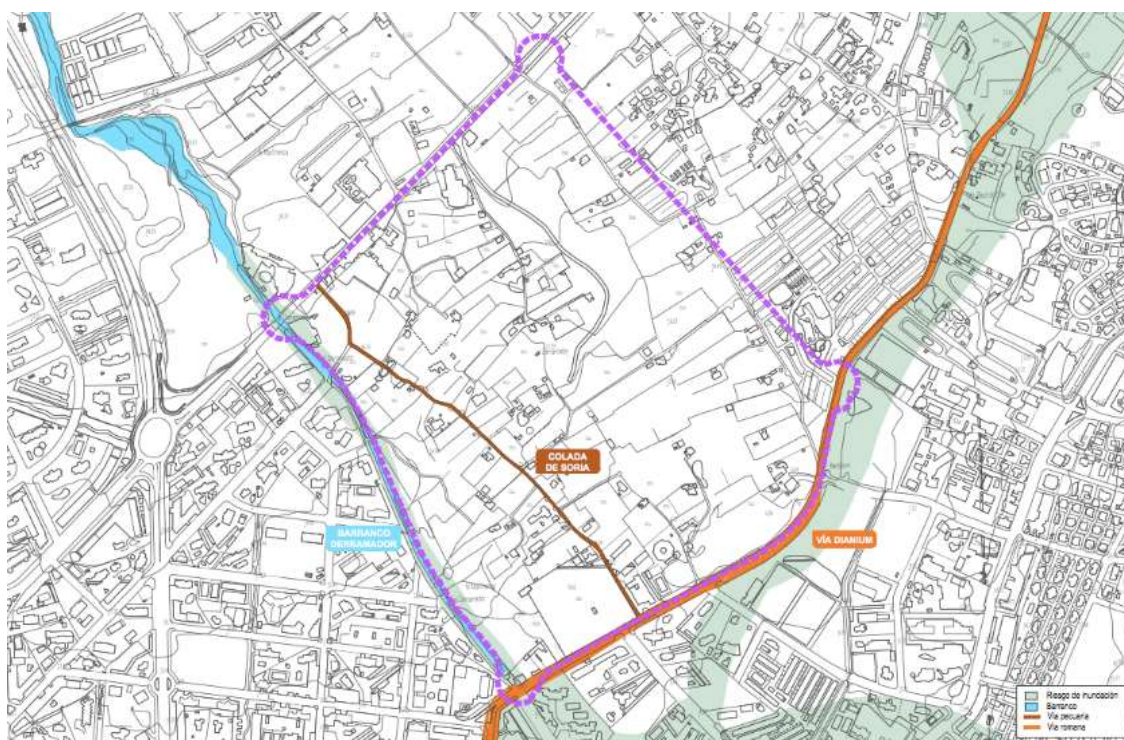
En el caso que nos ocupa, el borrador de bases elaborado por el Ayuntamiento incorpora, entre sus determinaciones, una serie de sugerencias en materia de paisaje e infraestructura verde, que la futura ordenación del Sector 1/1 debe considerar.

En la siguiente imagen, que se corresponde con el plano de Infraestructura Verde existente en el municipio (elaboración propia, pues el Plan General vigente no se encuentra adaptado a la LOTUP y por tanto no identifica expresamente este elemento territorial), se observan los principales espacios paisajísticos y ambientales que configuran territorialmente el entorno urbano de Benidorm.

Como vemos, el sector se encuentra como transición entre varios ámbitos periurbanos del casco urbano (principalmente zona de Moralet), contando con el parque de la Sèquia Mare y el de Rincón de Loix, junto con la vía pecuaria Colada de Soria, como elementos de articulación entre espacios y la Serra Gelada, calificada como parque natural.



A estos elementos de la Infraestructura Verde se debe unir, también, la identificación de los espacios afectados por riesgos territoriales, que en nuestro caso se limita al riesgo de inundabilidad en una pequeña parte del sector, a la que se ha hecho referencia en apartados anteriores.



Hay que considerar también lo dispuesto en el PATIVEL, que establece y concreta, a sus efectos, los elementos que conforman la citada Infraestructura Verde a escala supralocal.



Puede comprobarse que el PATIVEL no contempla condicionante alguno respecto al Sector 1/1 que es objeto del presente Plan, salvo lo dispuesto en el artículo 13 de su normativa y la remisión a las directrices 145 y 146 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. En la memoria justificativa se hará referencia a estas directrices.

1.6 ENTORNO DEMOGRÁFICO.

Se ha realizado un estudio demográfico para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Anexo XII de la LOTUP.

En este apartado, se realizará una primera aproximación al estado actual de diferentes variables demográficas, concluyendo con una caracterización cualitativa y cuantitativa que debe servir para contextualizar la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial.

1.6.1 Población.

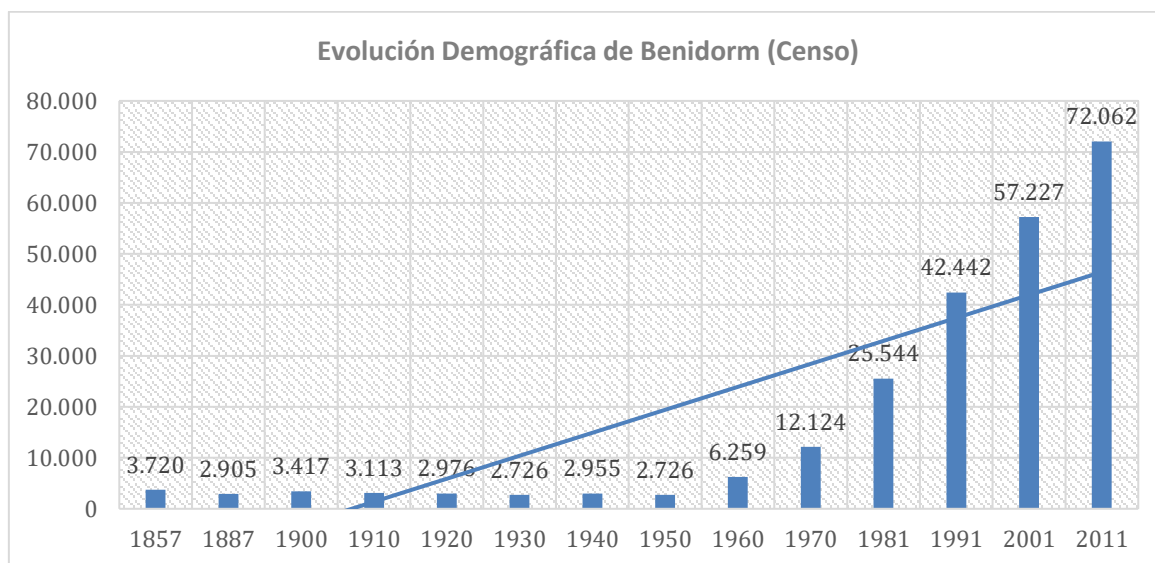


Figura. Variación Censal. Fte: INE. Censo de Población y Vivienda.

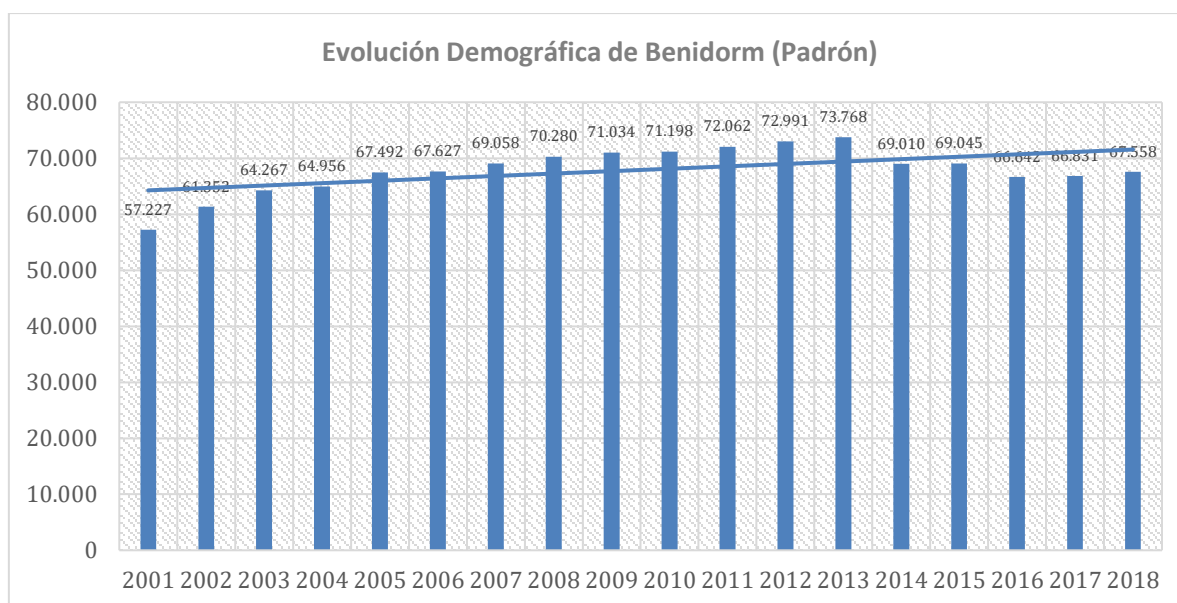


Figura. Fte: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

Según las tablas adjuntas, y tomando como referencia el INE por su mayor actualidad, la población de Benidorm en 2018 fue de 67.558 habitantes, habiendo repuntado ligeramente los dos últimos años, pero sin alcanzar los valores presentados en 2008.

En el siguiente cuadro se observa la variación interanual de población. Puede observarse que es en 2014 cuando se produce una reducción considerable, hasta 2016, seguramente originada por cambios producidos en el modo de contabilización de ciudadanos extranjeros en los padrones. En 2018 se ha producido un leve repunte.

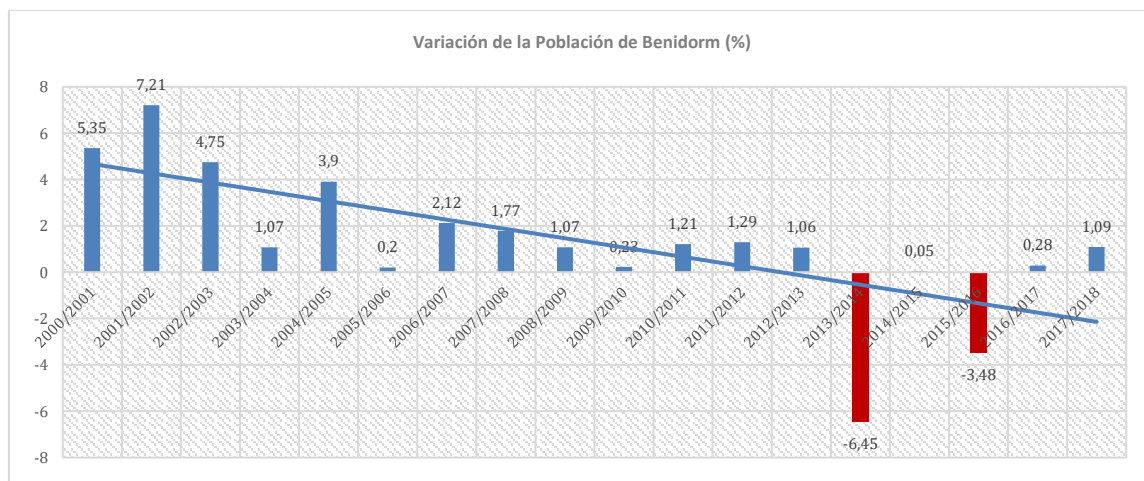


Figura. Fte: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

1.6.2 Grupos de edad.

Seguidamente se reproducen unos gráficos con la población según tramos de edad, y su evolución desde 2001 hasta 2018.

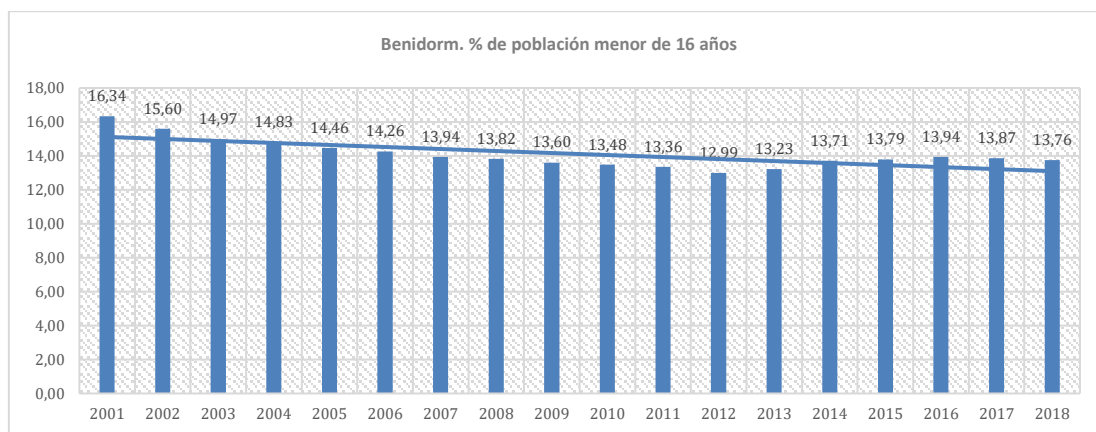


Figura. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

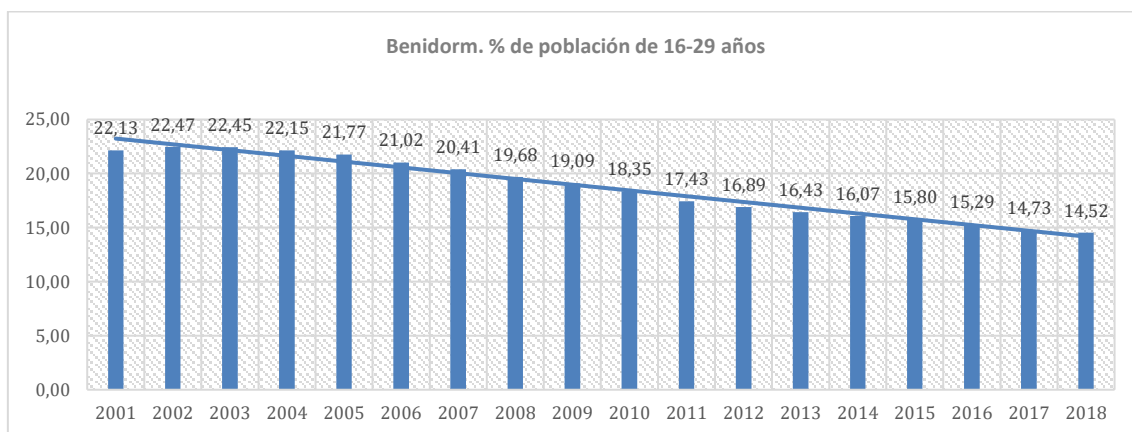


Figura. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

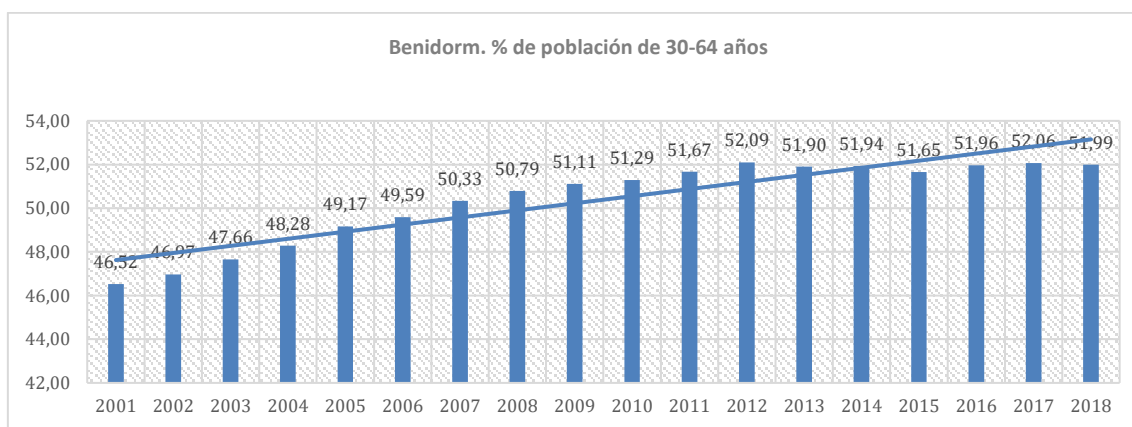


Figura. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

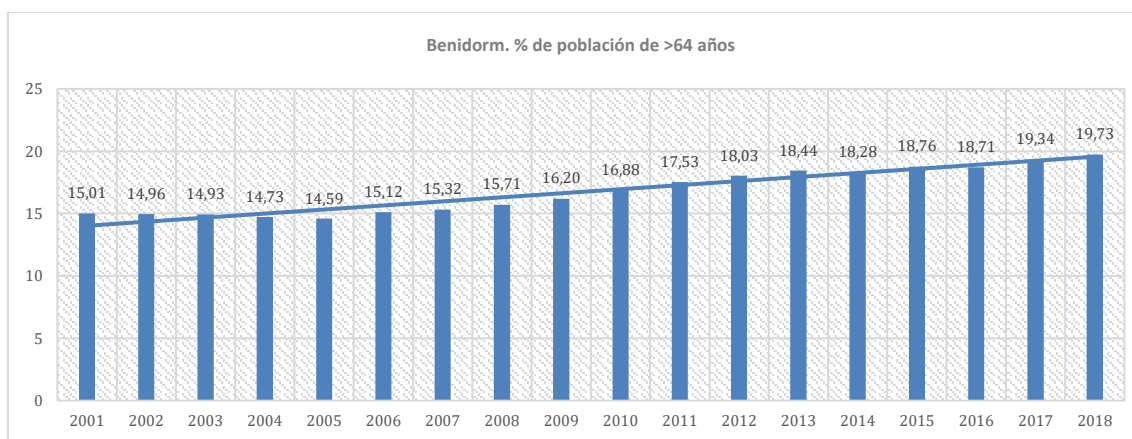


Figura. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

En relación con la gente joven (0-16), la serie muestra una curva en caída progresiva hasta el 2012. Desde entonces existe una ligera recuperación, o en su caso estabilización.

Desde el año 2002, el grupo de población adulta-joven (16-29) pierde un importante peso y protagonismo, con una caída constante y continua.

La curva de población adulta (30-64), es el contingente más grueso de población (más del 50%). En general se muestra creciente hasta 2008, aunque actualmente está estabilizado.

En cambio, el grupo de población mayor (>64 años) consolida su aumento fuertemente alimentada por el grupo que se incorpora de las cohortes inmediatamente anteriores (30-64) y la población extranjera.

En el siguiente gráfico se refleja la pirámide de población combinada de Benidorm y Provincia, para su comparación.

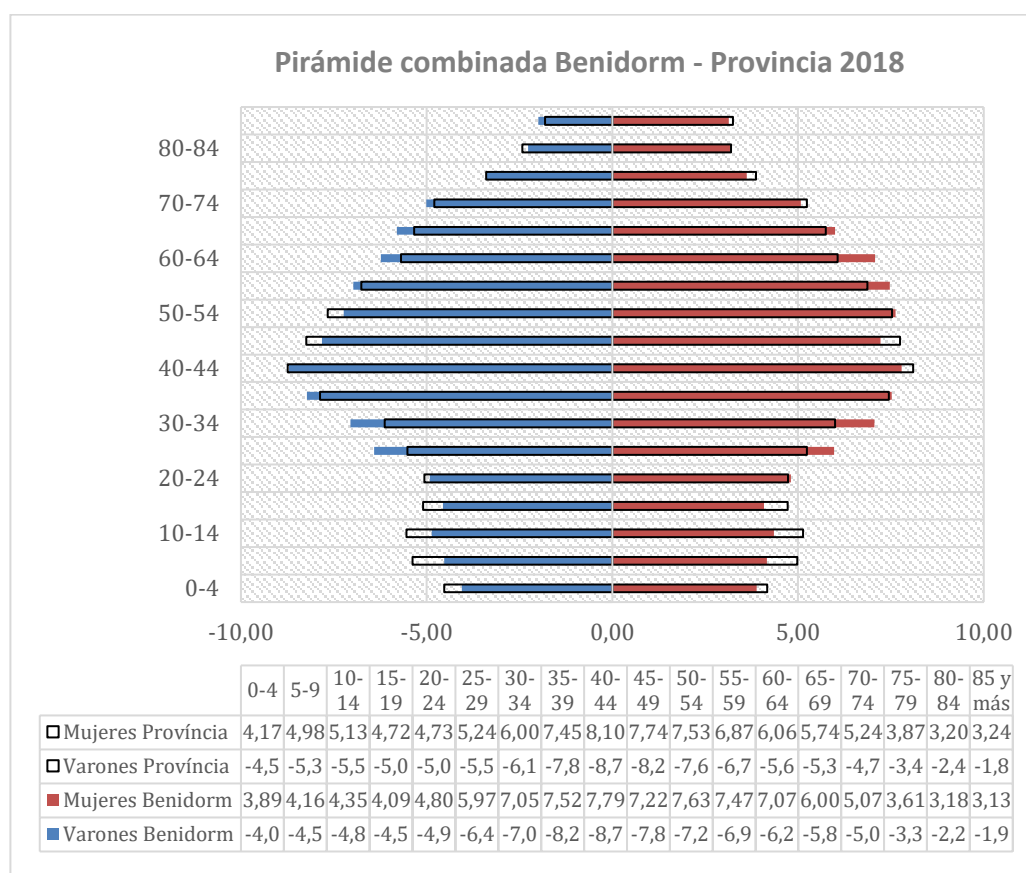


Figura. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

La base poblacional de la pirámide es más corta en Benidorm, mientras que existen grupos de edad de 25 hasta 34 años (varones y mujeres), que superan a la media provincial. Este grupo se podría relacionar con la mano de obra (de base ancha), necesaria para mantener el sector servicios de la ciudad.

En Benidorm los varones y mujeres de 55 a 69 años, también son la población dominante, siempre que se compare con su marco de referencia. Hechas estas importantes salvedades, se acredita el paralelismo entre ambas pirámides, constatando el envejecimiento progresivo de la población.

1.6.3 Sexo.

En cuanto a distribución de la población por sexo, con carácter global hay una relación de 98 hombres por cada 100 mujeres.

Sex-Ratio 2018	Benidorm	Provincia
Valor	98,83	98,21

Tabla. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

1.6.4 Indicadores de envejecimiento.

El indicador de envejecimiento se expresa con la siguiente fórmula:

$$T_v = [V / (J + A + V)] * 100$$

Según los datos oficiales, la tasa de vejez en Benidorm es de 19,73 personas mayores por cada 100, en línea con la media de la provincia.

Tasa de Vejez 2018	Benidorm	Provincia
Valor	19,73	19,54

Tabla. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

La Tasa de Vejez es muy pareja entre el municipio de Benidorm y la Provincia de Alicante, por tanto, para buscar las diferencias de fondo, este indicador debe complementarse con el Índice de Vejez, que se expresa con la siguiente fórmula:

$$I_v = (V / J) * 100$$

Según datos oficiales, este índice ofrece los siguientes resultados en Benidorm:

Índice de Vejez 2018	Benidorm	Provincia
Valor	143,4	123,2

Tabla. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

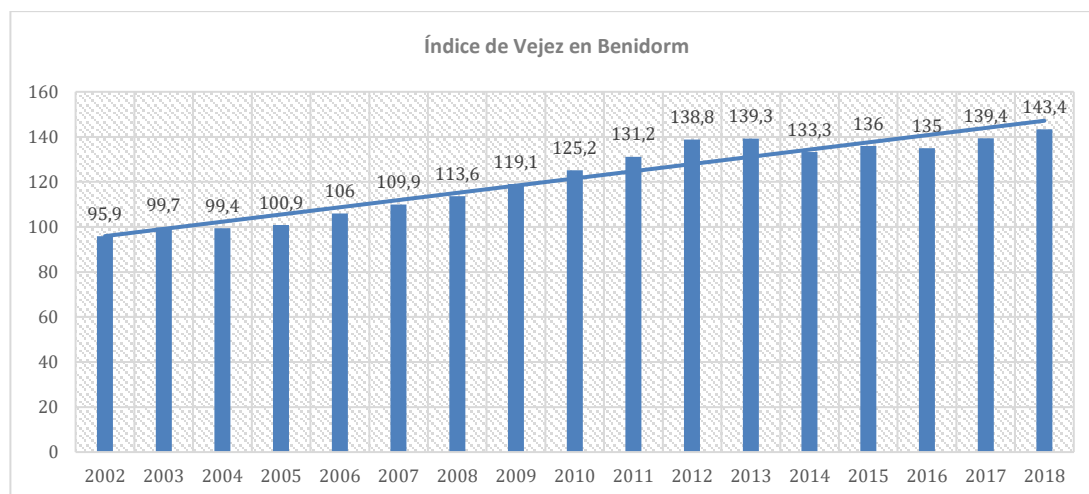


Figura. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE

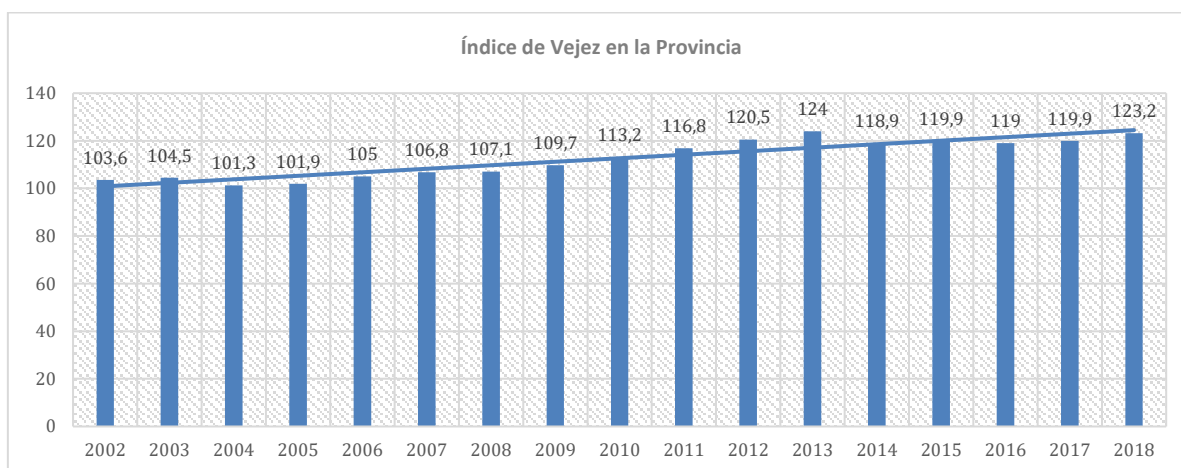


Figura. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE

La relación de mayores respecto al resto de población también es equilibrada, de manera que el indicador más interesante, es el que pone en relación directamente los mayores respecto a los jóvenes. Aquí el indicador se dispara en Benidorm respecto a la Provincia (ámbito de referencia), por lo que se puede concluir que los jóvenes de Benidorm son un grupo realmente esquilmado y muy desequilibrado frente a la población mayor.

Este indicador, sí que muestra con mayor precisión los niveles de envejecimiento en relación con la gente joven. A nivel local es mucho más pronunciado que a nivel provincial.

Terminaremos este apartado haciendo referencia al Índice de Longevidad, que se expresa con la siguiente fórmula:

$$\text{Índice de Longevidad} = (P_{75 \text{ y más años}} / P_{65 \text{ y más}}) * 100$$

Y que presenta los siguientes datos en Benidorm:

Índice de Longevidad 2018	Benidorm	Provincia
Valor	44,55	45,96

Tabla. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

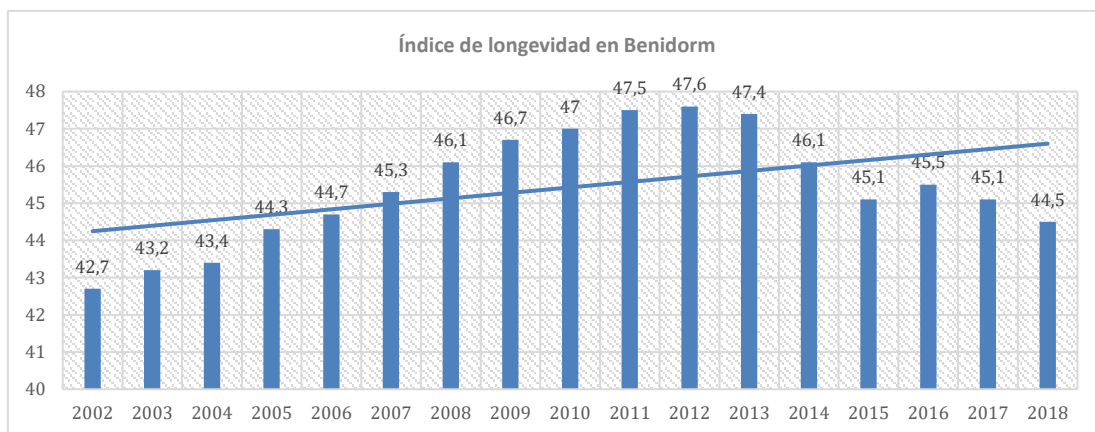


Figura. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

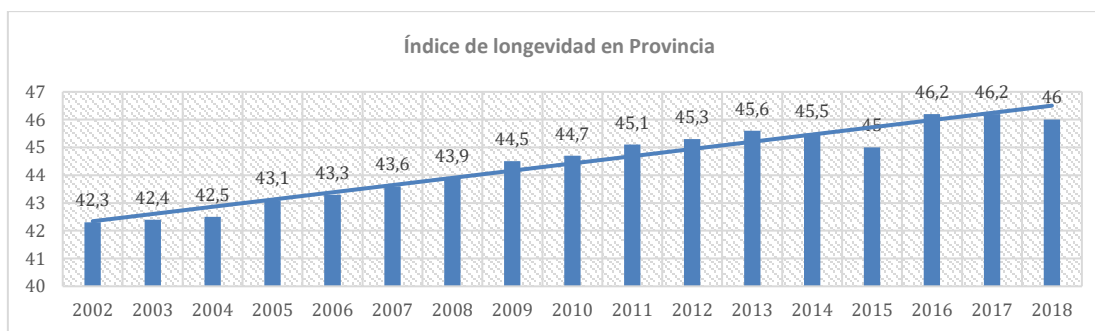


Figura. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

Para evaluar el perfil de la gente mayor se utiliza el Índice de Longevidad. Permite evaluar cómo es la población mayor. La cifra de Benidorm es más baja respecto a la Provincia, lo cual demuestra que la gente mayor, lo es menos en Benidorm asociada a la primera etapa de jubilación de corte residencial o turístico y no tanto en edades muy avanzadas o seniles.

1.6.5 Indicadores de capacidad de reemplazo.

Se trata de los índices de tendencia, de juventud de la población activa y de renovación de la población activa, que se expresan de la siguiente manera:

$$\text{Índice de Tendencia} = (P_{0-4 \text{ años}} / P_{5-9}) * 100$$

$$\text{Índice de Juventud de la Población Activa} = (P_{15-39} / P_{40-64}) * 100$$

$$\text{Índice de Renovación de la Pobl. Activa} = (P_{20-29} / P_{55-64}) * 100$$

Y que en Benidorm presentan los siguientes datos:

Indicadores Capacidad de Reemplazo 2018		
	Benidorm	Provincia
Índice de Tendencia	91,46	83,94
Índice de Juventud Población Activa	81,74	78,74
Índice de Reemplazo de la Población Activa	79,74	80,93

Tabla. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

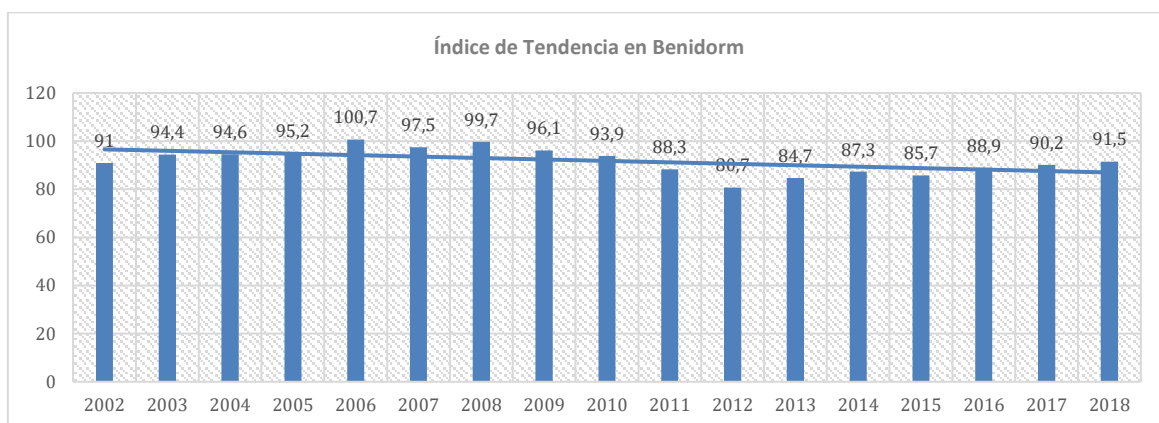


Figura. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

El Índice de Tendencia o la relación existente entre niños de 0-4 años frente a los 5-9, indica que a medida en que presente valores inferiores a cien, se estará reflejando un descenso de la natalidad, menor crecimiento demográfico y por tanto envejecimiento. Es de notar que estos datos muestran mejores resultados en Benidorm, respecto a la Provincia de Alicante.

El Índice de Juventud de la Población Activa se mantiene en números positivos en Benidorm respecto al resto de la provincia. Lo cual significa el papel desempeñado en cuanto a número de población en edad de trabajar.

El Índice de Reemplazo de la Población Activa, acaba compensando entre los ámbitos comparados. No obstante, no dejan de estar alejados de la cifra 100, que sería la que en realidad asegura el verdadero reemplazo de la población activa.

1.6.6 Tasas de natalidad/mortalidad y crecimiento vegetativo (1996-2017).

A continuación vamos a reflejar los datos relativos a natalidad y mortalidad, y crecimiento vegetativo.

+ +-----

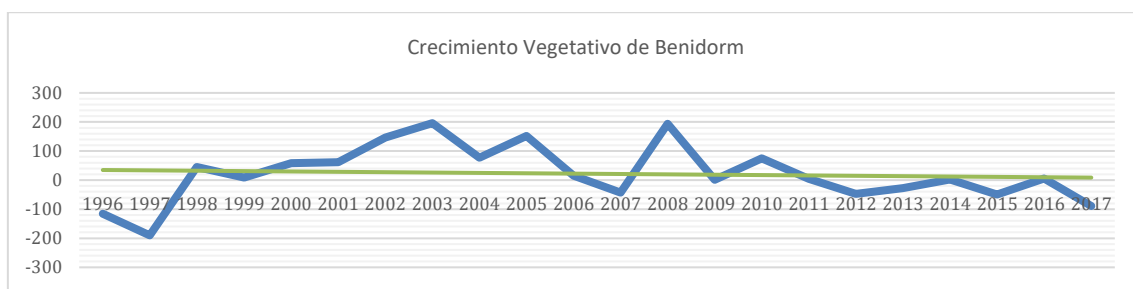


Figura. Fte: Elaboración propia a partir de INE.

Año	Nacimientos	Fallecidos	Diferencia Crecimiento Vegetativo	Población	Tasa Bruta de Natalidad	Tasa Bruta de Mortalidad
1996	140	256	-116	50.041	2,80	5,12
1997	239	429	-190	50.946	4,69	8,42
1998	448	403	45	52.845	8,48	7,63
1999	451	442	9	54.319	8,30	8,14
2000	487	429	58	57.227	8,51	7,50
2001	513	451	62	61.352	8,36	7,35
2002	592	446	146	64.267	9,21	6,94
2003	675	479	196	64.956	10,39	7,37
2004	585	508	77	67.492	8,67	7,53
2005	625	473	152	67.627	9,24	6,99
2006	494	479	15	69.058	7,15	6,94
2007	385	428	-43	70.280	5,48	6,09
2008	648	454	194	71.034	9,12	6,39
2009	389	388	1	71.198	5,46	5,45
2010	507	432	75	72.062	7,04	5,99
2011	508	504	4	72.991	6,96	6,90
2012	475	522	-47	73.768	6,44	7,08
2013	490	518	-28	69.010	7,10	7,51
2014	509	507	2	69.045	7,37	7,34
2015	503	553	-50	66.642	7,55	8,30
2016	522	517	5	66.831	7,81	7,74
2017	472	561	-89	67.558	6,99	8,30
Total	10.657	10.179	478			
Prom	484	462			7,41	7,14

Tabla. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

Las Tasas Brutas de Natalidad y Mortalidad están prácticamente niveladas en el momento que calculamos promedios sobre series largas de población. Se equiparan los nacimientos con la esperanza de vida en cifras relativas. El Crecimiento Vegetativo en Benidorm es muy lento y poco significativo. Se ha venido comportando a modo de diente de sierra.

1.6.7 Saldo poblacional, vegetativo y migratorio.

La población entre 1996-2017 ha crecido sólo 478 personas derivadas del Crecimiento Vegetativo, mientras que el crecimiento registrado en el Padrón ha sido de 17.517 personas en 21 años.

Únicamente el 2,72 % del crecimiento dependió del Tipo Vegetativo (diferencia entre nacimientos y defunciones), mientras que el resto es Saldo Migratorio, convertido hoy en población residencial.

	1996	2.018	%
Población	50.040	67.558	
Crecimiento Real (CR)	-	17.518	100
Por Crecimiento Vegetativo (CV)	-	478	2,72
Saldo Migratorio / "Residencial"	-	17.040	97,28

Tabla. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

1.6.8 Origen de la población.

Veamos a continuación la composición de la población según origen:

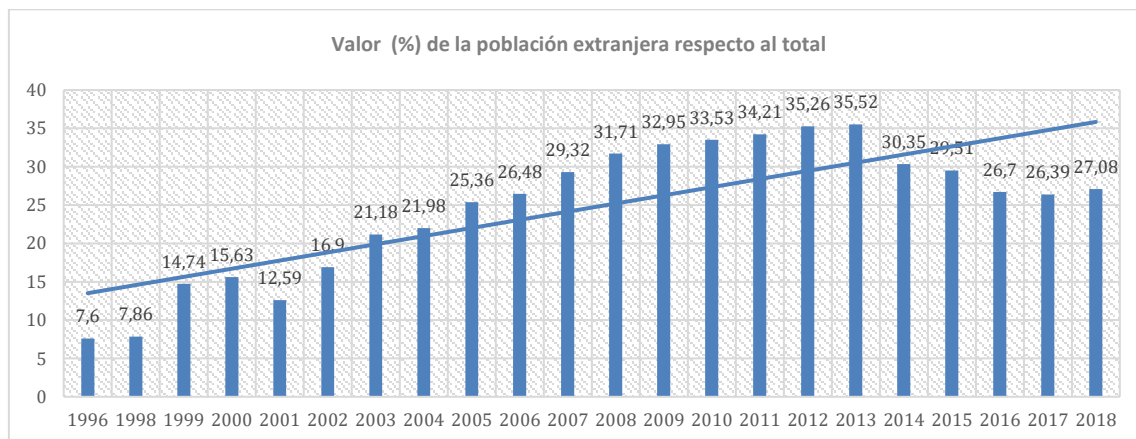


Figura. Fte. Explotación directa del INE. Elaboración Propia.

El gráfico muestra el progresivo aumento del porcentaje de población extranjera respecto al total, pasando del año 1995 del 7%, al 27% en el año 2018. En relación con las series, desde el año 2013 las cifras se han estabilizado (26-27%).

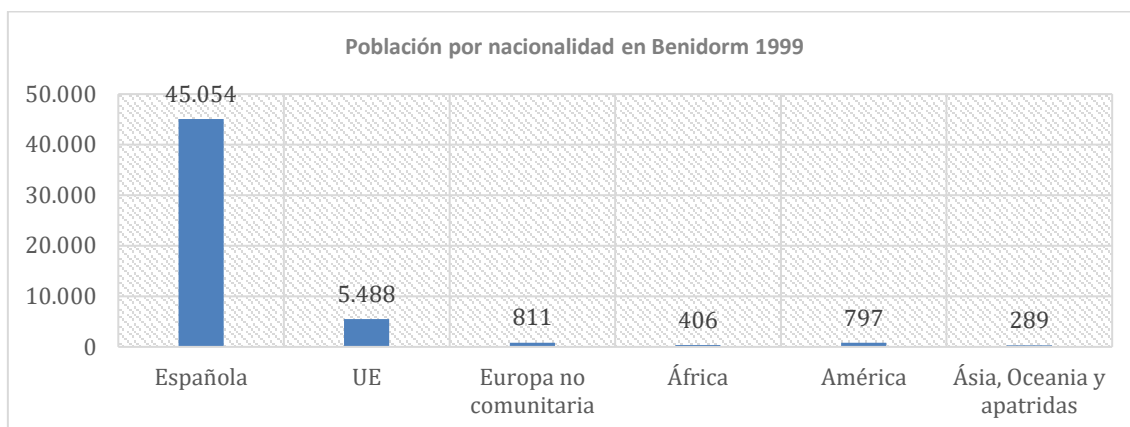


Figura. Fte. Explotación directa del INE. Elaboración Propia.

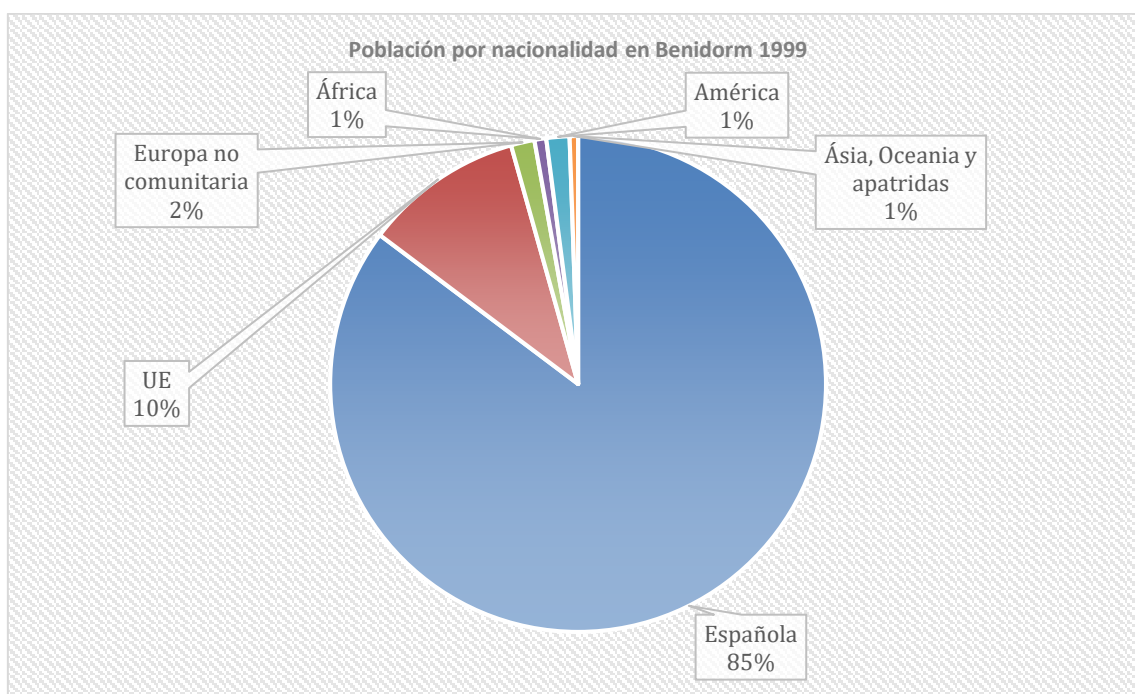


Figura. Fte. Explotación directa del INE. Elaboración Propia.

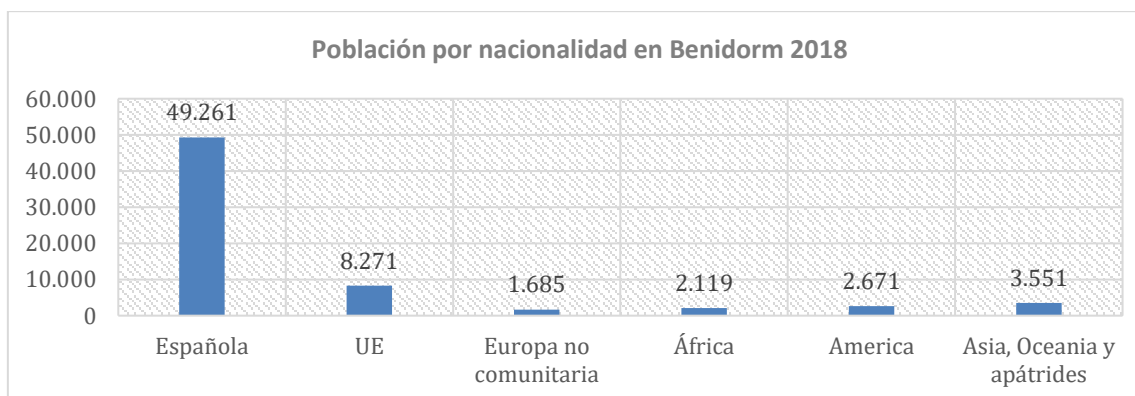


Figura. Fte. Explotación directa del INE. Elaboración Propia.

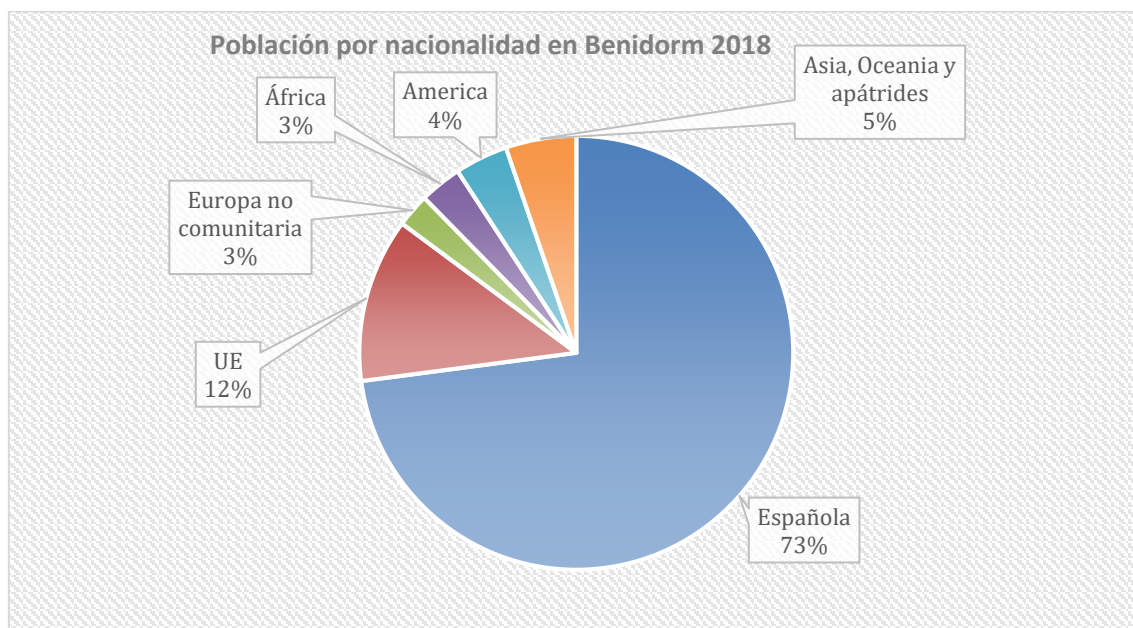


Figura. Fte. Explotación directa del INE. Elaboración Propia.

	Total	Española	% Españoles	Extranjera	% Extranjeros
C. Valenciana	4.963.703	4.298.782	86,60	664.921	13,40
Provincia de Alicante	1.838.819	1.501.917	81,68	336.902	18,32
La Marina Baixa	185.054	130.528	70,54	54.526	29,46
Benidorm	67.558	49.261	72,92	18.297	27,08

Tabla. Elaboración propia a partir de datos INE.

En el año 1999, el grueso de la población empadronada de Benidorm era nacional. En el año 2018, el grueso de la población empadronada de Benidorm sigue siendo nacional, si bien hoy la ciudad es más multicultural y cosmopolita. La grafica permite comparar cómo Benidorm y en su conjunto la comarca, es un espacio con mercado residencial extranjero. Muy superior al conjunto de la provincia y la Comunitat Valenciana.

1.6.9 Indicador de población vinculada.

Este indicador es muy relevante para determinar la condición de residencia turística del municipio de Benidorm. Veamos el siguiente cuadro:

	TOTAL VINCULADOS	Pobl. residente: TOTAL	Pobl. residente: Sólo reside	Pobl. residente: Reside y trabaja	Pobl. residente: Reside y estudia	Pobl. vinculada no residente: TOTAL	Pobl. vinculada no residente: Trabaja allí	Población vinculada no residente: Estudia allí	Población vinculada no residente: >14 noches al año	Tasa vinculación
Alfàs del Pi, l'	24.782	19.729	14.559	2.881	2.290	5.052	1.649	315	3.089	125,61
Altea	35.418	22.313	14.208	4.581	3.523	13.105	2.600	757	9.749	158,74
Benidorm	207.435	67.465	38.390	18.605	10.469	139.970	10.905	3.387	125.678	307,47
Nucia, la	20.142	17.036	13.414	1.780	1.842	3.106	1.174	783	1.149	118,23
Vila Joiosa, la	44.399	32.498	22.224	5.388	4.885	11.902	2.475	541	8.886	136,62

Tabla. Extracción de datos INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

Según la fuente INE (Censo de Población y Viviendas), Benidorm tenía un total de 67.465 personas (2011). Sin embargo, el INE recoge una “vinculación” de más de 207.435 personas, que no estando empadronados, visitan la localidad por distintos motivos (pasan más de 14 días en la ciudad). La Tasa de Vinculación es extremadamente alta, única si se compara con cualquier municipio de la Comunitat Valenciana (307%).

1.6.10 Proyecciones demográficas.

Aplicamos la tasa de crecimiento compuesto continuo con la siguiente fórmula:

$$\text{Tasa de crecimiento compuesto continuo (r)}$$

$$P_1 = P_0 e^{r \cdot n} \Rightarrow r_t = [\text{Ln}(P_1 / P_0)] / n$$

Se concreta en la siguiente tabla:

	2016*	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
C. Valenciana	4.933.051	4.929.902	4.925.840	4.920.862	4.915.005	4.908.341	4.900.962	4.892.962	4.884.454
Provincia Alicante	1.842.756	1.846.434	1.849.587	1.852.239	1.854.408	1.856.124	1.857.429	1.858.360	1.858.964
La Marina Baixa	183.183	184.253	185.264	186.220	187.120	187.966	188.759	189.504	190.202
Benidorm	63.876	63.964	64.046	64.127	64.206	64.281	64.352	64.420	64.486

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031*
C. Valenciana	4.875.521	4.866.245	4.856.693	4.846.917	4.836.975	4.826.902	4.816.717
Provincia Alicante	1.859.273	1.859.330	1.859.167	1.858.807	1.858.280	1.857.611	1.856.811
La Marina Baixa	190.857	191.472	192.051	192.595	193.107	193.590	194.044
Benidorm	64.549	64.611	64.670	64.729	64.785	64.840	64.893

Tabla. Método INE de los componentes.

Mediante esta fórmula alternativa, Benidorm tendría 65.827 habitantes en el año 2031. El objetivo de las proyecciones de población es la obtención de estimaciones de población que llegan a considerar la desagregación territorial de municipios suponiendo que se mantienen las tendencias demográficas actuales con simple aplicación estadística. Así, el marco de referencia para el establecimiento de esta hipótesis es la proyección elaborada mediante el “método clásico de los componentes” (INE). El horizonte proyectivo de la información ofrecida es de 15 años.

Ahora bien, estos datos ya han sido superados en la actualidad, por lo que es de notar que la proyección científico-estadística oficial, no se ajusta bien en las ciudades turísticas, como es el caso de Benidorm.

1.6.11 Indicadores sociales y económicos.

a.- Transacciones inmobiliarias y compraventa (ritmo del mercado).

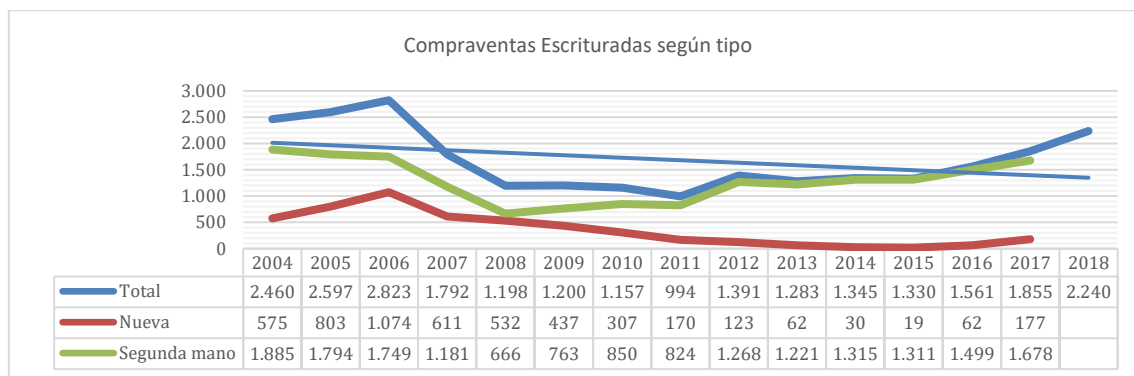


Figura. Fte. Elaboración propia por explotación directa del INE-PECV.

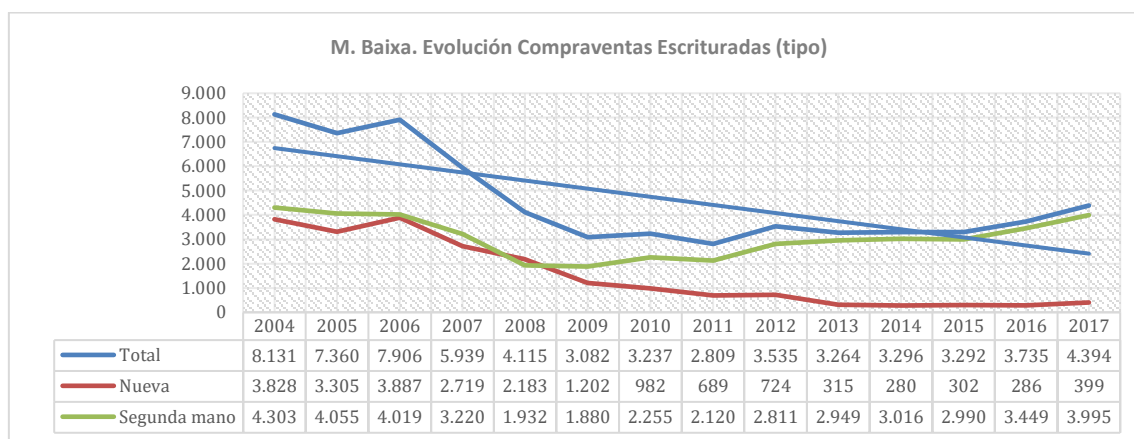


Figura. Fte. Elaboración propia por explotación directa del INE-PECV.

Benidorm presenta una curva evolutiva acorde con la etapa de anterior a la crisis y también se comporta de forma coherente en su fase posterior (2007-2008 como puntos de inflexión). Las cifras son crecientes en los últimos años, lo cual demuestra que el mercado se está recuperando. No obstante, la obra nueva está prácticamente parada. El nº total de Transacciones de vivienda (provisional) durante el año 2018 ha sido de 2.240, un 20.75% más que durante el año 2017 (1855); lo cual confirma la tendencia más reciente (pendiente el desglose entre nueva y segunda mano). Esta estadística mejorará sin duda con la puesta en el mercado durante 2019 y 2020 de las promociones inmobiliarias en curso en la zona de la Playa de Poniente de Benidorm. Del mismo modo, la Marina Baixa, tiene un comportamiento parecido al de Benidorm.

b.- Tipos de licencia concedida.

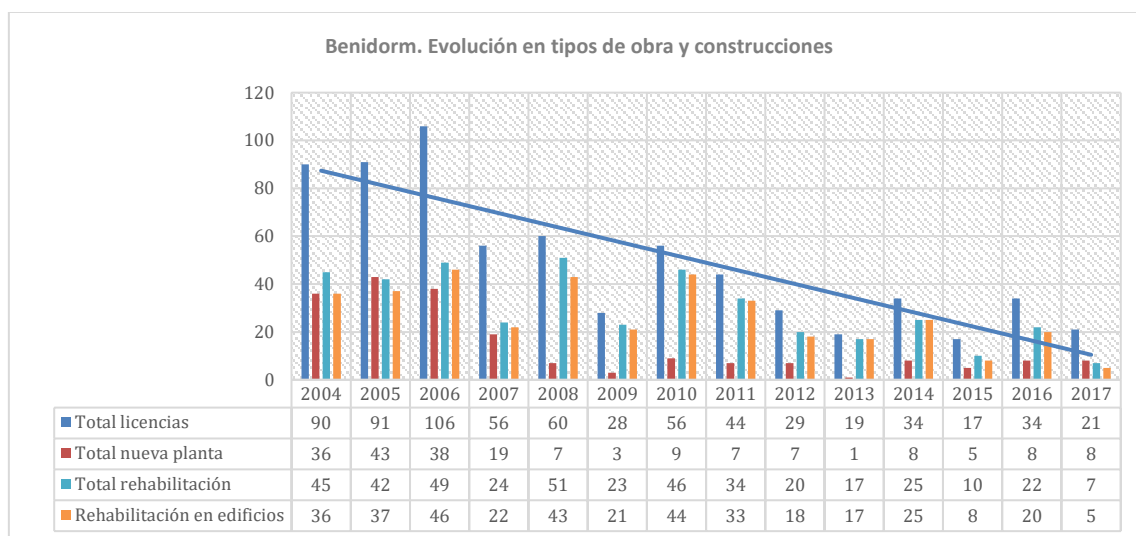


Figura. Fte. Elaboración propia por explotación directa del INE-PECV.

En esta estadística, Benidorm presenta nuevamente una curva evolutiva conforme con la etapa de anterior a la crisis, aunque también se comporta de forma acorde en su fase posterior (visualizar los años 2007-2008 como puntos de inflexión). Los edificios de nueva planta (considerados de nueva creación o *ex novo*, previsiblemente como actuaciones aisladas y/o consideradas desde el planeamiento), están bajo mínimos desde el año 2013. No obstante, existe una clara tendencia a remontar las cifras a ritmos más estabilizados. Así, en 2017 las licencias de nueva planta son aproximadamente la mitad de las concedidas con anterioridad al estallido de la crisis, y como decíamos en el anterior apartado, es previsible un incremento importante en lo que queda de 2019 y en 2020, cuando se vayan concretando las promociones previstas en la zona de la Playa de Poniente de Benidorm.

c.- Precio tasado de la vivienda y análisis comparativo.

Municipio	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alcoy/Alcoi	1.222	1.075	1.051	984	858	778	672	673	594	597	620
Alicante/Alacant	1.883	1.633	1.432	1.278	1.159	1.077	1.064	1.082	1.063	1.066	1.120
Benidorm	2.622	2.341	2.179	2.008	1.794	1.734	1.747	1.600	1.573	1.646	1.824
Calpe/Calp	2.211	2.082	1.799	1.646	1.499	1.515	1.419	1.457	1.432	1.561	1.585
Crevillent	1.279	1.076	989	864	727	685	604	620	623	610	638
Dénia	2.266	2.076	1.839	1.702	1.539	1.382	1.316	1.360	1.360	1.417	1.484
Elche/Elx	1.696	1.348	1.218	1.099	1.040	817	781	806	815	821	858
Elda	1.099	990	881	817	752	631	571	555	520	524	544
Jávea/Xàbia	2.203	1.960	1.834	1.681	1.617	1.383	1.427	1.513	1.554	1.573	1.700
Novelda	1.169	1.008	947	834	750	708	631	635	599	616	633
Orihuela	1.773	1.467	1.339	1.257	1.136	1.074	999	1.038	1.052	1.057	1.110
Petrer	1.119	1.002	911	852	816	701	651	666	656	620	586
Santa Pola	2.076	1.804	1.716	1.641	1.476	1.334	1.231	1.204	1.203	1.229	1.300
San Vicente Raspeig	1.765	1.582	1.404	1.262	1.252	1.015	930	903	905	893	968
Torrevieja	1.954	1.646	1.498	1.355	1.224	1.124	1.040	1.071	1.084	1.093	1.137
Vila Joiosa (La)	2.153	1.848	1.769	1.649	1.483	1.351	1.223	1.258	1.240	1.170	1.243
Villena	1.107	958	907	866	784	689	654	625	593	613	575

Tabla. Fte. Elaboración propia a partir de datos del M. Fomento (media de 4T).

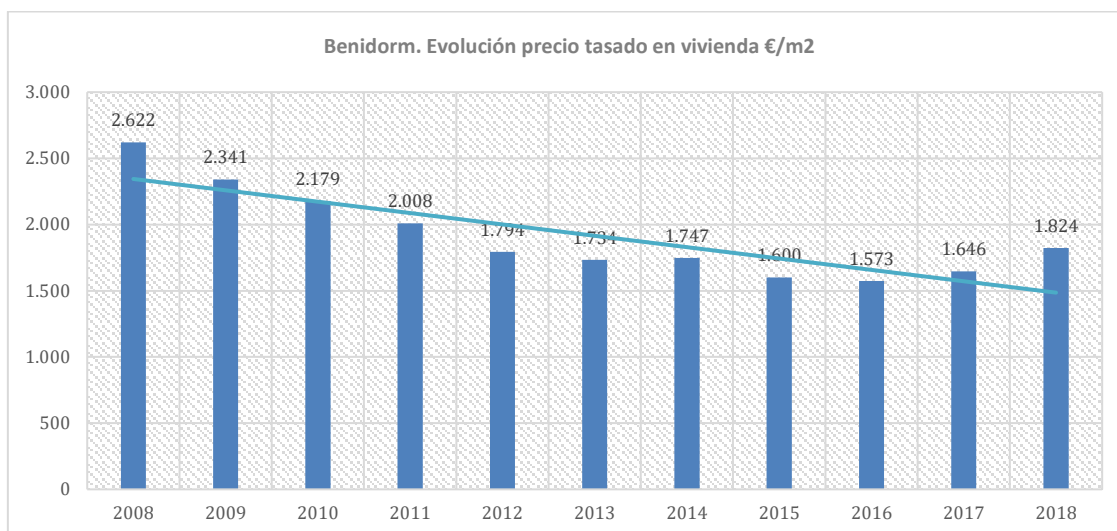


Figura. Fte. Elaboración propia a partir de datos del M. Fomento (media de 4T).

Benidorm presenta del valor del m² de vivienda más alto de toda la provincia de Alicante. Denotando por tanto su carácter esencialmente turístico en comparación con el resto de las ciudades de más de 25.000 habitantes, incluyendo otras ciudades turísticas.

d.- Evolución vivienda protegida.

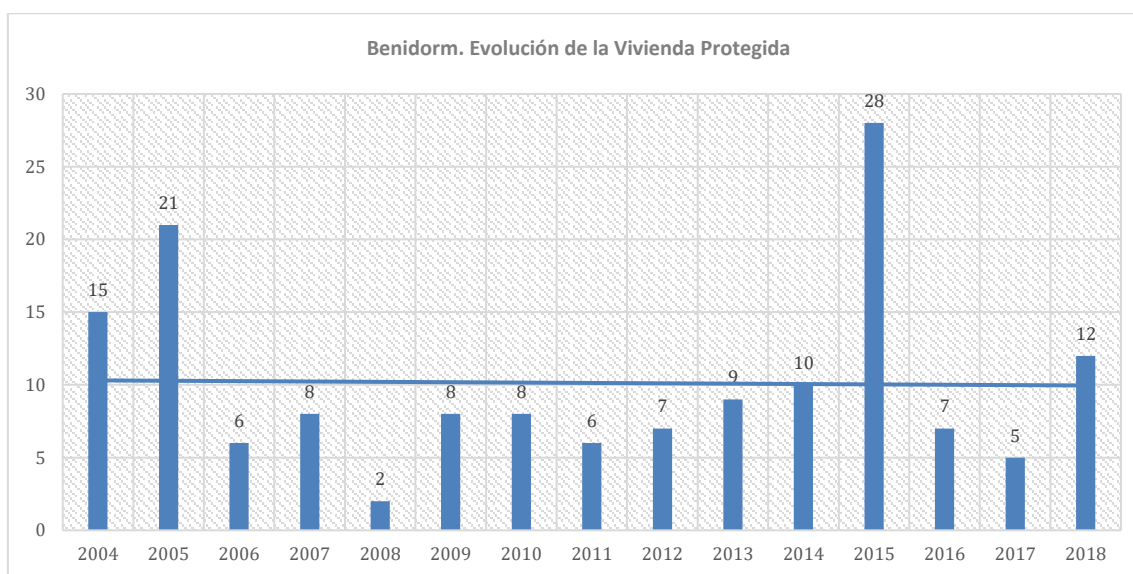


Figura. Fte. Elaboración propia a partir de datos del M. Fomento (media de 4T).

La vivienda protegida está muy condicionada por el mercado turístico. Desde el año 2004 hasta el 2018, se ha aprobado un total de 152 viviendas, dando una cobertura aproximadamente a unas 388 personas.

e.- Renta bruta y media disponible.

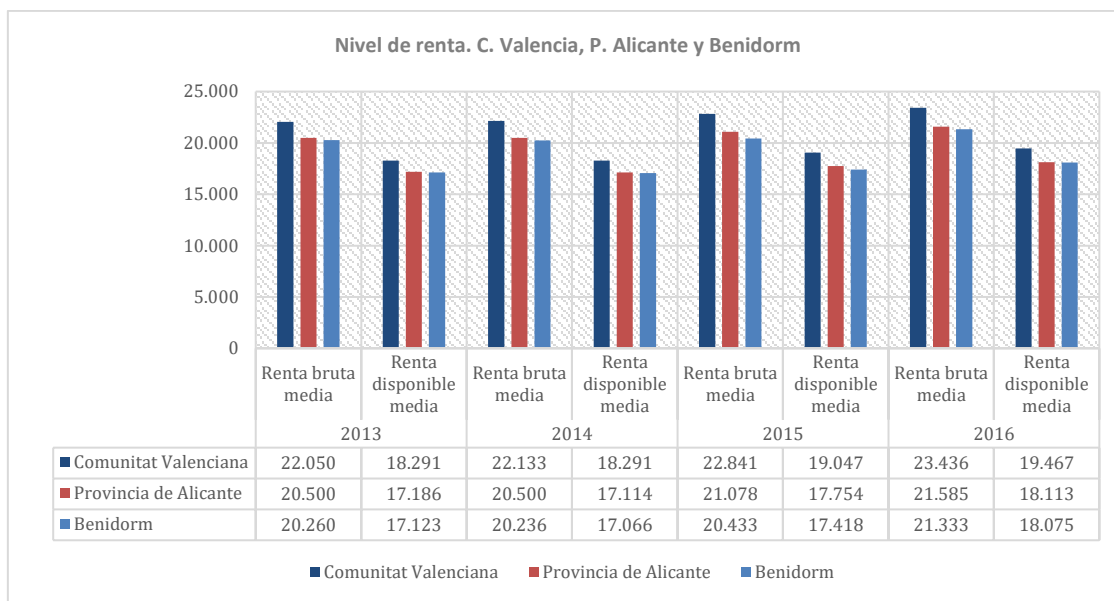


Figura. Fte. Elaboración propia a partir de datos IRPF. M. Hacienda. PECV.

Los niveles de renta (declarados) en Benidorm, en término medio, son algo inferiores si se compara con la Provincia de Alicante y la Comunitat Valenciana. Los datos se comportan de manera estable, tanto en lo relativo a indicadores de renta bruta media, como en los de renta media disponible.

f.- Desempleo, tasas de paro y contratación.

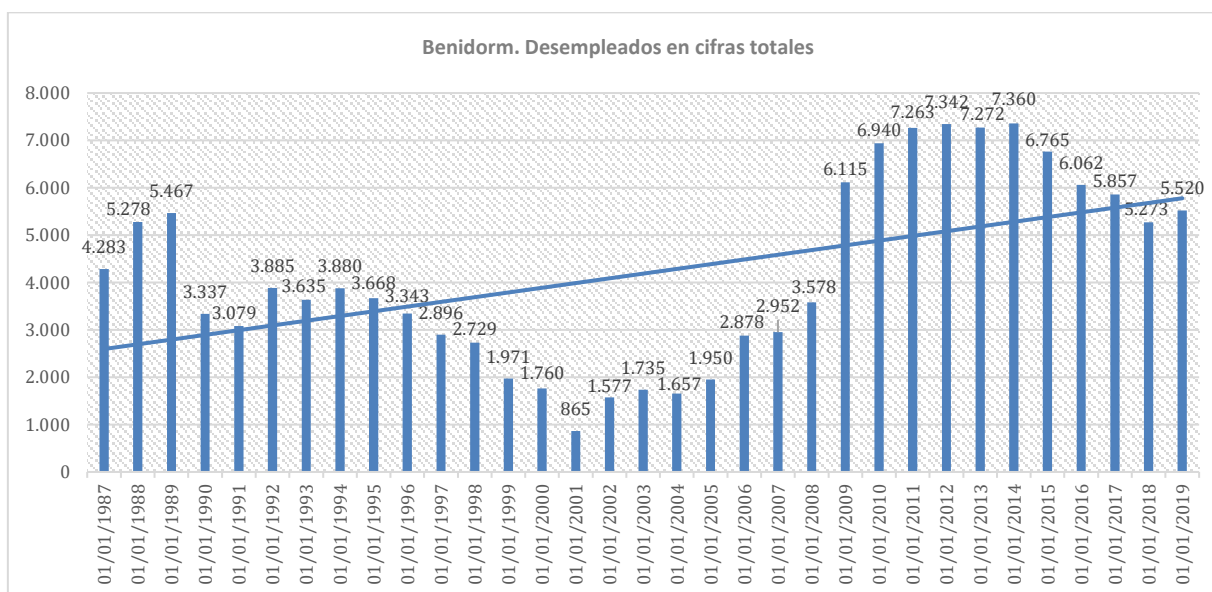


Figura. Fte. Elaboración propia a partir de datos SERVEF.

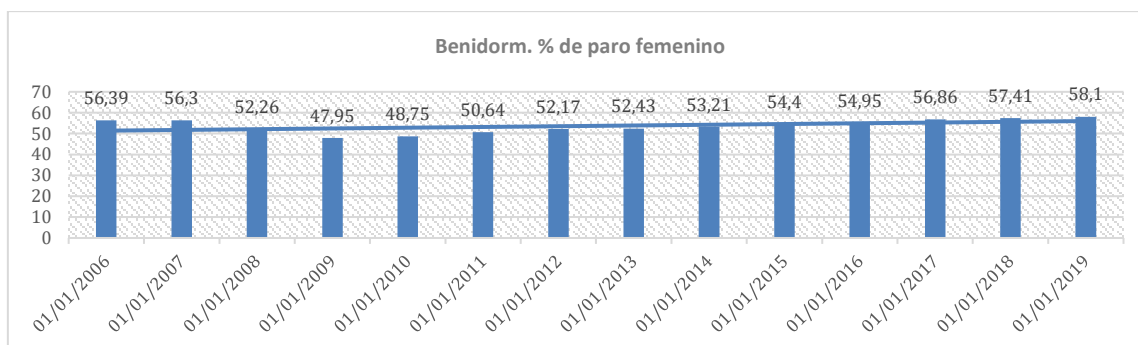


Figura. Fte. Elaboración propia a partir de datos SERVEF.

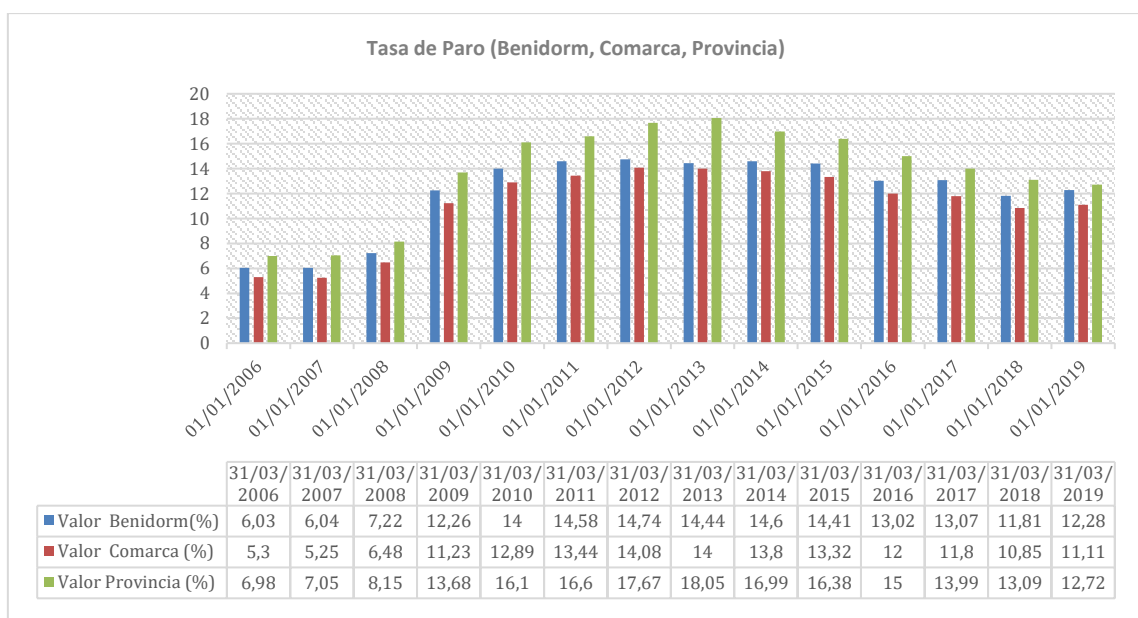


Figura. Fte. Elaboración propia a partir de datos SERVEF.

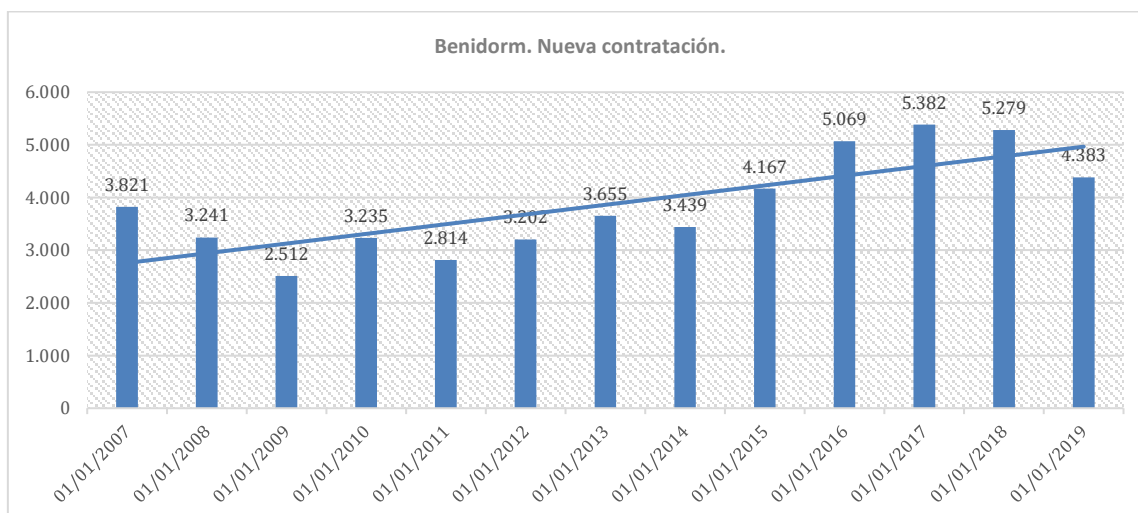


Figura. Fte. Elaboración propia a partir de datos SERVEF.

A partir del año 2009, se disparan las cifras de desempleados en términos globales, consecuencia del estallido de la crisis en los años 2007 y 2008. Se llegó a cifras en más de 7.300 personas en el año 2012 y 2014, hoy notablemente recuperadas (5.520).

El % de paro femenino es elevado. Se trata de un paro de carácter estructural en algunos casos asociado al mercado general de trabajo.

La Tasa general de Paro mejora sus cifras. Los gráficos indican que esta Tasa en Benidorm es más alta que en su Comarca, pero más baja que a nivel provincial.

La nueva contratación ofrece datos de mejora desde el año 2015. Sin embargo desde el año 2017, el crecimiento no ha sido constante ni progresivo.

g.- Actividad económica por sectores.

En los siguientes gráficos vamos a exponer las cifras de actividad económica:

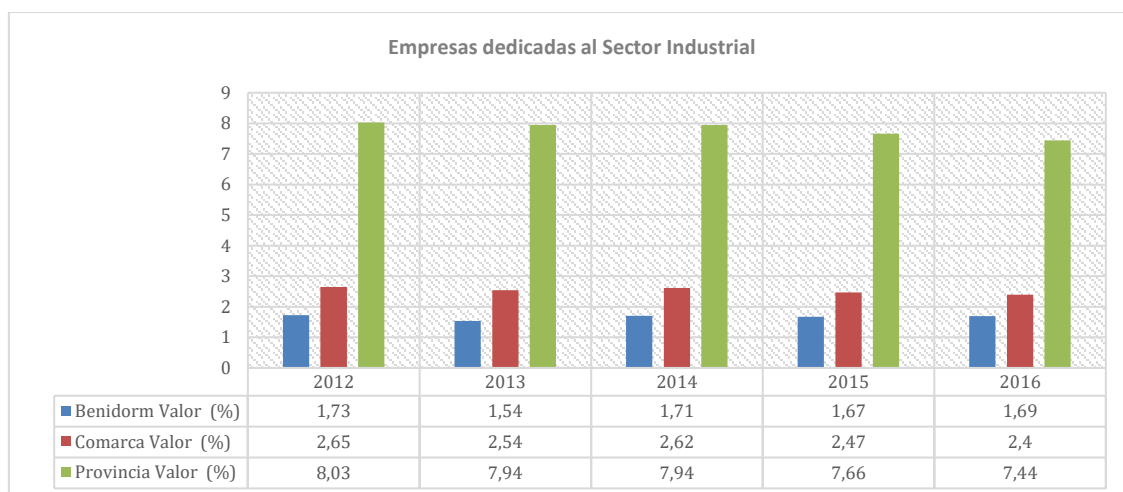


Figura. Fte. Elaboración propia a partir de datos INE.

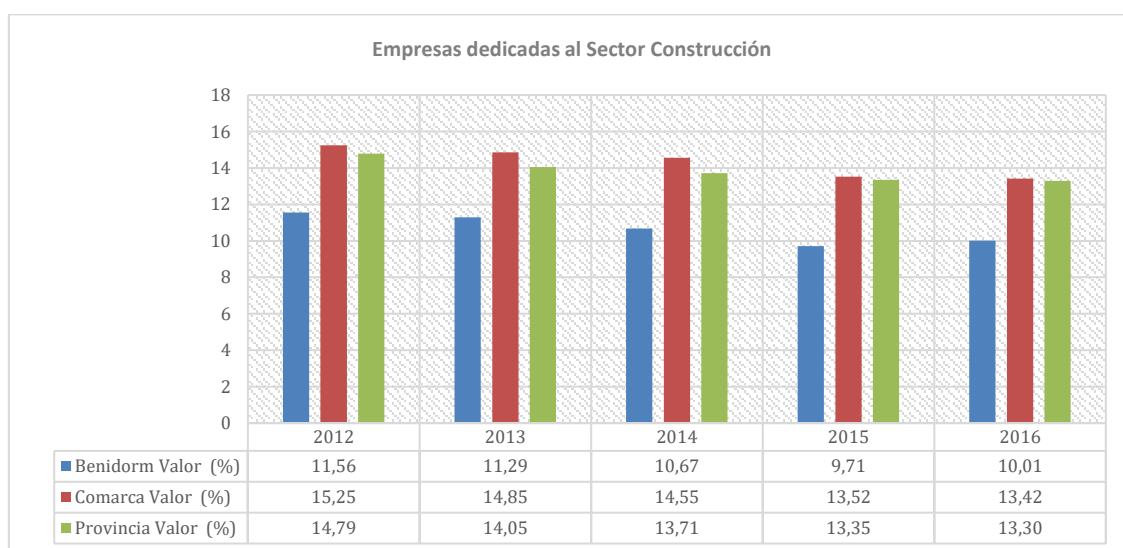


Figura. Fte. Elaboración propia a partir de datos INE.

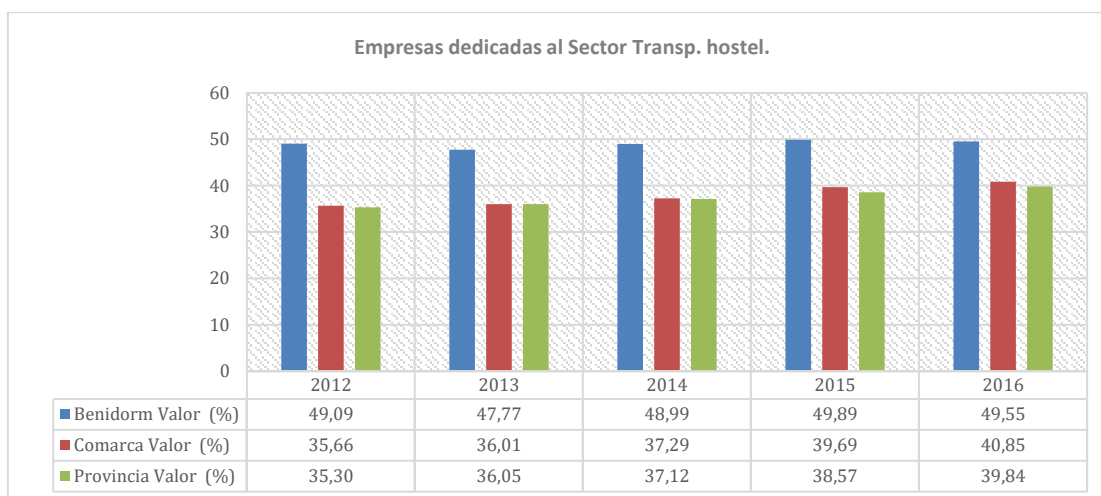


Figura. Fte. Elaboración propia a partir de datos INE.

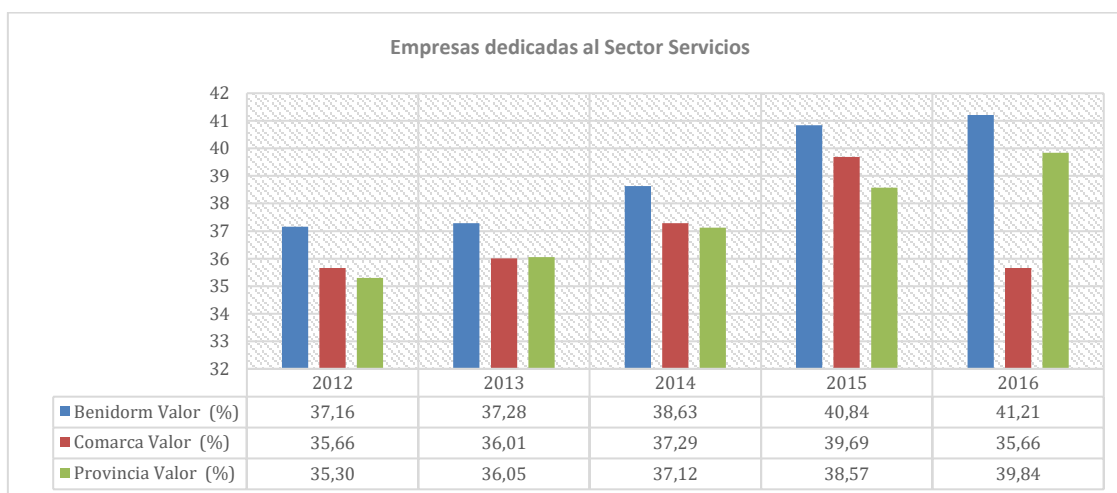


Figura. Fte. Elaboración propia a partir de datos INE.

El Sector Industrial apenas tiene representación en las empresas de Benidorm. El sector de la construcción es algo más del 10% del tejido empresarial. El sector transporte-hostelería encuentra su especialización empresarial en Benidorm, y junto con el Sector servicios (financieras, inmobiliarias, servicios profesionales, educación, sanidad...), representan el grueso a partes casi iguales con el sector transporte-hostelería.

h.- Actividad de la oferta turística.

A continuación vamos a visualizar la actividad turística y sus diferentes manifestaciones:

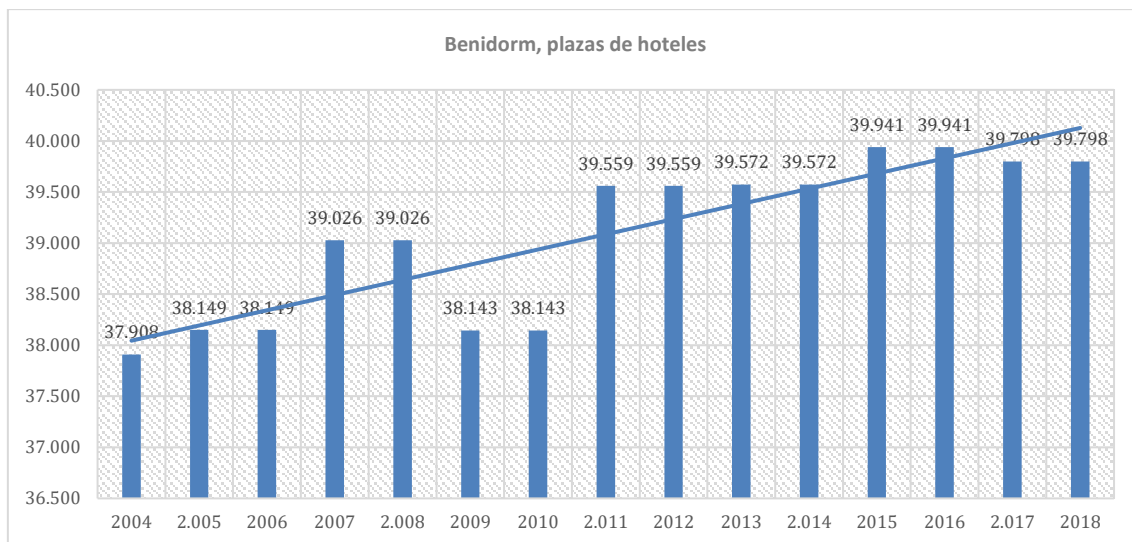


Figura. Fte. Elaboración propia a partir de datos TCV.

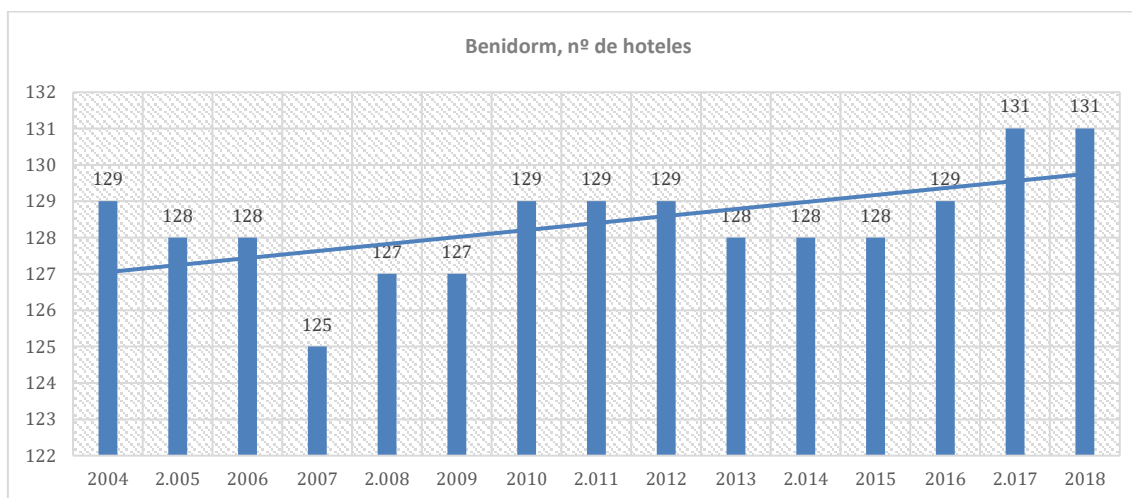


Figura. Fte. Elaboración propia a partir de datos TCV.

Tras las grandes capitales como Madrid o Barcelona, Benidorm es la tercera ciudad con mayor capacidad de alojamiento hotelero en España, rozando las 40.000 plazas (131 hoteles).

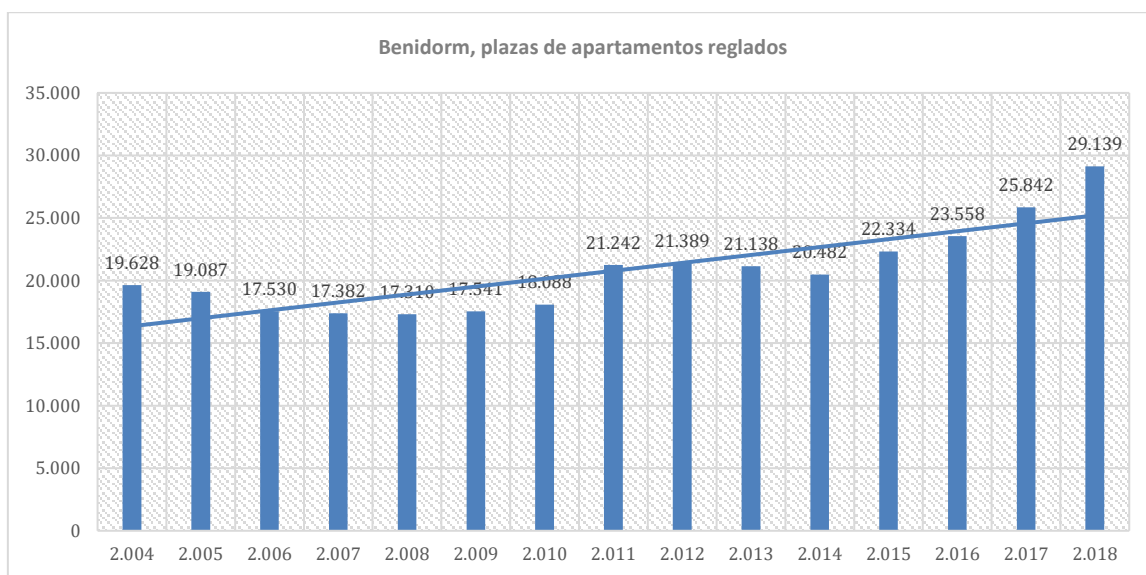


Figura. Fte. Elaboración propia a partir de datos TCV.

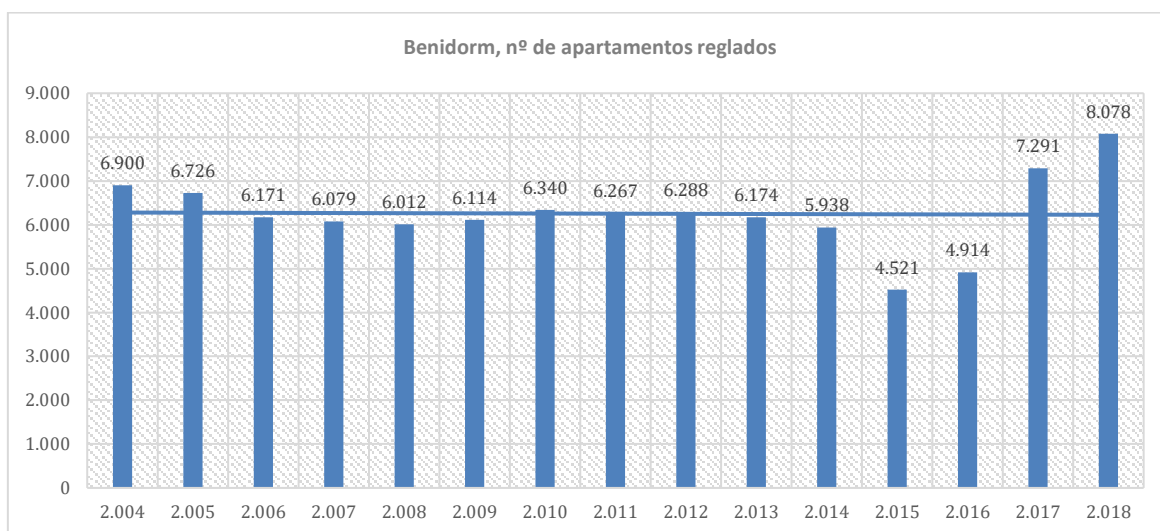


Figura. Fte. Elaboración propia a partir de datos TCV.

Benidorm presenta casi 30.000 plazas en forma de apartamentos reglados; los que cabría sumarles el “pack” de segundas residencias y otras ofertas no declaradas y plataformas como AirBnb y Home Away entre otros.

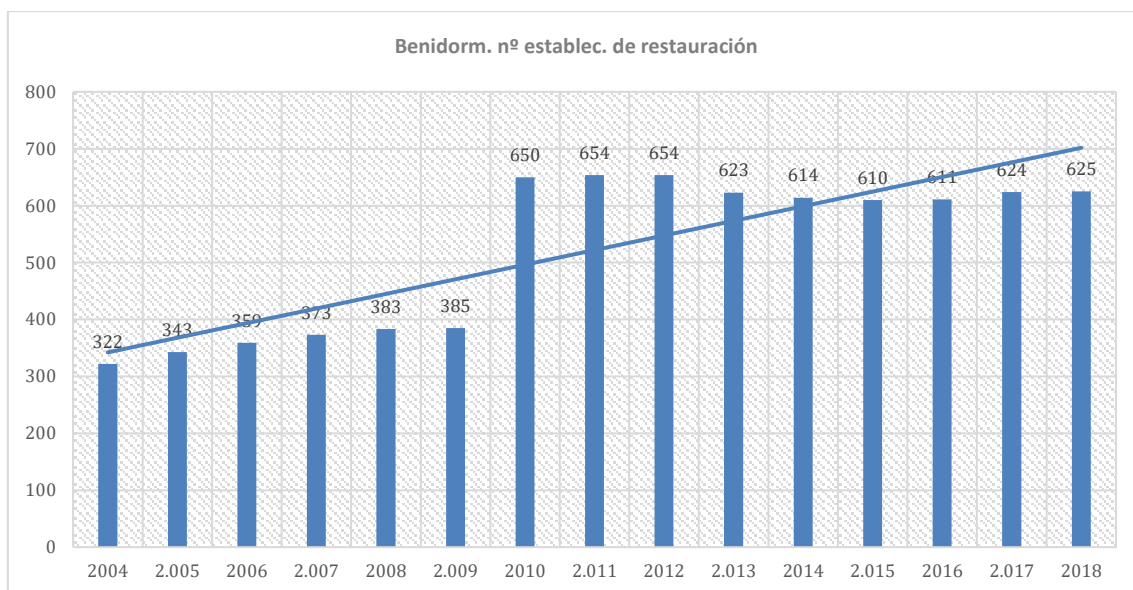


Figura. Fte. Elaboración propia a partir de datos TCV.

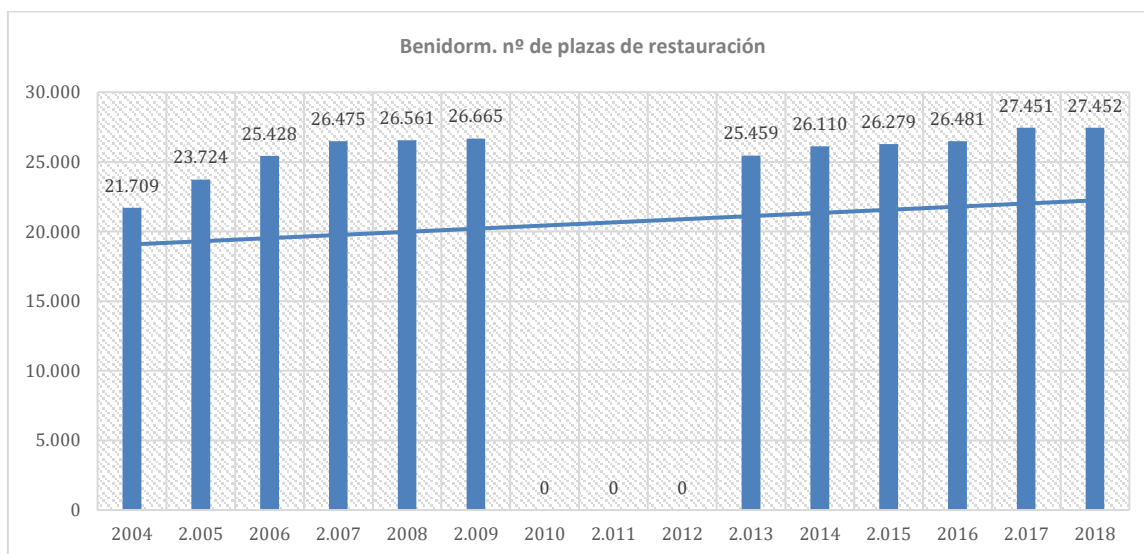


Figura. Fte. Elaboración propia a partir de datos TCV.

La ciudad presenta una importante oferta de restauración, preparada y acorde con su capacidad alojativa.

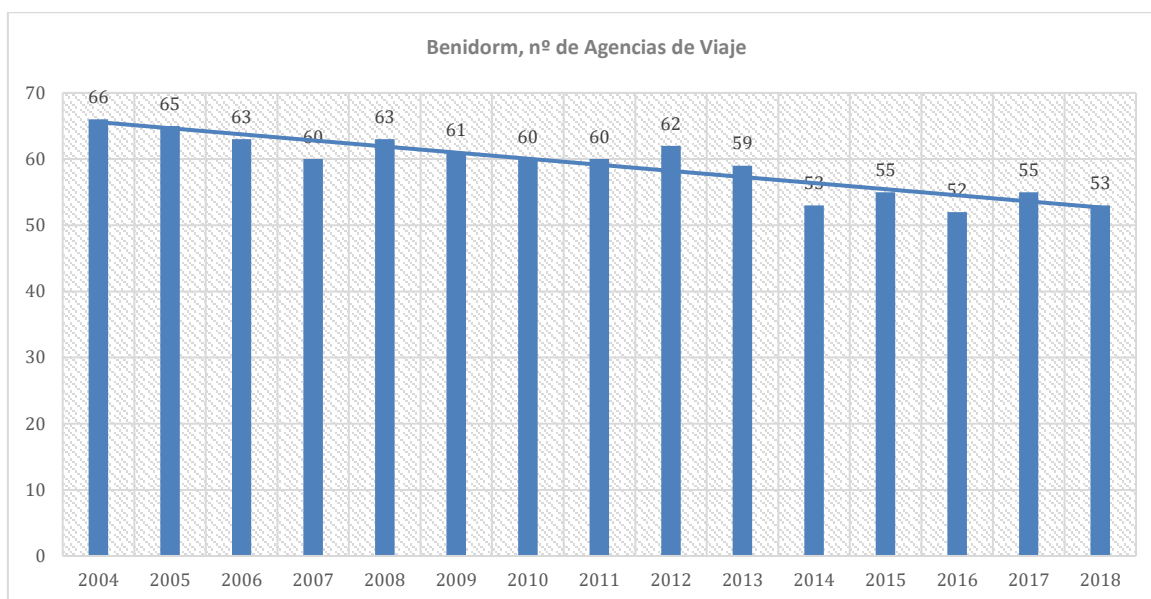


Figura. Fte. Elaboración propia a partir de datos TCV.

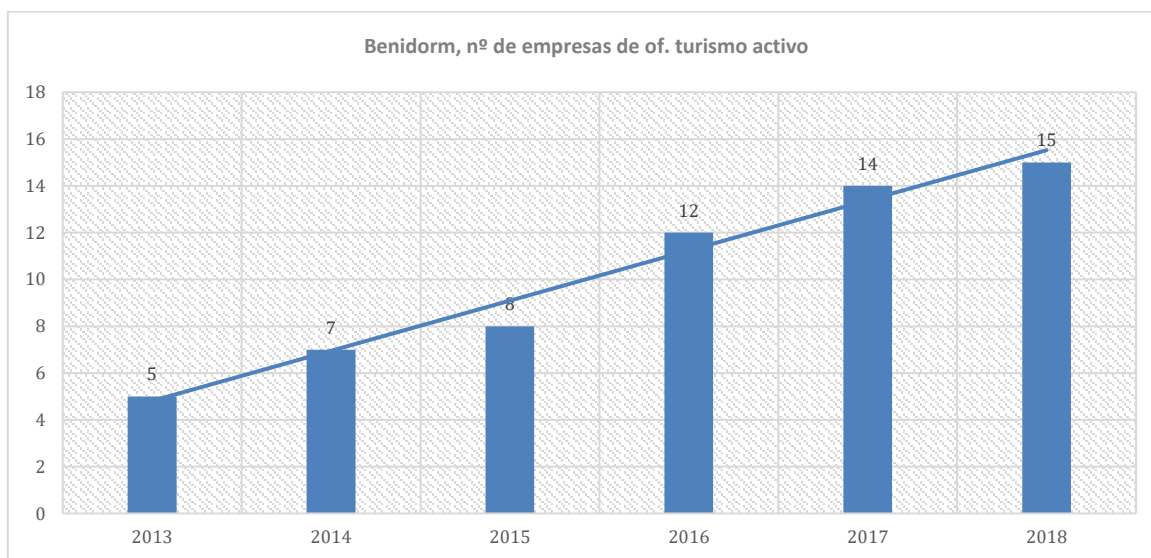


Figura. Fte. Elaboración propia a partir de datos TCV.

Otros negocios importantes que caracterizan la ciudad son las agencias de viaje (en crisis derivado de las TIC), así como el progresivo aumento de empresas de turismo activo.

1.6.12 Caracterización demográfica del sector y su entorno municipal, según estos indicadores y estadísticas, a los efectos de su consideración en el planeamiento urbanístico.

Como conclusión de los anteriores datos, podemos deducir lo siguiente:

- El municipio de Benidorm goza de una población residente estable, con crecimiento moderado, que en una parte relevante trabaja en el municipio en

alguna de sus diferentes actividades, fuertemente vinculadas al sector turístico y servicios.

- b) Las proyecciones demográficas clásicas son, en el actual contexto económico, muy moderadas, si no se tiene en consideración el factor turístico que caracteriza este municipio. Esto se demuestra cuando se compara la proyección según el método de los componentes con la realidad, que ya supera en 2019 la población prevista para 2031.
- c) La condición turística hace a Benidorm un municipio único en la Comunitat Valenciana, y casi, podríamos decir, en España. En 2011 (fecha del último padrón), el índice de vinculación de la población superaba el 300%, triplicando a algunos de los municipios de su entorno, con más de 200.000 personas vinculadas de una u otra forma al municipio.
- d) Las razones de esta paradoja demográfica se encuentran en el modelo de ciudad que se adoptó en los 70 y que han convertido a Benidorm en la ciudad con más pernoctaciones hoteleras de España por detrás de Madrid y Barcelona. Un caso singular que es modelo de estudio y referencia para otras ciudades, porque además se ha concretado ocupando una pequeña franja del territorio, pues ya con un carácter visionario se decidió apostar por el modelo de construcción de edificios de gran altura en bloque exento y con espacios libres.
- e) La existencia de 131 hoteles, con casi 40.000 plazas, y 8.000 apartamentos con más de 29.000 plazas, además de la oferta no reglada de vivienda turística residencial, y las plazas de camping, supone una singularidad que tiene una fuerte incidencia en el campo urbanístico, y que no aparece reflejada en la estadística demográfica poblacional clásica, más allá del índice de vinculación al que hemos hecho referencia.
- f) En la práctica se traduce en que gran parte de la planta edificada en la ciudad, sobre todo en los ensanches de Levante (especialmente) y poniente, se dedican a hoteles y apartamentos. Más adelante se justificará que aproximadamente el 70-80% de la planta edificada en la zona de Levante se destina a usos turísticos (hoteles, apartamentos reglados y no reglados, vivienda turística, restauración, ocio y servicios).
- g) En cualquier caso, el planeamiento urbanístico de Benidorm plantea una versatilidad de usos, haciendo compatible el residencial “clásico” con el turístico-hotelerero. Esto permite gozar de un planeamiento flexible y adaptable a cada situación, y lo que es más importante, diseñar una ciudad con dotaciones públicas suficientes, dado que los estándares dotacionales para usos residenciales son significativamente más altos que para los usos terciarios.
- h) Desde un punto de vista de género y diversidad, no se dan en el municipio situaciones especialmente destacables. Hay casi una paridad hombre/mujer, y es quizás en el plano de la edad donde se observan anomalías en la pirámide poblacional, con un elevado porcentaje de población “mayor” y un alto índice de dependencia.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, más adelante, cuando hablemos de la fisonomía urbana del entorno del Sector PP I/1, se proyectará un perfil poblacional del sector, que servirá para evaluar con una base real y científica el encaje de este crecimiento con las previsiones en materia de desarrollo de suelo de la ETCV, ya que éstas sólo atienden a dinámica de población residente empadronada, sin considerar la variable turística en su formulación.

Esto además nos servirá de contexto para dimensionar una base real sobre la que calcular la demanda de viviendas protegidas en el municipio y la reserva aplicable a este sector de suelo urbanizable. Hemos visto que la dinámica de promoción de este tipo de viviendas ha sido de escasa entidad en los últimos años, y ello es evidente que es debido al perfil de municipio turístico que tiene Benidorm, con una importante masa de población extranjera y un crecimiento vegetativo escasamente dinámico.

De ahí que estimar la proporción de población residente estable (que va a vivir todo el año en Benidorm), capaz de acceder a una vivienda protegida, sea en propiedad o en régimen de alquiler, nos dará la base sobre la que podemos aplicar el porcentaje de reserva de vivienda protegida legalmente establecido, evitando así sobredimensionar la oferta de este tipo de producto en el municipio, sin que exista población demandante suficiente (esto daría lugar a solares “ociosos” e improductivos, y evitaría completar la escena urbana diseñada por el planeamiento).

1.7 CRITERIOS MUNICIPALES DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN.

El Ayuntamiento de Benidorm, con ocasión de la admisión a trámite de la solicitud de programación, formuló un borrador de bases técnicas y económicas para la programación del presente sector, elaborado por el Arquitecto Municipal, y un informe emitido por el Servicio de Ingeniería.

En dichos documentos se incorporan una serie de prescripciones de carácter técnico, jurídico y económico, que tienen como finalidad orientar e inspirar la ordenación estructural y pormenorizada de este sector.

Para facilitar su interpretación, hemos sintetizado estos condicionantes en un cuadro, que se relaciona con los elementos que deberán conformar la ordenación estructural y pormenorizada del Plan Parcial.

Función Territorial	
Base 1	Pieza urbana con tipología de Ensanche apta para replicarse en los sectores actuales y admitiendo su ampliación en crecimientos futuros para garantizar sostenibilidad ambiental y urbana a lo largo del siglo XXI
Base 4	Ordenación con escasa ocupación de suelo y limitación del sellado por la edificación, para favorecer la infiltración del agua, la sostenibilidad ambiental de parques y jardines, minimizando la erosión del terreno y aumentando los tiempos de concentración. La ordenación debe favorecer la minimización del impacto del cambio climático, minimizando los efectos "isla de calor" y favoreciendo el régimen de vientos y brisas marinas dominantes. Asimismo, se procurará una trama viaria densa para el peatón, y menos densa motorizada.
Base 5	El sector debe configurarse como un área de laminación para minimizar el riesgo de inundación en la zona del Ensanche de Levante, tomando como referencia períodos de retorno de 500 años
Base 6	Profundizar en la filosofía de "territorio inteligente" orientado a un modelo de turismo eficiente, industrializado y sostenible. Se tomará como referencia las estrategias de crecimiento municipales (PAES y EDUSI) así como la implantación de nuevas tecnologías de la información y comunicación (TIC), propiciando la implantación del concepto Smart City, favoreciendo estrategias de cohesión social y participación ciudadana
Criterios de integración territoriales	
Vías Pecuarias	Base 8. Integración de la Colada de Soria en el Bulevar del Derramador
Riesgos territoriales	Base 7. Elaboración de Estudio de Inundabilidad conforme a las determinaciones del PATRICOVA, considerando las previsiones del Plan Director de Defensa contra las Avenidas en la Comarca del Marina Baja (Alicante) - Estudio de soluciones Barrancos Lliriet, Barceló, Murtal y Xixó (Benidorm). La ordenación será una profundización del modelo urbanístico de Benidorm, con poca ocupación de suelo para generar el máximo posible de suelo permeable, integrando las determinaciones del PATRICOVA y Plan Director, junto con los estudios municipales, para mejorar el comportamiento de las infraestructuras existentes aguas abajo, que permitan disminuir la peligrosidad y el riesgo en toda la zona del Rincón de Loix.

Criterios ambientales	
<i>Infraestructura Verde</i>	Base 08. El Plan identificará previamente los elementos de la Infraestructura Verde a nivel comarcal y municipal, y diseñará, en su caso, su red de espacios libres, equipamientos y movilidad urbana para generar nuevos elementos de infraestructura verde urbana y conectores con los externos al sector. Se reforzará la Infraestructura Verde concentrando los espacios libres estructurales en un gran parque, conectándolo con la Serra Gelada, facilitando la conectividad funcional con el corredor ecológico del Derramador, contribuyendo a homogeneizar el tejido urbano con el Ensanche de Levante. Las alternativas del Plan Parcial estudiarán la posible reducción de este borde urbano del Derramador de 80 a 50 metros, cumpliendo las funciones viarias (motorizada, peatonal, ciclo vía) y las funcionales (cauce público, infraestructura verde, drenaje, corredor biológico) además de posible alternativa de trazado de la vía pecuaria.
<i>Paisaje</i>	Base 09. El Plan incorporará un Estudio de Integración Paisajística para justificar el cumplimiento de los requisitos establecidos a estos efectos por la legislación vigente, priorizando la preservación de los hitos visuales más representativos del paisaje de Benidorm y su entorno que puedan resultar afectados por la futura ordenación del Sector (Sierra Helada, Sky Line). Se acompañará un Estudio de Integración Paisajística que justifique los objetivos de paisaje generales para el uso global hotelero y residencial, así como los objetivos concretos del uso terciario comercial.
<i>Contaminación acústica</i>	Se redactará un Estudio Acústico que justificará el cumplimiento de la normativa existente en esta materia, especialmente en lo relativo a los equipamientos docentes y sanitarios. Asimismo, se elaborará un Estudio de Movilidad Sostenible y un Estudio de Tráfico que tomarán en consideración el impacto acústico.
<i>Contaminación lumínica</i>	Se procurará la adopción de soluciones en materia de alumbrado público coherentes con las medidas adoptadas por el Ayuntamiento de Benidorm para mitigar la contaminación lumínica.
<i>Cambio climático</i>	Base 05. La ordenación del Sector tendrá en consideración las recomendaciones que en esta materia se proponen en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. Se aplicarán las estrategias del PAES para conseguir objetivo de reducción del 20% de emisiones de CO2 para el año 2020. El dimensionado del alumbrado público se realizará con criterios de eficiencia energética y se fomentará la reducción del consumo de agua, el uso de gas natural y del reciclaje, así como la optimización de la recogida selectiva. Se planteará el empleo de las energías renovables.
<i>Contaminación atmosférica</i>	La ordenación del Sector propondrá el establecimiento de criterios de edificación y urbanización orientados a la minimización de emisiones de contaminantes a la atmósfera. La ordenanza de edificación de usos públicos y privados tendrá en consideración este aspecto, proponiendo sistemas constructivos basados en modelos de cero emisiones (Passive House) (Base 03). El Estudio de Movilidad Sostenible procurará la integración del sistema de transporte público municipal en el diseño de la futura trama urbana, integrándose con el PMUS y el PES.
<i>Patrimonio cultural</i>	No existen inventariados en el ámbito de ordenación ni elementos arqueológicos ni edificios o espacios incluidos en el Catálogo de Protecciones. Sí está afectada la Colada de Soria, respecto de la cual el Plan propondrá su mantenimiento dentro de la futura ordenación, alterando su trazado y cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación de vías pecuarias (Base 08).
Criterios de ordenación estructural	
<i>Base 18</i>	Son los 4 viarios perimetrales con las cuatro rotondas en los vértices. (a) bulevar del Derramador (parte en suelo urbano colindante), (b) bulevar del Almirall Bernat de Sarria (posibilidad de sección asimétrica), (c) rotonda de unión entre estos, (d) vial noreste que conectará con vial "discotecas" y acceso a variante, y (e) Colada de Soria. Dado que el sector es de suelo urbanizable programado, no se estima reserva adicional específica en materia de Parque Público interno (sin perjuicio de lo que se dirá más adelante).

Criterios de ordenación pormenorizada	
Zonas verdes públicas	
<i>Superficie mínima</i>	De conformidad con los estándares previstos en el Anexo IV de la LOTUP, serán necesarios al menos 75.000 m ² de zonas verdes de red secundaria
<i>Condiciones cualitativas y funcionales - Bases 19 y 22</i>	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. En cualquier caso, se procurará la generación de espacios libres que puedan realizar la función de conectar con la Infraestructura Verde Urbana. En cualquier caso, se tendrá en consideración la Base 19 (Parque Central), que "cumplirá varias funciones, tanto internas del sector, como la creación de nuevas fachadas urbanas, como de esponjamiento del mismo Ensanche de Levante, como ambientales, creando un microclima de vegetación autóctona, que dote de una parte importante de la superficie del sector de capacidad drenante al suelo, además de capacidad de laminación, mediante inundación esporádica en caso de necesidad de los cauces perimetrales". El Plan Parcial contemplará la "agrupación del máximo de la dotación obligatoria de espacios libres de la red secundaria en el parque central. Compatibilidad con dotaciones deportivas hasta el 50% de su superficie (art. 118.4 NNUU) computables para el cumplimiento del estándar dotacional de equipamientos de red secundaria". Asimismo, según la Base 22 (Zonas Verdes), "las áreas de juego se pueden repartir mejor incluso incorporándose en los viarios peatonales por un criterio de proximidad".
Equipamientos públicos	
<i>Superficie mínima</i>	De conformidad con los estándares previstos en el Anexo IV de la LOTUP, se estiman necesarios al menos 50.000 m ² de zonas verdes de red secundaria (superiores al estándar). Al menos 21.000 m ² serán de uso docente-educativo
<i>Condiciones cualitativas y funcionales - Base 23</i>	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. Asignación estricta del equipamiento secundario Educativo-cultural (QE) y el Sanitario-asistencial (QS). En lo posible se asignará la máxima superficie al Dotacional múltiple (QM), por su versatilidad.
Red viaria	
<i>Condiciones cualitativas y funcionales - Base 21</i>	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. Según la Base 21, los objetivos son la "creación de una malla asimétrica, con un viario de mayor anchura y jerarquía que soporte el tráfico rodado, de servicios, el transporte público y los aparcamientos, y el otro de mayor densidad, menos anchura que refuerce la movilidad peatonal, ciclista. Se estudiarán las alternativas desde el punto de vista de movilidad global y del paisaje urbano y el aparcamiento de disuasión".
Aparcamiento público	
<i>Sistema de movilidad</i>	El sector propondrá una ordenación integrada con los principios, criterios y propuestas establecidos en el PMUS municipal y en la Ordenanza Municipal de Movilidad.
<i>Condiciones cualitativas y funcionales - Base 21</i>	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. Consideración de las determinaciones del Plan de Estacionamientos Sostenibles.
Suelos lucrativos	
<i>Usos residenciales</i>	Con carácter general: La ordenación de usos lucrativos se compatibilizará con la de los usos dotacionales públicos. En materia de suelo residencial, se procurará una ordenación que facilite la integración de los futuros edificios y sus parcelas con la trama urbana existente en el entorno del sector, verificando el cumplimiento de criterios bioclimáticos de orientación y disposición de los edificios. La normativa urbanística incorporará criterios de edificación orientados a la minimización de impacto ambiental, en la línea mantenida por el Ayuntamiento de Benidorm en sus ordenanzas de Movilidad y en los documentos que forman parte de su web específica http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp así como en la Fundación Instituto Valenciano de la Edificación, como http://www.five.es/descargas/archivos/Regenera/GRU_extracto.pdf

	Base 12. Bases de diseño: Los ejes geométricos de la ordenación se jerarquizarán en función de los elementos físicos de referencia (tejido urbano de la Playa de Levante, desarrollo sub-urbano del Rincón de Loix, desarrollo en altura del rincón de Loix (UA-1), Sierra Gelada, los barrancos del Derramador, Barceló y la Av. de la Comunidad Valenciana.
	Base 13. El objetivo es que los nuevos edificios se erijan buscando soleamiento y vistas al mar como si el plano del suelo fuese una continuación de las calles y manzana actuales, y sean las calles y manzanas las que se giren para conseguir los objetivos ambientales necesarios. Directriz principal Avda. de la Comunidad, y secundaria su ortogonal, sin perjuicio de otras alternativas.
	Base 14. Escalas de la ordenación. Tres escalas: macro entre grandes piezas, mediana con súper manzanas y unidad elemental (manzana). Proponer diferentes alternativas de parque central de un 20-25% de la superficie total del sector, y dos barrios, con grandes súper manzanas de dos en dos (ídem Ensanche Levante) y la manzana asimétrica de aproximadamente 7.000 m² (125/120 m x 60/65 m), sin perjuicio de otras alternativas.
	Base 15. Usos globales: Mezcla de usos reconocida como virtud en el Ensanche Levante, propiciada por la segregación física y funcional del plano de calle comercial y los edificios en altura (residencial y hotelero). Los usos deben ser repartidos a lo largo de todo el sector, evitando la segregación/concentración de un solo uso. Crear la malla viaria comercial imprescindible para mantener idénticas condiciones de uso global del Ensanche Levante. El uso hotelero podrá ubicarse en edificio exclusivo o mixto con el residencial y comercial, siendo compatible en todas las parcelas privativas. Los incentivos de aprovechamiento aplicables al uso hotelero (art. 90 PG) sólo serán aplicables a parcelas de uso hotelero exclusivo.
	Base 16. Caso de ser necesaria la implementación de vivienda pública se analizará el cumplimiento de este estándar en el contexto del Plan General.
	Base 24. Zona de ordenación. Edificación Abierta, con los parámetros que se determinen en el Plan Parcial (IEN). Se estudiarán alternativas de subzonas de una torre por parcela y de dos por parcela. En principio el nivel de uso será el b (característico residencial y hotelero en edificio exclusivo, artículo 20.2 Ordenanzas). Se justificará anexo V LOTUP.
	Base 25. Ordenanzas Particulares: las de la edificación abierta Sección 6 de las Ordenanzas (artículo 25 a 29) con algunas limitaciones específicas. (a) Parcela mínima de 7.000 m², aunque se permitirá, en la medida de lo posible, la previsión de parcelas inferiores para tipologías complementarias, con el fin de facilitar la adjudicación de lotes de parcela independientes (b) Frente máximo fachadas limitado por inscripción de un cilindro de diámetro máximo de 40 m y esbeltez del mismo diámetro/eje = 1/3; (c) Altura mínima de 20 plantas; (d) Ocupación máxima sótanos 30% y 80 plazas por planta; (e) Ocupación máxima edificación planta baja 30%; (f) Arbolado mínimo manzana/parcela lucrativa 1/50 m² con porte > 30cm perímetro; (g) Local comercial máximo 2.500 m² y mínimo 200 m²; (h) retranqueo obligatorio a calle de sótano, local y vallado 2m; (i) retranqueo linderos planta baja 7 m y torres 7 m
Usos terciarios - comerciales y hoteleros - Base 10 y 17	La ordenación de los usos terciarios responderá a los mismos criterios y principios sentados en el anterior apartado. Su disposición se realizará teniendo en cuenta el sistema de movilidad sostenible en el Plan, para minimizar en la medida de lo posible el transporte privado a estos espacios terciarios. El objetivo de la ordenación debe ser "mantener en la ordenación la disposición obligatoria en bandejas comerciales en las calles de carácter más comercial, para fomentar los establecimientos "de proximidad", para crear la suficiente "masa crítica" de peatones en la calle, y en planta baja únicamente, y con un mínimo obligatorio de techo comercial (15%), en locales de cierto tamaño mínimo (200 m²), que resuelvan tanto el almacenamiento con el resto de las dependencias auxiliares".
Criterios de urbanización	
Viario	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga.

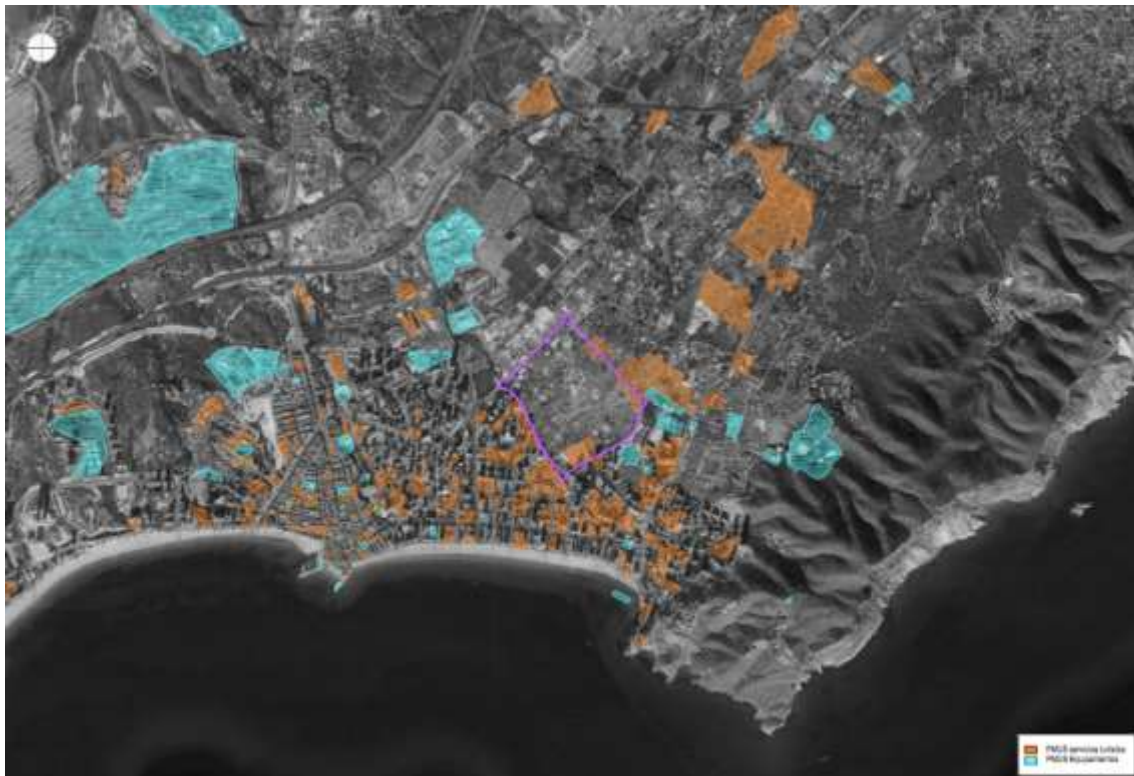
Zonas verdes	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga.
Redes de Servicios	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga. Se tendrá en consideración el Plan Director del Ciclo Integral del Agua Municipal.
Sistema de movilidad	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga. Base 11: la ordenación del sector priorizará mediante su trama urbana la movilidad sostenible, densificando mediante <i>súper manzanas</i> los itinerarios peatonales y ciclistas. Incorporación del sector al PMUS.
Condiciones de conexión e integración	Base 27. Actualización de la Cédula urbanización 2002.
Criterios de sostenibilidad económica	
Densidad	La ordenación propondrá una densidad de usos residenciales y terciarios Alta, procurando cumplir con criterios de compacidad y coherencia urbana, facilitando así la generación de recursos y la adopción de intensidades de población que contribuyan de manera positiva a la sostenibilidad económica de la actuación especialmente en la fase de explotación (urbanización y edificación ya realizada y con la población y usuarios ya asentados de forma estable.
Costes de urbanización internos y suprasectoriales	Los costes de urbanización del Sector serán íntegramente asumidos por la propiedad. Se tendrá en consideración lo dispuesto en la Base 28 y en la Base 29. El objetivo a establecer en el Programa es "determinar de manera objetiva y rigurosa la carga a soportar por el Sector de los costes totales de las conexiones con las infraestructuras generales, a cargo de la actuación que permitan considerar que el Estudio de Viabilidad Económica concluya que hay escenario razonablemente cierto de ejecución del Plan por la iniciativa privada, con sus recursos propios y/o de los mercados financieros, entregando en tiempo, forma y calidad previstas, las dotaciones, las infraestructuras públicas y demás aportaciones al PMS, y que la Memoria de Sostenibilidad Económica concluya que hay un escenario razonablemente cierto de obtención de un balance positivo a largo plazo para la Hacienda Local como consecuencia de la incorporación del sector a las redes de infraestructuras y servicios públicos de la ciudad existente.
Generación plusvalías públicas	El Ayuntamiento de Benidorm recibirá el 10% del aprovechamiento tipo del sector libre de todo tipo de cargas y gravámenes.
Sistemas Generales	El Plan Parcial y el Programa de Actuación Integrada garantizarán la obtención de los sistemas generales adscritos a este sector. Su verificación y concreción se realizará siguiendo las directrices establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.
Sostenibilidad y viabilidad económica	El Estudio de Viabilidad Económica y la Memoria de Sostenibilidad Económica tendrán en cuenta los criterios orientativos expuestos en las Bases 31 y 32
Criterios de participación pública	
Consejos y entidades	La tramitación del Programa y Plan Parcial se complementará con el desarrollo de procesos de participación pública que permitan la obtención de <i>feedback</i> por parte de los vecinos y colectivos interesados en la ordenación del sector, así como la incorporación de sus sugerencias y recomendaciones, procurando así una ordenación que responda a las diferentes sensibilidades de estos vecinos y colectivos interesados.

1.8 ANÁLISIS MORFOLÓGICO, DOTACIONAL Y FUNCIONAL DEL ENTORNO URBANO DEL SECTOR PP 1/1.

1.8.1 Usos del entorno: complejidad, diversidad y polivalencia.

Las bases y determinaciones expuestas en el apartado anterior, a partir de los informes técnicos municipales, ofrecen una información sólida acerca del contexto urbano del sector y su función territorial (más bien funciones territoriales).

En la siguiente imagen observamos los usos dotacionales (equipamientos) y turísticos, que existen en el entorno del sector, apreciándose de manera sencilla la mixtura de usos residenciales y turísticos que existen en Benidorm, especialmente de forma más resaltable en la zona de Levante.



Esta información pone de manifiesto lo que hemos venido destacando en apartados anteriores. La densidad edificatoria de la zona de la Playa de Levante está principalmente destinada a usos turísticos, ya sean estos residenciales, hoteleros, comerciales o de servicios.

Sin perjuicio de que se trata de algo perceptible a simple vista o paseo por la zona, un dato empírico demuestra este hecho.

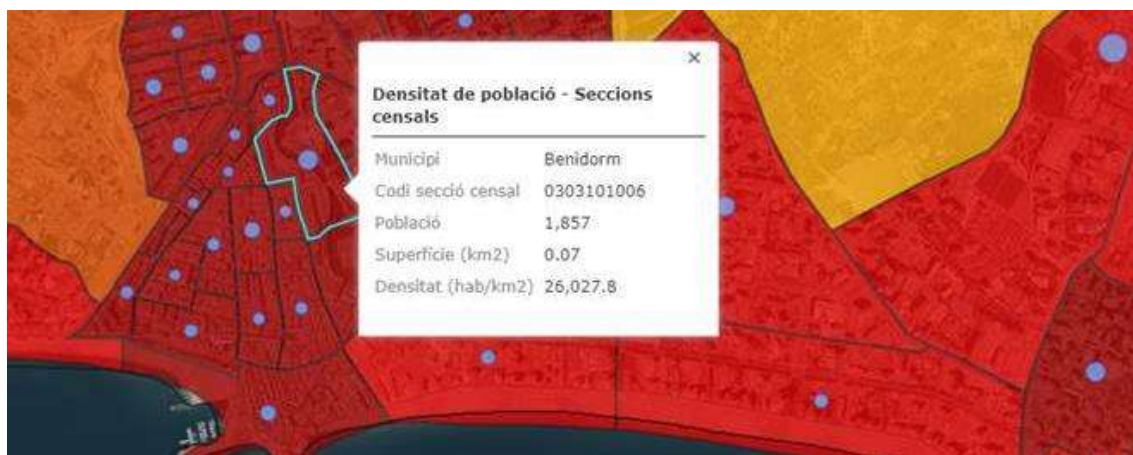


Localización de hoteles y edificios de apartamentos turísticos en el entorno del sector
Fuente: www.booking.com

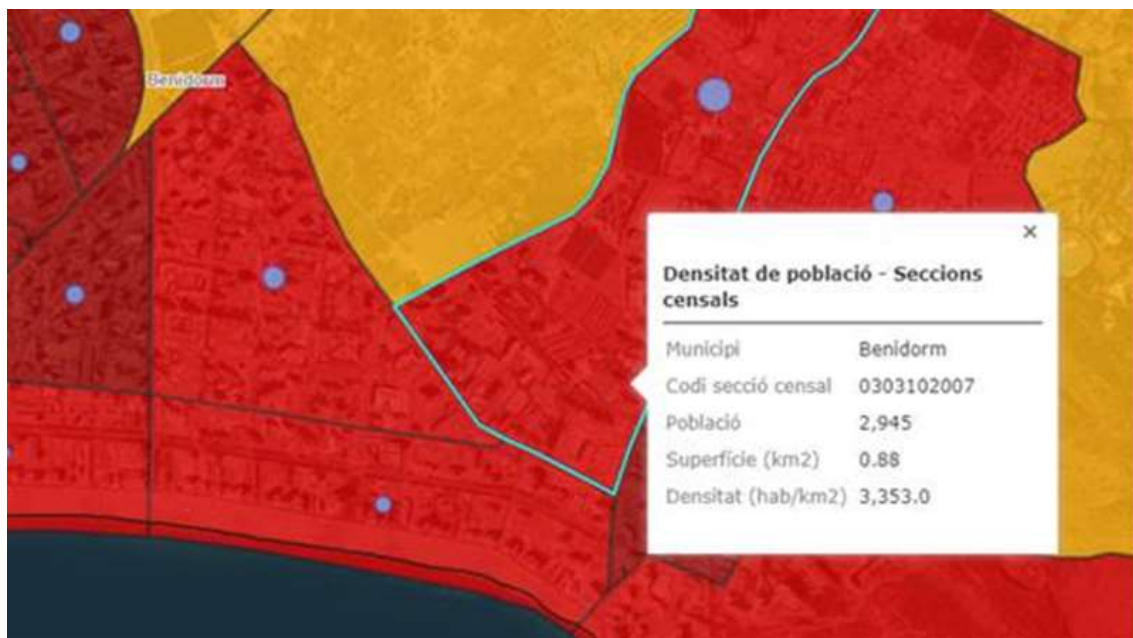
Sin compararnos la densidad de población censada en el casco urbano tradicional del municipio, con la del ensanche de Levante (playa de levante hasta Rincón de Loix y el entorno del sector 1/1), observamos una diferencia notable de intensidad poblacional.

Bien es cierto que el núcleo urbano tradicional tiene una tipología edificatoria que permite una mayor presencia poblacional que la zona de ensanche (edificación en manzana cerrada versus edificación en bloque exento), pero también lo es que la zona de ensanche carece de las limitaciones de altura que sí presenta el núcleo central.

Hemos tomado como referencia un subdistrito censal del núcleo urbano central (0303101006), que tiene una superficie de 70.000 m², y una población de 1.857 personas. Esto supone una densidad de 26.027 personas por Km² en el centro urbano.



En cambio, si nos vamos a las zonas clásicas del Ensanche de la Playa de Levante de Benidorm, y tomamos como referencia los subdistritos situados a oeste y este del sector Armanello, vemos que esta densidad de población se reduce de forma notable, hasta 4.184 personas/Km² en el distrito 0303102008, y 3.353 personas/Km² en el distrito 0303102007.



Esto supone que la densidad poblacional en esta zona de levante es, más o menos, el 20% del núcleo urbano central, y esto se explica por la especialización de esta zona, principalmente destinada usos turísticos, tanto residenciales, como hoteleros, como comerciales y de servicios.

En este sentido, podríamos estimar que la morfología urbana de la zona de Levante podría tener las siguientes proporciones de uso:

Usos	Proporción
Uso turístico de alojamiento (hotel, apartamento turístico reglado, otros):	40%
Uso residencial turístico (vivienda vacacional de uso exclusivo por su propietario)	20%
Uso residencial permanente (vivienda usada por residente habitual)	20%
Usos terciarios (hostelería, comercio, servicios)	20%

Esta estructura nos debe servir de referencia para las estimaciones demográficas del futuro sector, así como su dinámica funcional (consumo de recursos, movilidad, etc...), sin perjuicio de la opción que se adopte a efectos de estándares dotacionales públicos.

Esta cuestión, unida al éxito del modelo urbanístico vigente en dicha zona de Levante (malla ortogonal viaria que conforma manzanas de usos mixtos residenciales y hoteleros, con una fuente componente comercial en calle que configura un efecto atractivo para residentes y turistas, y una edificación con tipología de bloque exento o abierto y de notable altura), supone el primer input que debe incorporar la ordenación del sector. Esto es, replicar el modelo de ordenación existente en el entorno, adaptado a la geometría del sector y su relación con la Avenida de la Comunitat Valenciana.

1.8.2 Oportunidades funcionales y dotacionales.

Dada la tipología propuesta (edificación con altura mínima de 20 plantas), y la magnitud del sector, la futura edificación no tiene necesariamente que ocupar una parte relevante del espacio del sector. A tal efecto, el Ayuntamiento, en sus bases, propone mejorar el modelo existente en Levante, generando una malla viaria ortogonal, ordenada y jerarquizada, que se apoyaría en un **parque central**, conformando dos barrios, uno a cada lado de este. Con ello, quizás, se pretende resolver un hándicap dotacional que presenta el modelo urbano de Levante, que es la ausencia de un gran parque urbano de rango ciudad, alternativa al “parque” que en sí representa, si bien de forma limitada, la propia playa de Levante.



Imagen en la que se identifican los parques públicos y zonas verdes previstas en el planeamiento vigente municipal

Este nuevo parque ofrecerá un importante panel de opciones de disfrute ambiental y dotacional a los residentes y turistas de Benidorm, complementando la oferta de Foietes, L'Aiguera, Sèquia Mare y Rincón de Loix, pasando a ser un elemento representativo de la nueva Infraestructura Verde local. Al mismo tiempo, permitirá generar una fisonomía propia a la edificación que se proyectará en su entorno, mejorando su integración paisajística.

Desde un punto de vista ambiental y territorial, las propias determinaciones municipales ofrecen otra función dual a este parque, que es contribuir a paliar los efectos del riesgo de inundabilidad que se observa en el entorno del sector (principalmente fuera del mismo), y además se convierte en un importante activo para contrarrestar las emisiones de CO² generadas por el futuro sector (tal como se justifica más detalladamente en el EATE).

Lo mismo sucede en relación con los equipamientos públicos. Observando la imagen anterior, no parece que la oferta existente en la zona de Levante sea suficiente para atender futuras demandas, por lo que es razonable aprovechar la ordenación de este Sector para generar una oferta dotacional superior a las estrictamente mínimas, con la finalidad de que la nueva ordenación suponga una mejora para el entorno urbano inmediato desde esta perspectiva de dotaciones para satisfacción de las necesidades de residentes y turistas.

1.8.3 Territorio inteligente.

De conformidad con las bases municipales de ordenación, se propone incorporar una referencia explícita a la EDUSI de Benidorm, recientemente seleccionada por las administraciones competentes para ser implementada en un área concreta de este municipio. En coherencia con esta iniciativa, Benidorm forma parte de la Red Española de Ciudades Inteligentes RETI, siendo el primer municipio en ser certificado como Destino Turístico Inteligente conforme a la norma UNE 178501 "Sistema de Gestión de Destinos Turísticos Inteligentes". Para implementar estas medidas, se ha articulado un Laboratorio de Innovación y Tecnología, y una Smart Office municipal, integrada por diferentes departamentos, y ya se están adoptando medidas de monitorización de la actividad municipal, destacando programas como los siguientes:

- a) Plan de Movilidad Urbana Sostenible.
- b) Plan de Accesibilidad Universal.
- c) Plan de Estacionamientos Sostenibles.
- d) Plan de Energía Sostenible.
- e) Plan de Seguridad Vial.
- f) Diagnóstico de Resiliencia Urbana.

Estas referencias sirven de contexto e inspiración para la ordenación del Sector, y la propuesta de sus normas reguladoras, en el bien entendido de que el nuevo espacio que se propone urbanizar debe ser fiel, por un lado, a la filosofía característica (ADN) del modelo urbano de Benidorm, internacionalmente reconocido, y de otro lado, a la nueva política de desarrollo urbano sostenible e inteligente.

Un territorio inteligente es aquel que se diseña de forma coherente con una estrategia global orientada a satisfacer los intereses generales de la ciudadanía, y que adopta actitudes y aptitudes que permiten conseguir dicho objetivo sobre la base de principios como:

- a) La reducción de inmisiones y emisiones de contaminantes.
- b) La reducción del consumo de agua y energía, fomentando su reutilización y el uso de energías renovables.
- c) La minimización de la generación de residuos, potenciando su reutilización y reciclaje.
- d) El control de la contaminación lumínica y acústica.
- e) La reducción de emisiones de CO² a través del fomento de las energías renovables en el medio urbano, la apuesta decidida por la movilidad sostenible y la adopción de normas de urbanización y construcción de espacios públicos y privados coherentes con dicha política (uso de materiales reciclados y reciclables, de bajo impacto energético, diseño inteligente y bioclimático, etc...).
- f) El uso de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible para facilitar la capacidad drenante del suelo y minimizar el sellado de suelo.
- g) La disposición de infraestructuras tecnológicas (banda ancha e instalaciones ad hoc) para facilitar la disposición de sensores y herramientas de monitorización de la actividad que se desarrolle en el sector (gestión de servicios e infraestructuras, movilidad sostenible, información ambiental y administrativa, integración con estrategias turísticas, etc...).

En la memoria justificativa se dispondrán algunas medidas, si bien su contenido será objeto de mejor detalle en las normas urbanísticas, como contexto para su concreción en el futuro Proyecto de Urbanización y en los proyectos de edificación de espacios privados y públicos.

Al respecto de la EDUSI de Benidorm, y atendiendo las consideraciones que se han efectuado en apartados anteriores de estas memorias, se confirma el diagnóstico relativo al déficit dotacional que presenta la zona de Levante, principalmente en cuanto a zonas verdes y equipamientos públicos. Déficit que debe ser paliado, principalmente, por el desarrollo del Sector 1/1.

En las siguientes imágenes reproducimos unos planos informativos de la EDUSI de Benidorm relativos a la infraestructura verde urbana, confirmándose el desequilibrio existente entre las zonas de Levante y Poniente.



- a) En la zona de poniente, el Parque Periurbano de Moralet, y los corredores ecológicos de los barrancos existentes, permiten vertebrar dicho entorno y dotarlo de un relativo confort ambiental.
- b) En la zona centro, el Parque de la Aiguera, aprovechando el cauce del barranco, cumple esa función vertebradora, de gran versatilidad (parque lineal, conector ecológico y peatonal, esparcimiento ciudadano, escenario de eventos públicos,

sede de equipamientos), constituyendo a estos efectos un verdadero referente de lo que debe ser un parque público urbano (como elemento que cose el territorio, y no lo segrega ni lo especializa).

- c) En la zona de Levante, debe ser el sector 1/1 el que resuelva la dotación de espacios públicos colectivos, conectando los espacios verdes de la Sèquia Mare y Rincón de Loix, y Serra Gelada, y satisfaciendo sus estándares cuantitativos y cualitativos, poniendo en valor, tal como plantea la EDUSI, la conexión de los parques periurbanos con la ciudad existente y la franja litoral.

1.9 GRADO DE EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL Y COMPATIBILIDAD DEL SECTOR PP 1/1 CON EL MODELO DE CRECIMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL.

1.9.1 Capacidad de desarrollo del Plan General vigente.

El Plan General de Benidorm, que data de 1990, no sólo no se encuentra agotado, sino que tiene aún recorrido por delante, pues aún quedan varios sectores de suelo urbanizable residencial y terciario pendientes de desarrollo administrativo y urbanístico.

Atendiendo a la información consultada, quedan por desarrollar los siguientes ámbitos (de uso residencial) de planeamiento: PP 1/1 (el que nos ocupa), 2/1, 4/1, 5/1 y PAU/1.

El sector PP 1/1 se encuentra en la zona de Levante, mientras que los sectores 2/1 y PAU/1 se localizan en la zona de Poniente, contando con planeamiento aprobado y estando en plena fase de gestión urbanística.

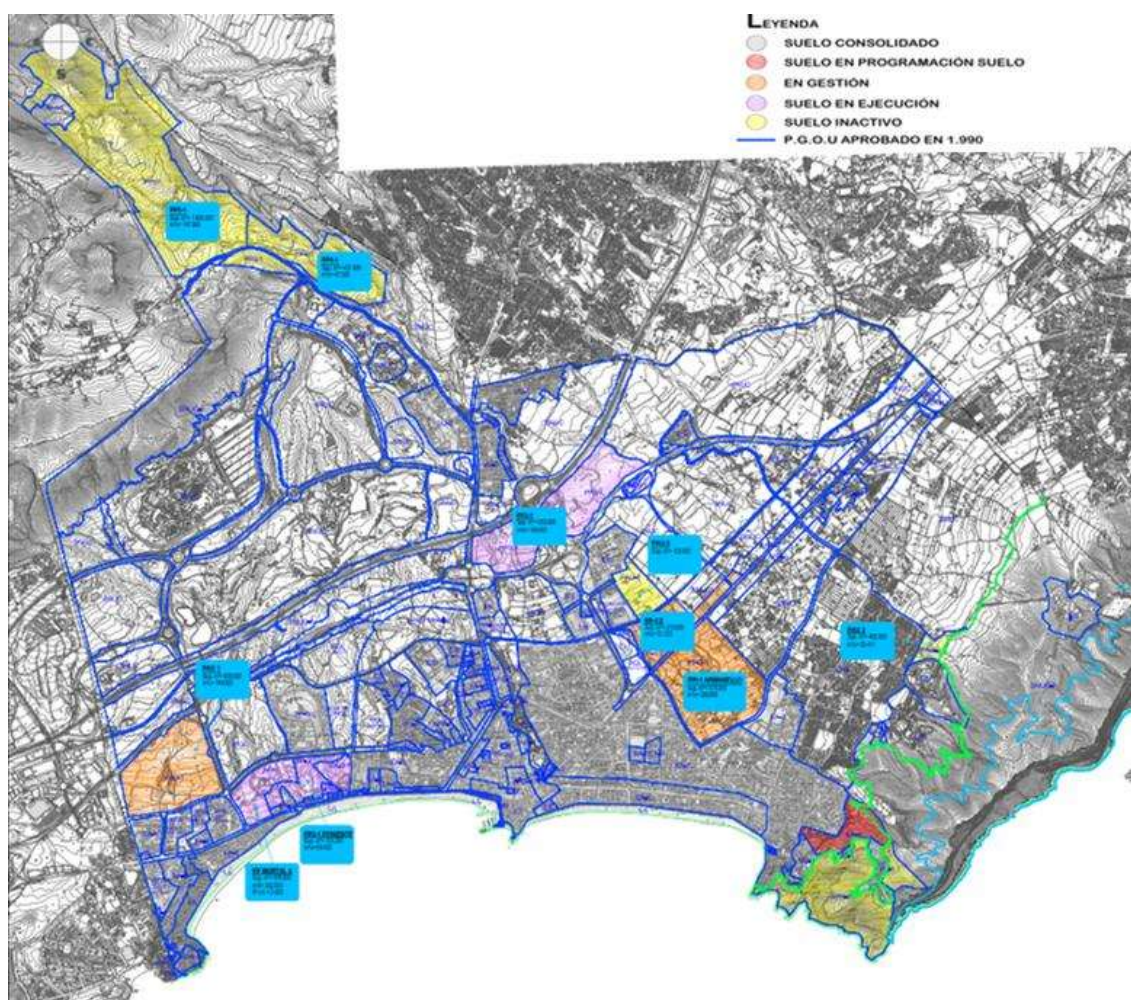
El sector 4/1 se ubica extrarradio, disponiendo de ordenación pormenorizada y Proyecto de Reparcelación aprobado, si bien no tiene Programa de Actuación Integrada vigente. En cuanto al sector 5/1, y fue modificado en cuanto a su extensión por Declaración de Impacto Ambiental emitida en 2012.

Consultado el Plan, según datos municipales, tenemos la siguiente información:

RESUMEN GRADO EJECUCION PGMO 1990 BENIDORM OCT 2015						
CUADRO MAGNITUDES PLANEAMIENTO VIGENTE (PGMO 1990)						
SUELO (ha)	NOVENCIA	URBANO	URBANIZA.	NO URB. C	NO URB. PROT.	TOTAL
CONSOLIDADO		510,17				
UA-1						EJECUTADO
UA-2						EJECUTADO
UA-3						EJECUTADO
UA-4						EJECUTADO
UA-5						EJECUTADO
UA-6						EJECUTADO
UA-7						EJECUTADO
UA-8						NO EJECUTADO
UA-9						NO EJECUTADO
UA-10						EJECUTADO
APR RES		63,03				
MARAYALL	APR-1					NO EJECUTADO
CAPTOL / BRISTOL P	APR-2					EJECUCION PARCIAL
LA VIGA	APR-4					NO EJECUTADO
CINE ANDALUCIA	APR-5					EJECUTADO
FOIETES	APR-6					EJECUTADO
SIERRA HELADA	APR-7					SUSPENDIDO
APR TER	APR-3	31,52				
C TERCARIO						NO EJECUTADO
UNIFAMILIARES		170,21				
URB EN EJEC			44,42			
PP MURTAL I	APAPE 1					EJECUTADO
PP LA CALA A	APAPE 2					EJECUTADO
PP LA CALA B	APAPE 3					EJECUTADO
PP SINTO SENTELLA	APAPE 4					EJECUTADO
PP MURTAL II	APAPE 5					EJECUCION PARCIAL
PP1/1 ARMANELLO	PP1/1		57,50			EN RESOLUCION PAI
PP2/1 PONIENTE	PP2/1		13,12			TRAMITACION PARCIAL
PP3/1 INDUSTRIAL	PP3/1		38,50			EJECUTADO
PP4/1 CIUDAD M	PP4/1		52,21			TRAMITACION PARCIAL
PP5/1 GOLF	PP5/1		140,40			NO TRAMITADO
PP 6/1 XXO	PP 6/1		28,32			EJECUTADO
PP 1/2 DISCOTECAS	PP 1/2		21,30			TRAMITACION PARCIAL
SISTEMAS GENERALES 1			55,71			TRAMITACION PARCIAL
SISTEMAS GENERALES 2			29,30			TRAMITACION PARCIAL
PAU 1 MURTAL	PAU 1		39,85			TRAMITACION PARCIAL
PAU 2 SIERRA HELADA	PAU 2		45,30			NO TRAMITADO
PAU 3 SALT AGUA	PAU 3		12,00			NO TRAMITADO
PARQUE TEMATICO	RESQU				SNULF	EJECUTADO
SNU C				902,50		
SNU P					348,00	
SNU F					851,28	
TOTALES		774,93	694,93	902,50	1.200,18	3.472,54
PORCENTAJE		22,32	17,13	25,96	34,56	100,00

AREAS SUSPENSION PGMO 1.990 / DIA 2012									
MAGNITUD	AMBITO TOTAL		SUP. URBANO		SUP. URBANIZA. PRO		SUP. URBANIZA. NO PRO		SUP. NO URBANIZA. PROTEG
SUPERFICIE	PG 1.990	DIA 2012	PG 1.990	DIA 2012	PG 1.990	DIA 2012	PG 1.990	DIA 2012	PG 1.990 DIA 2012
M2									
APR-7 SIERRA HELADA	534.390	534.390	534.390	0					0 534.390
PP GOLF 5/1	1.480.894	1.480.894			1.480.894	704.000			0 776.894
PAU-2 SIERRA HELADA	453.000	453.000					453.000	53.212	0 399.788
SUPERFICIE TOTAL	2.468.284	2.468.284	534.390	0	1.480.894	704.000	453.000	53.212	0 1.711.072
Udas									
APR-7 SIERRA HELADA	102.421	0	102.421	0					0 0
PP GOLF 5/1	421.686	211.444			421.686	211.444			0 0
PAU-2 SIERRA HELADA	39.411	4.629					39.411	4.629	0 0
APROVECHA. TOTAL	563.518	216.073	102.421	0	421.686	211.444	39.411	4.629	0 0
M2 Util									
APR-7 SIERRA HELADA	102.421	0	102.421	0					0 0
PP GOLF 5/1	147.960	74.191			147.960	74.191			0 0
PAU-2 SIERRA HELADA	39.411	4.629					39.411	4.629	0 0
APROVECHA. TOTAL	289.792	78.820	102.421	0	147.960	74.191	39.411	4.629	0 0

El suelo pendiente de desarrollo alcanza aproximadamente una superficie aproximada de 2.384.000 m², en los que se permite una edificabilidad, también aproximada, en m² útiles de 642.340 m²t. En el plano de información I.8, que reproducimos seguidamente, se identifican dichos sectores.



Algunos de estos sectores son de ensanche de casco urbano en la zona de levante (PP 1/1) y poniente (PP 2/1 y PAU/1), con una densidad alta, y otros sectores (PAU 4/1 y PAU 5/1), son ajenos a la dinámica del casco urbano, y su densidad es baja.

Conforme a esta información, podemos resumir lo siguiente:

- a) El Sector 2/1 Poniente se encuentra actualmente en fase de reparcelación, y está previsto el inicio de sus obras de urbanización a finales de 2019. El PAU/1 Murtal, también en la zona de Poniente, está en proceso de gestión administrativa, con reparcelación aprobada.
- b) En la zona de Levante no existe ningún sector ni unidad de ejecución pendiente de ejecución, tan sólo el Sector el sector PP 1/1, si no consideramos el PP “Discotecas” y el APR/3, ambos con uso terciario predominante.
- c) Respecto a los sectores 4/1 y 5/1 se encuentran inactivos y es presumible que sigan así debido a diferentes factores que condicionan su desarrollo.

La densidad potencial de estos sectores es, aproximadamente, de unas 8.000 viviendas (realmente sería menos, 6.500 si extraemos del cómputo a los sectores 5/1 y 4/1), con una población potencial de 20.000 habitantes (16.000 si no contamos estos últimos sectores).

Ahora bien, como hemos visto en anteriores apartados, tan sólo el 20% de esta población potencial puede considerarse estable, ya que el resto de la edificabilidad estará destinado a usos turísticos (residencial vacacional, hotelero, apartamento turístico, comercios, servicios).

De ahí que esta población potencial de 20.000 habitantes la ponderemos por 0,2 y obtengamos una estimación más plausible de población potencial de 4.000 habitantes nuevos (el resto serían usuarios más o menos intensivos relacionados con los diferentes formatos turístico-residenciales).

TENER EN CUENTA MARGEN DE USO TURÍSTICO-HOTELERO SOBRE USOS RESIDENCIALES	
INDICE CORRECTOR RESIDENCIAL ESTABLE SOBRE TOTAL EDIFICABILIDAD	0,2
PONDERACIÓN SUELO RESIDENCIAL SEGÚN INTENSIDAD USOS HOTELEROS POTENCIALES	476.802,40
PONDERACIÓN VIVIENDAS SEGÚN INTENSIDAD USOS HOTELEROS POTENCIALES	1.605,85
PONDERACIÓN POBLACIÓN SEGÚN INTENSIDAD USOS HOTELEROS POTENCIALES	4.014,63

La anterior información la completamos con la relativa a los solares sin edificar en suelo urbano, y un estudio de campo nos ha permitido confirmar lo que a simple vista se puede confirmar. Benidorm es un ejemplo paradigmático de ciudad compacta e intensiva, donde apenas quedan espacios urbanos sin edificar.

En la siguiente imagen observamos los escasos huecos por edificar, destacando, en la zona de levante, tan sólo cuatro solares sin edificar en la zona de edificación abierta en altura, puesto que el resto se dan en zonas con una tipología diferente de ciudad jardín.



1.9.2 Relación con las previsiones de la ETCV.

Desde el punto de vista de su compatibilidad con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, se observa que la reserva de suelo urbanizable pendiente de ejecución en el Plan General vigente es coherente con las previsiones que se contemplan en materia de umbrales de crecimiento de suelo residencial y de actividades económicas (directrices 80 y siguientes de la ETCV).

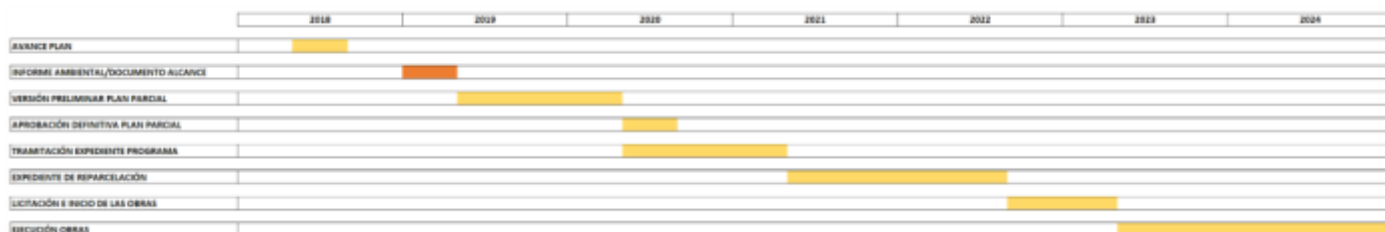
Se ha realizado consulta a la Subdirección General de Ordenación del Territorio e Infraestructura Verde acerca de estos límites de crecimiento, reproduciéndose a continuación la ficha informativa facilitada:

Crecimiento máximo de suelo residencial y para actividades económicas según las Directrices 80 a 86 y 95 a 101 de la ETCV

Benidorm		
Área funcional (AF)	La Marina Baixa	
Comarca	La Marina Baixa	
Área Urbana Integrada (AUI)	NO	
Sistema Nodal de Referencia (SNR)	SI	Tipo nodo: Centro de polaridad principal
Ámbito territorial	Plana Litoral/Cota 100 Tipo B	
Población (P)	71.198 habitantes	
Población empleada (Emp) sector industrial y terciario	27.896 empleos	
Municipio		
Superficie término municipal (S _t)	38.538.121 m²	
Superficie sellada SIOSE 2010 (S _s)	15.001.904 m²	
% S _s / S _t	39,16 %	
Suelo computable residencial	5.830.773 m²	
Suelo computable actividades económicas	3.334.571 m²	
SUELO RESIDENCIAL		
TCD 2011-2030	1,25 % anual	28,2 %
Población estimada 2030	91.278 habitantes	
FCTM	$-0,1914 \times \ln(P)+3,007$	0,87
FCVT	1,1	
IMOS	$TCD \times FCTM \times FCVT$	26,94 %
Flexibilidad	No aplicable	
Crecimiento máximo suelo residencial	1.570.810 m²	
SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
TCE 2011-2030	1,4 % anual	32,06 %
Población empleada estimada 2030	36.838 empleos	
FCEA	$-0,2957 \times \ln(Emp)+3,9719$	0,95
FCVT	1,1	
IMOSE	$TCE \times FCEA \times FCVT$	33,32 %
Flexibilidad	No aplicable	
Crecimiento máximo suelo actividades económicas	1.111.079 m²	

Conforme a los datos consignados en la ficha, se observa que el crecimiento máximo de suelo residencial para los próximos 20 años sería de casi 1,6 millones de metros cuadrados, equivalente más o menos a la oferta actual de suelo urbanizable en el municipio.

En cuanto a la secuencia temporal de desarrollo, hay que considerar que el presente sector que nos ocupa (PP 1/1) tiene la siguiente previsión de ejecución, teniendo en cuenta los trámites administrativos pendientes:



De este modo, se observa que iniciadas las obras en 2022-2023, podría darse comienzo a la edificación de usos lucrativos en 2024, estimando un plazo para su terminación en 2025-2026, fechas en las que el sector comenzaría a entrar, paulatinamente, “en carga”. Es decir, a ser “usado” por nuevos habitantes y turistas (en función de que se concreten usos residenciales y/o hoteleros).

Es conveniente tener en cuenta esta previsión temporal de ejecución para poder contextualizar en esa dimensión el impacto del desarrollo que ahora comienza (administrativamente), desde sus diferentes perspectivas (poblacional, consumo de recursos, sostenibilidad económica, etc...).

Asimismo, una vez urbanizado el sector, su edificación y explotación también llevará aparejada el consumo de un importante período de tiempo (la LOTUP permite hasta 6 años para edificar los solares).

2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA



2.1 DETERMINACIONES SUSTANTIVAS ORIENTADORAS DE LA ORDENACIÓN.

De conformidad con lo expuesto en la memoria informativa, podemos adelantar los siguientes aspectos que deben orientar la propuesta de ordenación que se desarrollará en la memoria descriptiva y justificativa:

CUESTIONES A CONSIDERAR

Ambientales y Territoriales	Valoración de todos los aspectos consignados en el DAEATE, como: - a.- Justificación del perfil poblacional del sector y la intensidad edificatoria, en el contexto del modelo territorial de Benidorm y la ETCV. - b.- Evaluación del riesgo de inundación y diseño de la ordenación del sector para minimizar su impacto y contribuir a mitigar los riesgos del entorno. - c.- Integración de la vía pecuaria existente a lo largo del sector. - d.- Adopción de criterios de diseño, urbanización y edificación para mitigar los efectos sobre el cambio climático. - e.- Introducción de criterios de integración paisajística como la reducción de afecciones a recursos paisajísticos notables del entorno (Sierra Helada, Sierra Cortina, Parque Sequia Mare) y generación de nuevos hitos y recursos paisajísticos para enriquecer la Infraestructura Verde Urbana. - f.- Justificación de la suficiencia de recursos hídricos.
Urbanísticos y funcionales	Incorporación de los criterios establecidos en el Borrador de las Bases Técnicas y Económicas y el Informe emitido por el Servicio de Obras del Ayuntamiento de Benidorm, a los que se ha hecho referencia, destacando aspectos como: - a.- Creación de Parque Público que vertebré la ordenación. - b.- Diseño de malla viaria con predominio de paseo peatonal, permeable a sistemas de movilidad sostenible. - c.- Tipología de edificación abierta, siguiendo modelo de Levante, con bajos comerciales que recreen efecto ciudad, corrigiendo problemas antiguos. - d.- Apuesta por sistemas de diseño y construcción orientados a reducir la huella de CO₂. - e.- Promoción de herramientas de Smart City. - f.- Mantenimiento del sistema de equidistribución (área de reparto y aprovechamiento tipo) para garantizar la formalización de cesiones anticipadas con sus correspondientes reservas de aprovechamiento. Esto implica el mantenimiento de las previsiones en cuanto a aprovechamiento e intensidades edificatorias previstas en el Plan General vigente, si bien deberá ser objeto de justificación a la vista de las determinaciones del DAEATE.

2.2 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

2.2.1 Contexto de gestión urbanística del Plan General de Benidorm.

El DAEATE emitido por el órgano ambiental señala que la Versión Preliminar del Plan Parcial, y su EATE, deberán evaluar las alternativas existentes en cuanto a la intensidad edificatoria del sector que nos ocupa, atendiendo a las limitaciones funcionales que presenta el modelo urbanístico y territorial. En este sentido, parece plantearse la conveniencia de valorar el alcance concreto de la edificabilidad y usos del sector, atendiendo a la dinámica poblacional local.

En la memoria informativa, fruto del exhaustivo estudio de las diferentes variables demográficas que se dan en el área geográfica de Benidorm, se han puesto de manifiesto las particularidades de este municipio, caracterizado por su perfil eminentemente turístico. Estas condiciones ya estaban presentes cuando se aprobó el Plan General vigente, en 1990, y se establecieron las magnitudes y características de este sector. Concretamente, se asignaban a este sector un total de 292.600 m² útiles de edificabilidad, que debían destinarse a un uso residencial-hoteler, procurando un modelo de ensanche de la zona de levante.

Al sector se adscribía una superficie de sistemas generales externos, cuyos propietarios debían realizar sus derechos en el seno del sector, obteniendo así el Ayuntamiento, gratuitamente, su propiedad.

En el ejercicio de sus potestades urbanísticas, el Ayuntamiento de Benidorm ha venido obteniendo de manera anticipada gran parte de estos sistemas generales, que han sido ejecutados para atender las necesidades de la comunidad. En el documento de borrador de Bases técnicas y económicas de la ordenación del Sector, elaborado por los servicios técnicos municipales (Base 26) se explica con claridad esta cuestión:

1. El A. Medio (Tipo) del Primer Cuatrienio del PGMO 1.990 es = 0,284751 Uda/m 2sb

2. Cuadro Magnitudes del Sector Armanello PP 1/1

SECTOR	SUPERFICIE HA	EDIFICABIL M2 UTIL	COEFICIENTES					APR.SECTOR	APR.MEDIO	EXCESO	EXCESO	REP	
			USOSITU	EDIFIC	SECT	HOMOG	CORREC						
								uda	uda/m2sb	uda	%	Ha	
ARMANELLO 1/1	55,50	292.600	0,80	0,80	0,80	0,80	0,64	1.000	181.264	0,331441	26.380	14,412%	9,26

3. Reservas formalizadas (Julio de 2.017) de excedentes de Aprovechamientos para Sistemas Generales de las 26.380 uda de origen:

uda	uda
RESERV	RESTAN
20.952,41	5.427,27

4. Reservas formalizadas (Julio de 2.017) del 10% del A. Medio (Tipo) de las 18.726 uda de origen:

SECTOR	10% uda	EXCESO %	REP. M2	uda	
				RESERV	RESTAN
ARMANELLO 1/1	18.726,40	10%	65.764,12	16.768,00	1.958,40

Por tanto constituyen el Área de Reparto (Área Reparcelable) los propietarios de suelo bruto incluidos en el Sector, más los propietarios de Sistemas Generales, adscritos a este cuatrienio, y otras reservas efectuadas y formalizadas hasta la fecha mediante Reservas anticipadas, y que harán valer sus derechos en la ejecución del Sector. Todos ellos reconocido como aprovechamiento subjetivo el del suelo urbanizable, es decir el 90% del A. Medio (Tipo) del Primer Cuatrienio, por tanto 0,90 x 0,284751 Uda/m 2sb.

Como vemos en el cuadro reseñado, se asignaban a los sistemas generales un total de 26.280 Udas, de las que se han convertido en reservas de aprovechamiento un total de 20.592,41 (los propietarios originales de los terrenos destinados a sistemas generales cedieron al Ayuntamiento su titularidad, a cambio de la reserva de aprovechamiento).

Asimismo, al Ayuntamiento le corresponden un total de 18.726,40 Udas, que ha usado también para obtener cesiones dotacionales de forma anticipada, a cambio de estas unidades de aprovechamiento. Esta cuestión ya supone un primer motivo, notable, para reafirmar la intensidad edificatoria del sector, expresada en 292.600 m² útiles, de uso residencial-hotelero. Alterar este parámetro supondría una modificación relevante de los mecanismos de equidistribución del Plan General de Benidorm, y el riesgo de no poder hacer frente a los compromisos asumidos frente a los propietarios de sistemas generales y dotaciones públicas que hoy son titularidad del Ayuntamiento y se encuentran en uso por la colectividad.

No obstante, el perfil demográfico singular del municipio, sintetizado en la memoria informativa, y el escenario temporal de desarrollo del sector, al que se ha hecho referencia también en apartados anteriores, confirma la sostenibilidad de la edificabilidad prevista, considerando aspectos como:

- a) La mayor parte de la edificabilidad tendrá un uso potencial residencial vinculado a la actividad turística (usos hoteleros directos o viviendas para uso turístico privado y reglado). Este es el uso predominante en el municipio, y su principal actividad económica.
- b) El desarrollo del sector está previsto que empiece a entrar en carga a finales de la década del 2020-2030, dado que se prevé un período de 2-3 años para los diferentes trámites administrativos pendientes (Plan Parcial, Programa, Reparcelación) y 3-5 años para la ejecución de las obras de urbanización. Es lógico pensar que la edificación se realizará de forma gradual en el tiempo, atendiendo a la dinámica económica que se dé en ese período.

El Plan Parcial, siguiendo las premisas del Plan General, expresará su edificabilidad en m² útiles. No obstante, a efectos de determinación de estándares, se ha realizado una aproximación al techo construido teórico que podría darse en caso de aplicación de estos criterios municipales, con el objetivo de dimensionar adecuadamente (en el mejor de los casos con exceso) la red secundaria de dotaciones públicas. En este sentido, se ha aplicado un coeficiente de conversión de m²útil a m²construido diferente según se trate de uso residencial (1,90) o de uso comercial (1,15). Sin embargo, estos coeficientes no predeterminan, en modo alguno, ningún derecho edificatorio definitivo. El Plan Parcial establecerá para cada manzana neta lucrativa su edificabilidad en m² útiles, y así se mantendrá en el Proyecto de Reparcelación. La determinación definitiva de la edificabilidad construida se concretará, finalmente, en el proceso de licencia de edificación.

En cualquier caso, la asignación de esta edificabilidad construida “virtual” nos permite obtener una visión razonable de la intensidad edificatoria, confirmando su compatibilidad y sostenibilidad con el modelo urbanístico de Benidorm, y respetando los estándares de densidad y edificabilidad legalmente previstos.

2.2.2 Alternativas de desarrollo del Sector.

A continuación, sintetizaremos en un cuadro resumen las alternativas de desarrollo que pueden manejarse, y sus posibles efectos desde un punto de vista integrado (ambiental, territorial, urbanístico).

Cuadro resumen de alternativas de desarrollo

Alternativa 0	No desarrollo del sector
Esta alternativa pasaría por no desarrollar el sector, e incluso, en su caso, promover su desclasificación. Atendidas las consideraciones evaluadas en la memoria informativa y en el EATE, NO se dan razones que aconsejen esta propuesta. El suelo carece de factores endógenos que propicien su protección ambiental (no hay elementos físicos, naturales, etc... susceptible de albergar especiales valores a preservar). El único riesgo existente, de carácter menor, está relacionado con las escorrentías superficiales derivadas de los cercanos barrancos de Derramador y Barceló, que no afectan directamente al sector, pero respecto a los cuales una adecuada ordenación del sector permitiría minimizar y corregir sus efectos. Tampoco existen factores limitantes para el desarrollo del sector desde el punto de vista de capacidad de acogida o demanda de usos residenciales-turísticos. Ya hemos analizado la posible influencia de la ETCV y sus directrices sobre limitaciones en materia de consumo de suelo para usos residenciales y de actividades económicas. Y también hemos puesto de manifiesto la singularidad del municipio de Benidorm como referente turístico, con una dinámica estadística y sociológica que aconseja integrar esta variable en el análisis de los límites de crecimiento. En cualquier caso, se observa que el desarrollo del Sector PP I/1 es compatible, aún sin contar con el factor turístico en la fórmula de límites de crecimiento, con los estándares de la ETCV. Por el contrario, mantener el suelo en su condición actual significa perpetuar una situación de suelo antropizado muy degradado, lindante con el casco urbano del municipio y con importantes infraestructuras turísticas (camping Villasol y Armanello) que ofrecen un contexto de medio ambiente urbano manifiestamente mejorable, más aún en un municipio turístico de estas características.	
Alternativa 1	Desarrollo del sector pero reduciendo edificabilidad
En el DAATE se aconseja incorporar la evaluación de la posibilidad de analizar la reducción de factores como la edificabilidad del sector, y comprobar su incidencia ambiental. Hemos señalado que el Plan General de 1990 contempla una edificabilidad para la totalidad del sector de 292.600 m² útiles, que están a disposición no sólo de los propietarios del sector, sino de los propietarios de las redes primarias adscritas (sistemas generales en la terminología del Plan General) y del Ayuntamiento de Benidorm (10%). El Ayuntamiento ya ha dispuesto parte de esta edificabilidad para realizar política y gestión urbanística, habiendo obtenido gran parte de los sistemas generales adscritos, ya sea con cargo al excedente de aprovechamiento, ya con cargo al aprovechamiento procedente de la cesión obligatoria (10%). Cualquier alteración, por tanto, de la edificabilidad del sector, alteraría las relaciones consolidadas en materia de convenios de reserva de aprovechamiento, pudiendo generar perjuicios de índole económico. En cualquier caso, el Plan Parcial contempla que aproximadamente un 90% de la edificabilidad útil se destine a uso residencial, compatible con usos turísticos (hotelero, apartamentos turísticos), y que, en el caso de que se destinara íntegramente a uso residencial, la densidad aproximada alcanzaría una cifra de 3.911 viviendas. Para ello se ha considerado una ratio de 63 m² útiles por vivienda, considerando las normas de cómputo de edificabilidad conforme al Plan General de Benidorm. En esta memoria de Plan Parcial hemos considerado una ratio de conversión de m² útiles a construidos de 1,9 atendiendo a las ordenanzas urbanísticas municipales, pero únicamente a efectos de dimensionar (por arriba) la red de dotaciones públicas y evaluar las necesidades de servicios e infraestructuras. Esto quiere decir que las determinaciones vinculantes del Plan seguirán siendo en m² útiles y que su conversión en m² construidos dependerá en cada caso del cumplimiento de las determinaciones de las ordenanzas municipales, lo que se verificará en el proceso de licencia de edificación para cada solar, según los usos que se concreten. Esta densidad teórica de 3.911 viviendas nos arroja también una población teórica de 9.779 habitantes potenciales, de los que realmente se espera que sean población permanente no más del 20%. El Plan se acompaña de diferentes estudios en materia de recursos hídricos, movilidad, tráfico, etc... que demuestran la suficiencia de recursos e infraestructuras para atender las demandas de esta población potencial, sin comprometer las de la población existente. Reducir la edificabilidad del sector por debajo de los 292.600 m² útiles supondría, pues, una fuente de conflictos con importantes repercusiones económicas (obligaría a revisar los numerosos convenios de reserva de aprovechamiento suscritos por el Ayuntamiento), y además condicionaría la sostenibilidad económica del sector, puesto que se reducirían los ingresos públicos derivados del desarrollo urbanístico, necesarios para mantener los servicios públicos	

en la fase de explotación del futuro nuevo barrio. A este respecto, debemos tener en cuenta que la densidad del sector de 3.911 viviendas supone una densidad media de 68 viviendas por hectárea, y que aunque puede considerarse como alta densidad a efectos del artículo 27.b.1 de la LOTUP, está muy lejos de las 100 viviendas por hectárea establecidas como límite de densidad en suelos urbanizables (Artículo 36.3 LOTUP).

Alternativa 2

Desarrollo del sector conforme a los criterios del Plan General

El presente Plan Parcial propone como alternativa de desarrollo el cumplimiento de las determinaciones previstas en el Plan General de Benidorm, manteniendo la intensidad edificatoria considerada en el mismo (292.600 m² útiles).

Como hemos dicho anteriormente, la estimación de m² construidos que se realiza en este Plan lo es a los meros efectos de dimensionar dotaciones públicas y servicios urbanísticos, en el bien entendido de que los estándares dotacionales se estiman sobre m² construido y no m² útil. Esto nos permite alcanzar una superficie mínima de dotaciones públicas capaz de atender futuras demandas para un supuesto potencial de que el uso fuera exclusivamente residencial (aunque es previsible que parte del uso residencial previsto se destine a usos compatibles como el hotelero en sus diferentes modalidades).

Esta alternativa es coherente con la dinámica de gestión urbanística llevada a cabo por el Ayuntamiento de Benidorm para obtener de forma anticipada sistemas generales, y como se puede comprobar en los estudios sectoriales en materia de recursos hídricos y otras materias (tráfico, movilidad, inundabilidad, sostenibilidad) no condiciona ni compromete estos recursos ni para los futuros usuarios ni para los actuales.

Antes al contrario, el desarrollo del sector facilita de manera notable (véase el estudio de tráfico y movilidad) la resolución de importantes problemas de tráfico hoy presentes en el casco urbano, o, por ejemplo, en materia de riesgo de inundabilidad, contribuye a mitigar los potenciales efectos de futuros episodios de lluvias torrenciales en los barrancos de Derramador y Barceló (fuera del sector).

De conformidad con estas consideraciones, esta Versión Preliminar del Plan Parcial apuesta por estas razones expuestas por la última alternativa de desarrollo del sector conforme a los criterios del Plan General.

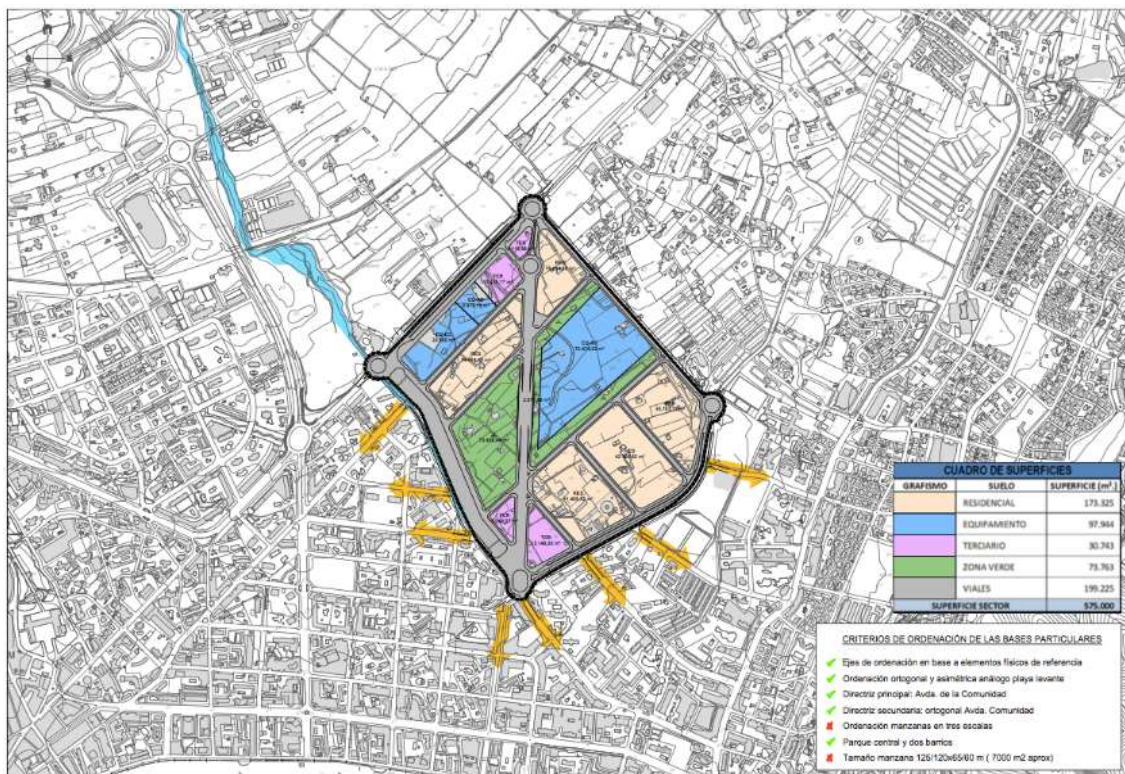
2.2.3 Alternativas en cuanto a ordenación y zonificación.

En cuanto a la ordenación, la metodología de este tipo de documentos aconseja la elaboración de diferentes alternativas que, en mayor o menor medida, puedan recoger y plasmar los criterios orientativos de ordenación, en el bien entendido de que su examen permitirá una mejor evaluación de los fines de interés general que deben presidir el ejercicio de la potestad pública de planeamiento. En el presente documento hemos planteado, a estos efectos, cuatro alternativas.

La primera de ellas es obligada, y consiste en la propuesta de ordenación que ya se aprobó originalmente por el Ayuntamiento de Benidorm en 2012. Aunque fue anulada, recordemos que los motivos de nulidad no afectaban a la ordenación del sector, razón por la que hemos considerado necesaria su consideración en el proceso de evaluación de alternativas, pues supone un precedente de decisión municipal de ordenación.

El resto de las alternativas son, realmente, evoluciones de la primera, pero ya adaptadas a los vigentes criterios municipales de ordenación a los que antes hemos hecho referencia. Infraestructura verde, conectividad urbana, escalas intermedias, movilidad sostenible, Smart City, etc... son nuevas referencias que deben plasmarse en la nueva ordenación del sector. Por esa razón se proponen diferentes alternativas, hasta tres, con la finalidad de ilustrar escenarios de ordenación que progresivamente van adaptándose con mayor fidelidad a los criterios expuestos. Hay que destacar que, en cuanto a las preexistencias (especialmente el mantenimiento del uso del mercadillo), cualquiera de las alternativas admite funcionalmente su mantenimiento (no necesariamente en su localización actual, lo que dependerá del contexto de ordenación que se decida finalmente), lo que se concretaría en una fase posterior.

Alternativa 1 (Plan Parcial original aprobado y anulado)

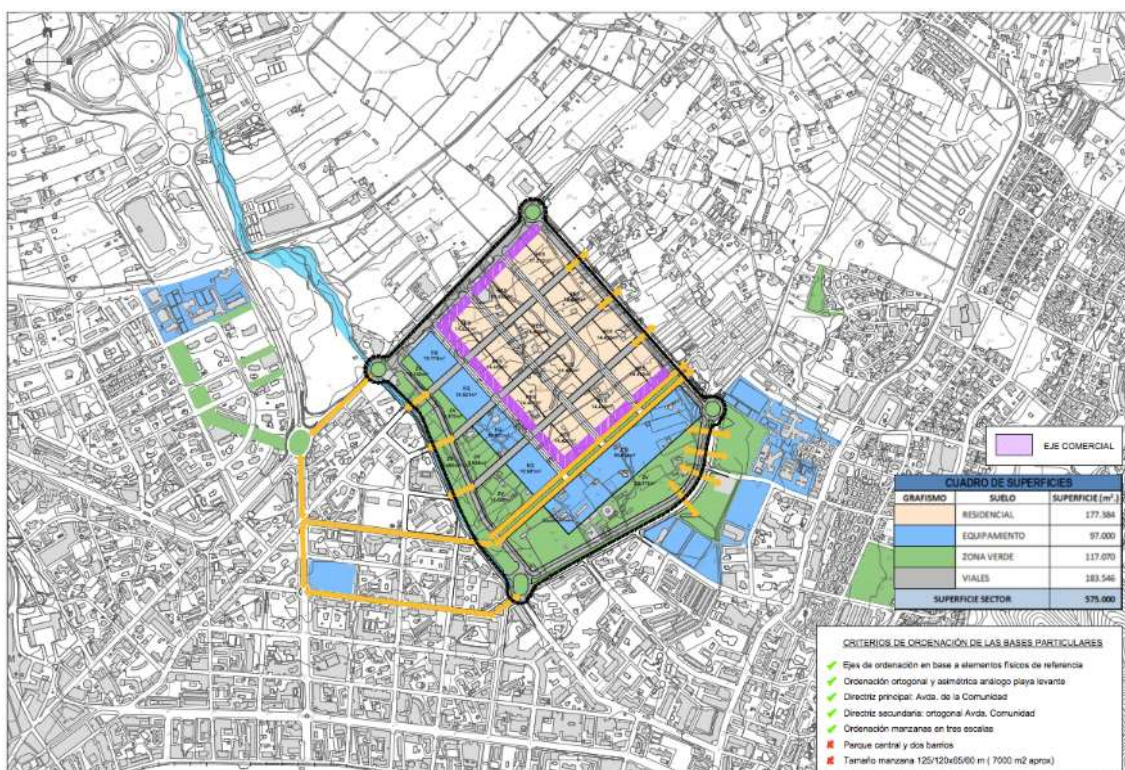


Esta ordenación es la que contemplaba el Plan Parcial que finalmente fue anulado por los tribunales (según se ha expuesto en los antecedentes de esta memoria, por cuestiones ajenas a la ordenación en sí), redactado por el arquitecto D. Jesús Quesada Polo.

Vemos que el Plan respeta el esquema de ordenación estructural viaria, y propone un parque central con una importante reserva de suelo dotacional, localizando suelos terciarios en el extremo norte y sur.

No obstante, no se ajusta plenamente a los criterios del borrador de bases municipales, pues el tamaño de las manzanas es muy superior a las recomendaciones (7.000 m² como determinación general), y el viario que cruza en diagonal el sector supone una importante fractura que interrumpe la continuidad del parque e impide desarrollar una trama urbana similar a la existente en la zona de levante de Benidorm.

Alternativa 2



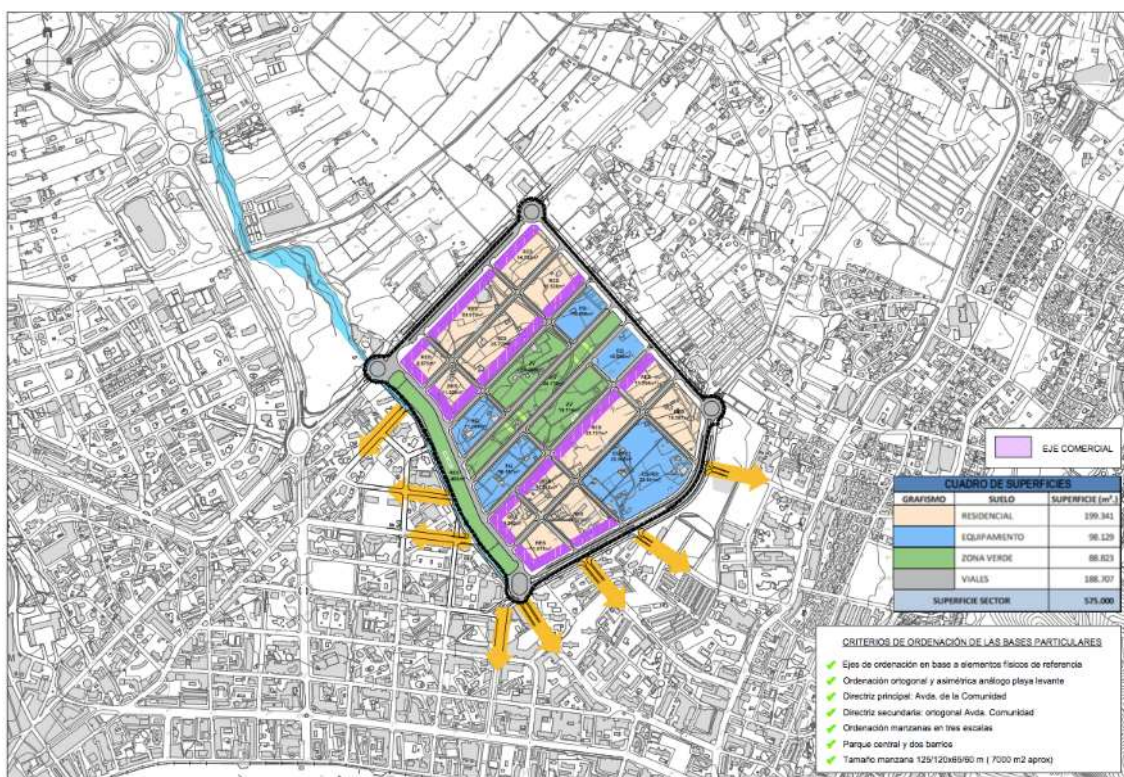
En esta propuesta, se toma el testigo que se propone en el borrador de bases técnicas de plantear una alternativa al parque central. Se propone pues un parque de borde en el entorno de las avenidas de Derramador y Almirall Bernat de Sarriá. Este parque adopta una doble función: (a) conexión con Infraestructura Verde urbana (parque Sèquia Mare y zonas verdes Rincón de Loix y, (b) dotación de zona verde a barrios colindantes.

El cinturón verde se completa con un segundo cinturón dotacional, colindante al parque, que garantiza su accesibilidad y un relativo confort paisajístico y ambiental.

En el anillo interior, se localizarán los suelos lucrativos terciarios y residenciales, planteándose diferentes ejes comerciales.

La propuesta resultante no se ajusta plenamente al borrador de bases, en lo relativo al parque central y el tamaño de las manzanas, que sigue siendo elevado. Un aspecto negativo de la misma es, además, la relativa segregación-especialización de los usos de suelo, quedando la zona terciaria residencial quizás demasiado “encerrada”, y por ello muy separada del casco urbano. Esto es contrario a la filosofía de complejidad y mixtura urbana que caracteriza el modelo de ciudad de Benidorm.

Alternativa 3



Esta tercera alternativa sí es una evolución del Plan Parcial anulado, manteniendo la idea de parque central y una trama urbana más coherente con el entorno. El parque se apoya en el eje del bulevar del Derramador, y se rodea de varias manzanas dotacionales. Se plantean dos barrios a cada lado de este, disponiéndose un gran equipamiento dotacional enfrente de la zona verde y docente del Rincón de Loix.

Sin embargo, adolece de una trama viaria especialmente densa en el entorno del parque, que le resta funcionalidad y dimensión urbana.

Alternativa 4



Esta última propuesta es una evolución de la nº 3, y se caracteriza por generar un parque central polivalente, con zonas verdes y dotaciones públicas. La dimensión de la pastilla central, de unos 155.000 m² (zonas verdes y dotaciones públicas), es ilustrativa del rango ciudad del parque, y de su polifuncionalidad. La jerarquía del parque permite la generación de los dos barrios sugeridos por el borrador de bases técnicas y económicas, y su conexión con el entorno urbano y con los elementos de la Infraestructura Verde urbana (Sèquia Mare, zonas verdes Rincón de Loix, playas y Sierra Helada).

La vía pecuaria existente se propone ubicarla en el bulevar del Derramador.

La trama viaria es sencilla y propone un esquema de conexiones peatonales que atraviesan las manzanas lucrativas residenciales-terciarias, permitiendo con ello la

creación de manzanas lucrativas con un tamaño compatible con lo dispuesto en el borrador de bases. En cuanto a los usos comerciales, se sugieren unos ejes específicos para estos, disponiéndose en las fachadas a los principales bulevares y al parque central, además del corredor terciario frente a la Avenida de la Comunitat Valenciana.

En cuanto a la integración con la Infraestructura Verde urbana, se ha confeccionado un plano ilustrativo de la integración de la ordenación del sector, en la alternativa 4, con los principales elementos de esta (desde un punto de vista ambiental, ecológico y paisajístico), pasando el sector a configurar un espacio estratégico de esta Infraestructura Verde urbana (con sus nuevos elementos Bulevar Derramador, Parque Central y red de carril bici e itinerarios peatonales).



Más adelante desarrollaremos con más detalle la descripción de esta alternativa, especialmente en lo relativo a la Red de Espacios Comunes (Anexo XII de la LOTUP).

2.3 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

La ordenación estructural del ámbito que nos ocupa está definida por los siguientes elementos:

A. - Físicos:

- a) Delimitación del Sector según los criterios expuestos en el Plan General vigente y en el borrador de Bases Técnicas y Económicas de programación. Con una superficie aproximada de 575.371 m².
- b) Integración de los bulevares de nueva creación de la Avenida de la Comunitat Valenciana, Derramador y Almirall Bernat Sarriá, y nuevo bulevar-viario que cierra el sector por su linde noreste, de posible conexión con el vial denominado “Discotecas”, en ejecución.

B. - Normativos:

- a) Edificabilidad: 292.600 m² útiles.
- b) Área de reparto: la superficie del Sector más la red primaria adscrita (sistemas generales) prevista en el Programa de Actuación del Plan General de Benidorm, con una superficie de 92.600 metros. Suma así un área de reparto de 667.600 m², de la que se deducirá la superficie de la vía pecuaria.
- c) Criterios de determinación del aprovechamiento tipo: Según la Base 26, el aprovechamiento medio (tipo) es 0,284751 Uda/m²sb, y el aprovechamiento subjetivo será el 90% de éste. La edificabilidad útil (292.600 m²) equivale a 187.264 udas, de las que el 10% corresponde al Ayuntamiento de Benidorm. Los sistemas generales adscritos al sector tienen vinculadas 26.380 uda. Actualmente existen reservas de aprovechamiento formalizadas de 20.952 uda de sistemas generales y de 16.768 uda correspondientes al 10%. Estas determinaciones se concretarán de forma definitiva en el Proyecto de Reparcelación, en función de la medición final y de los coeficientes correctores que, en su caso, se establezcan. Más adelante se realizará una aproximación de estos coeficientes correctores y su relación con el aprovechamiento tipo provisional.
- d) Usos característicos: Residencial y Hotelero (establecido en Plan General).
- e) Red Primaria de Dotaciones Públicas: no se contempla inicialmente ningún elemento perteneciente a la red primaria de dotaciones públicas. Al ser un sector de suelo urbanizable programado, la reserva de parque público por habitante ya fue considerada en el contexto del Plan General.
- f) Densidad y población: el uso del sector es residencial, compatible con el hotelero, tomando como referencia las determinaciones del Plan General. Ello implica cierta complejidad apriorística para determinar la densidad de viviendas y habitantes estrictamente residenciales. En cualquier caso, en el presente documento se realizará una estimación, “por arriba”, de estos parámetros, con

la finalidad de dimensionar suficientemente las dotaciones e infraestructuras públicas.

A estos efectos, vamos a considerar que, aproximadamente, el 90% de la edificabilidad será de uso residencial y el 10% lo será de uso terciario comercial. El uso residencial es compatible con el hotelero, si bien consideramos el primero como referencia para estándares dotacionales y de población (dando lugar así a mayor superficie dotacional pública, evitando por tanto problemas futuros de infra-dimensionamiento).

Teniendo en cuenta que la edificabilidad del Plan General se expresa en m²útiles, consideramos, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 90 de las Normas Urbanísticas y 26 de las Ordenanzas Municipales de Edificación, un coeficiente de paso de útil a construido de 1,90 (uso residencial) y 1,15 (uso terciario-comercial), teniendo en cuenta a tal efecto la combinación de criterios que a tal efecto se exponen en dichas ordenanzas.

Esto sólo se hace a efectos de estándares dotacionales públicos, y no predispone un coeficiente vinculante, pues ello se concretará, en su caso, en cada expediente de licencia urbanística, aplicando dichos criterios de las ordenanzas municipales caso por caso. Tampoco se ha considerado la aplicación de *bonus* edificatorios para usos hoteleros, por las mismas razones.

Con estos criterios, tenemos las siguientes magnitudes con esta propuesta de ordenación:

MAGNITUDES GENERALES	
superficie bruta (SBS)	575.371,00
red primaria adscrita (RPA)	92.600,00
vía pecuaria	5.780,00
superficie computable (SCS)	569.591,00
edificabilidad máxima según PG Benidorm (m ² útiles)	292.600,00
IEB m ² útiles	0,513702
PROPUESTA DE ORDENACIÓN	
edificabilidad residencial (m2 útil)	247.041,00
edificabilidad terciario-comercial (m2 útil)	45.559,00
edificabilidad total (m2 útil)	292.600,00
EDIFICABILIDAD A EFECTOS DE ESTÁNDARES DOTACIONALES (M2 CONSTRUIDOS) (NO VINCULANTE)	
coeficiente local m ² útil / m ² construido (RESIDENCIAL)	1,90
coeficiente local m ² útil / m ² construido (TERCIARIO)	1,15
edificabilidad residencial-hotelero (máximo 90%)	469.377,89
edificabilidad terciaria-comercial (mínimo 10%)	52.392,85
edificabilidad máxima	521.770,75
IER	0,8241
IET	0,0920
DENSIDAD POBLACIÓN TOTAL Y DESAGREGADA (TURÍSTICA-RESIDENCIAL)	
Número de viviendas estimada (120 m2/viv) (total edificabilidad residencial)	3.911
Densidad de viviendas (Viv/Ha)	67,98
Número habitantes equivalentes (turísticos y estables) (2,5 habitantes por vivienda de 120 m2)	9.778,71

Estas magnitudes nos ofrecen un sector de densidad alta (más de 60 viviendas por Ha), y por tanto susceptible de ser soporte de una actuación urbanística capaz de solventar

el reto de su viabilidad y sostenibilidad económica pública y privada (tal como se expone acertadamente en el borrador de bases técnicas y económicas y en el informe emitido por el Servicio de Ingeniería del Ayuntamiento de Benidorm, sobre consideraciones a tener en cuenta en la programación y ordenación de este sector PP 1/1).

En relación con el impacto poblacional, hay que tener en cuenta (además de que estamos en una hipótesis maximalista residencial, que la realidad de Benidorm demuestra que no se llega a alcanzar, pues lo normal es que parte de dicha edificabilidad residencial se concrete en usos turísticos), que su impacto sería, en cualquier caso, progresivo y paulatino, y que se empezará a notar cuando se empiecen a pedir licencias de ocupación de los futuros edificios, algo que no está previsto suceda antes de 3-4 años a contar desde el inicio de la programación del suelo.

En el siguiente cuadro se esboza, de forma meramente orientativa, cuál sería una posible secuencia de implantación progresiva del asentamiento poblacional (en la citada perspectiva maximalista residencial).

BENIDORM media de crecimiento anual (ETCV)	previsión población ciudad de Benidorm			previsión población sector 1/1		
	período	población de partida INE	tasa crecimiento	población potencial	previsión población sector 1/1	% sobre incremento población anual Benidorm
1,25%		67.558			9.778,71	9,1% anual
	2.020		1,25%	68.402		
	2.021		1,25%	69.258		
	2.022		1,25%	70.123		
	2.023		1,25%	71.000		
	2.024		1,25%	71.887		
	2.025		1,25%	72.786	890	99,03%
	2.026		1,25%	73.696	890	97,81%
	2.027		1,25%	74.617	890	96,60%
	2.028		1,25%	75.550	890	95,41%
	2.029		1,25%	76.494	890	94,23%
	2.030		1,25%	77.450	890	93,06%
	2.031		1,25%	78.418	890	91,92%
	2.032		1,25%	79.398	890	90,78%
	2.033		1,25%	80.391	890	89,66%
	2.034		1,25%	81.396	890	88,55%
	2.035		1,25%	82.413	890	87,46%

Y a continuación comparamos esta proyección con la más realista si tenemos en consideración el perfil sociodemográfico expuesto en la memoria informativa, conforme al cual la población residente estable no superará el 20% del total potencial.

BENIDORM	previsión población ciudad de Benidorm			previsión población sector 1/1		
	período	población de partida INE	tasa crecimiento	población potencial	población equivalente	% sobre incremento población anual Benidorm
	media de crecimiento anual corregida				secuencia	
0,50%		67.558			1.955,74	7% anual
	2.018		0,50%	67.896		
	2.019		0,50%	68.235		
	2.020		0,50%	68.576		
	2.021		0,50%	68.919		
	2.022		0,50%	69.264		
	2.023		0,50%	69.610	137	39,53%
	2.024		0,50%	69.958	137	39,33%
	2.025		0,50%	70.308	137	39,14%
	2.026		0,50%	70.660	137	38,94%
	2.027		0,50%	71.013	137	38,75%
	2.028		0,50%	71.368	137	38,56%
	2.029		0,50%	71.725	137	38,37%
	2.030		0,50%	72.083	137	38,17%
	2.031		0,50%	72.444	137	37,98%
	2.032		0,50%	72.806	137	37,80%
	2.033		0,50%	73.170	137	37,61%
	2.034		0,50%	73.536	137	37,42%
	2.035		0,50%	73.904	137	37,23%
	2.036		0,50%	74.273	137	37,05%

De modo que el impacto poblacional empezaría a notarse en 2023-2024 (en una hipótesis optimista, considerando que la edificación se pudiera simultanear con la urbanización), y su grado de implantación sería progresivo en el tiempo, culminando a lo largo del segundo lustro de la década de 2030.

2.4 ORDENACIÓN PORMENORIZADA: DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

2.4.1 Descripción de la Red de Espacios Comunes.

Seguidamente reproducimos el plano de ordenación pormenorizada del sector con sus principales usos propuestos, para a continuación proceder a su descripción, tanto de manera global como de manera diferenciada para cada uso.



	USOS	SUPERFICIES (m2)	
		Ordenación	Min. LOTUP
EA	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF ABIERTA	177.635	
TER	TERCIARIO - COMERCIAL EXCLUSIVO	26.567	
TOTAL LUCRATIVO		204.622	
GM	DOTACIONAL MÚLTIPLE	49.039	
OC	EDUCATIVO - CULTURAL	20.567	
PCI	INFRAESTRUC. - SER. URBANO PRIMARIA	6.694	91.779,86
SCI	INFRAESTRUC. - SER. URBANO SECUNDARIA	26.161	
TOTAL EQUIPAMENTOS		102.451	
SVP	PARQUE	61.629	72.502,40
SVJ	JARDINES	15.685	
TOTAL ZONAS VERDES		77.314	
PCV	RED VIARIA PRIMARIA	59.464	
SCV	RED VIARIA SECUNDARIA	76.070	
CVP	RED VIARIA PRIORIDAD PEATONAL	19.640	
TOTAL COMUNICACIONES		165.174	
VPEC	VIA PECUARIA	3.700	
TOTAL SECTOR BRUTO		575.371	

APARCAMIENTOS SECTOR	2.559 ud	2.445 ud
----------------------	----------	----------

La ordenación que se describe en esta memoria tiene, como elementos estructurales de su Red de Espacios Comunes, los siguientes:

- Este elemento hace las veces de “gran distribuidor” peatonal en el eje norte sur, conectando con el casco urbano en sus vertientes oeste y sur. Así, el nuevo encauzamiento del barranco Derramador permitirá definir y mejorar la sección de la calle Derramador con un trazado regular que permita un adecuado límite urbano entre el barrio consolidado y el nuevo a ejecutar (Ensanche Levante), y mejorar la funcionalidad y permeabilidad de las calles Esperanto, Manet, Lérida, Kennedy y Mallorca.



83



Detalle de la calle Derramador, desde el cruce con la calle Esperanto, y su linde con el cauce del barranco existente
Fuente: Google Maps



Detalle de la calle Derramador y su linde con el cauce del Barranco, desde la zona sur
Fuente: Google Maps

- b) Disposición de un gran parque central, formado por zonas verdes y suelo dotacional con distintas funcionalidades, en el centro del Sector, apoyado en el bulvar del Derramador, y conformador de dos grandes barrios con usos complejos y mixtos (comercial, residencial, terciario, hotelero), y una intensidad y densidad notable.

Este elemento central tendrá un diseño unitario, pero se compone, inicialmente, de suelos con diferente calificación urbanística (aunque siempre con carácter dotacional público).

La integración del conjunto -los dos barrios y el parque central- con el entorno urbano inmediato se realizará de forma principal a través del nuevo bulevar del Derramador, que permitirá generar una nueva fachada del barrio comprendido

entre la Avenida de Europa, la Avenida del Mediterráneo, la Avenida de la Comunitat Valenciana y el camino-calle de Derramador.

- c) Trama viaria compleja, con viarios de tránsito rodado estructurantes, apoyados en una trama de viarios secundarios, peatonales y carril bici que faciliten la movilidad sostenible.

En este sentido, la centralidad de este gran Hub Dotacional Central lo hace accesible en condiciones muy razonables desde todas las manzanas lucrativas del sector, gracias a una red de espacios peatonales y carriles bici, unos exclusivos y otros compatibles de vías de tráfico rodado, muy generosos en cuanto a dimensión. Trayectos de entre 5 y 10 minutos hacen muy accesible este espacio dotacional, y la sección de estos espacios peatonales admite la ubicación de espacios de descanso y convivencia intermedios que hagan más cómodo y confortable el paseo.



Si la ordenación nos muestra una Red de Espacios Comunes funcional, los datos cuantitativos ilustran su versatilidad y adaptación a los criterios municipales.

Como puede observarse en el cuadro adjunto, casi el 65% de la superficie del sector es dotacional público, destacando que zonas verdes superan el 13% (el mínimo es el 10%) y, especialmente, el suelo destinado al peatón (pasos exclusivos, aceras) es más del 16% de la superficie total del sector, mientras que la calzada de tráfico rodado no supera el 10%.

DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL POR USOS LUCRATIVOS Y DOTACIONALES		
SUPERFICIE LUCRATIVA TOTAL		35,37%
	SUPERFICIE ZONA RESIDENCIAL-TURISTICA	31,86%
	SUPERFICIE ZONA TERCIARIA EXCLUSIVA	3,51%
SUPERFICIE ZONAS VERDES		13,44%
SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		17,81%
SUPERFICIE PEATONAL		16,18%
SUPERFICIE CARRIL BICI		1,62%
SUPERFICIE CALZADA TRÁFICO RODADO		9,53%
SUPERFICIE APARCAMIENTO PÚBLICO EN CALZADA		5,05%

Esta circunstancia evidencia una sensibilidad especial en materia de movilidad sostenible, y también en cuanto a la calidad de la escena urbana, lo que deberá reflejarse oportunamente en el Proyecto de Urbanización, concibiendo el diseño de estos espacios peatonales con elementos arbolados y mobiliario urbano ecoeficiente.

Estos elementos (arbolado, espacios ajardinados, mobiliario urbano), además de atender los estándares previstos en la LOTUP, tendrán diferentes funciones:

- Climáticas, generando sombras que permitan reducir el efecto calor;
- Ecológicas, incrementando la capacidad de neutralización del CO2 emitido por el tráfico rodado y la actividad humana, y
- Paisajística, enriqueciendo la escena urbana.

2.4.2 Usos lucrativos.

A continuación reseñamos las principales determinaciones de las bases técnicas municipales de ordenación en cuanto a usos lucrativos (ordenación, disposición, tipología, orientación, volumetrías), para posteriormente exponer la propuesta prevista en este Plan Parcial y su compatibilidad con estas previsiones:

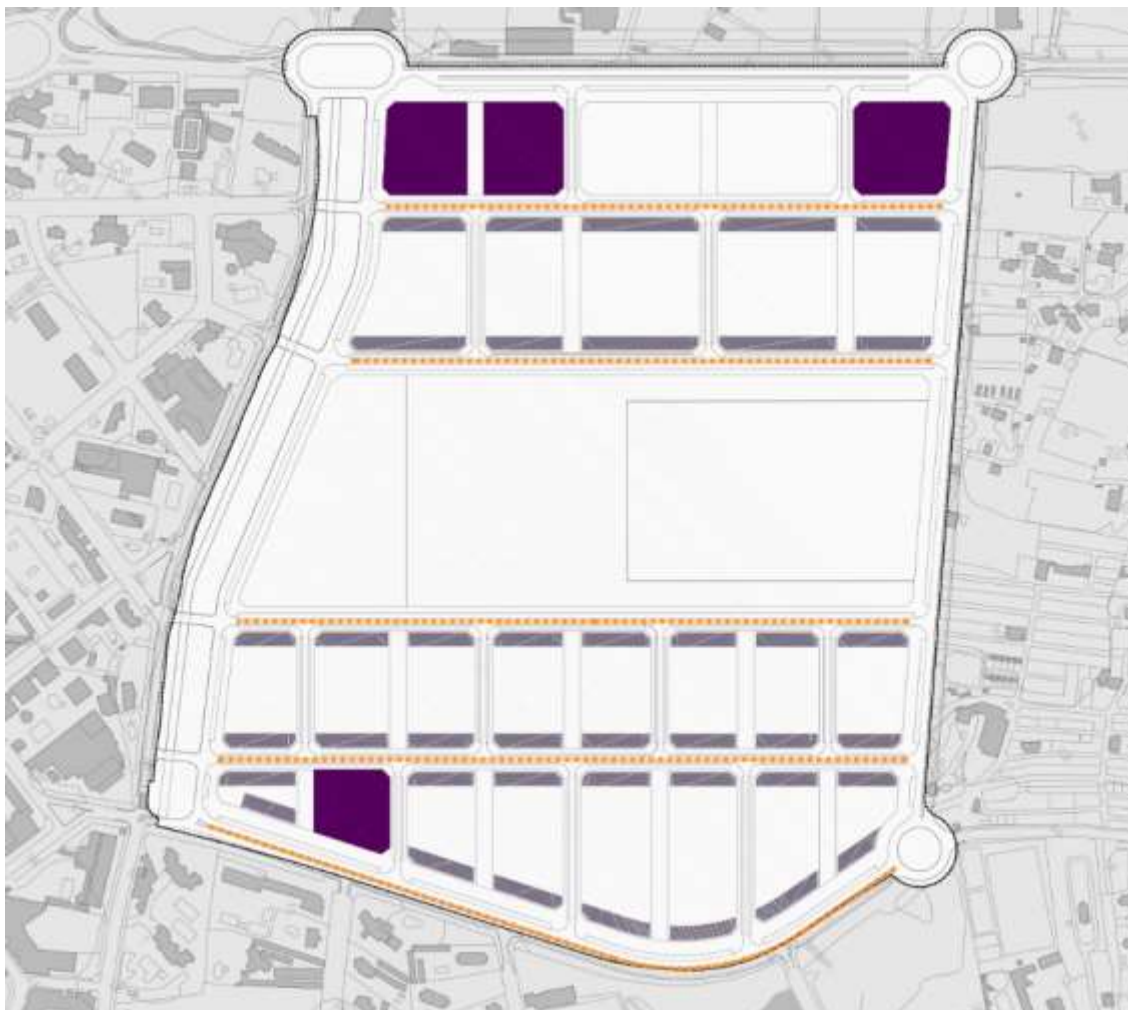
Base 14. Escalas de la ordenación. Tres escalas: macro entre grandes piezas, mediana con súper manzanas y unidad elemental (manzana). Proponer diferentes alternativas de parque central de un 20-25% de la superficie total del sector, y dos barrios, con grandes súper manzanas de dos en dos (ídem Ensanche Levante) y la manzana asimétrica de aproximadamente 7.000 m ² (125/120 m x 60/65 m), sin perjuicio de otras alternativas.
Base 15. Usos globales: Mezcla de usos reconocida como virtud en el Ensanche Levante, propiciada por la segregación física y funcional del plano de calle comercial y los edificios en altura (residencial y hotelero). Los usos deben ser repartidos a lo largo de todo el sector, evitando la segregación/concentración de un solo uso. Crear la malla viaria comercial imprescindible para mantener idénticas condiciones de uso global del Ensanche Levante. El uso hotelero podrá ubicarse en edificio exclusivo o mixto con el residencial y comercial, siendo compatible en todas las parcelas privativas. Los incentivos de aprovechamiento aplicables al uso hotelero (art. 90 PG) sólo serán aplicables a parcelas de uso hotelero exclusivo.
Base 16. Caso de ser necesaria la implementación de vivienda pública se analizará el cumplimiento de este estándar en el contexto del Plan General.
Base 24. Zona de ordenación. Edificación Abierta, con los parámetros que se determinen en el Plan Parcial (IEN). Se estudiarán alternativas de subzonas de una torre por parcela y de dos por parcela. En principio el nivel de uso será el b (característico residencial y hotelero en edificio exclusivo, artículo 20.2 Ordenanzas). Se justificará anexo V LOTUP.
Base 25. Ordenanzas Particulares: las de la edificación abierta Sección 6 de las Ordenanzas (artículo 25 a 29) con algunas limitaciones específicas. (a) Parcela mínima de 7.000 m ² , aunque se permitirá, en la medida de lo posible, la previsión de parcelas inferiores para tipologías complementarias, con el fin de facilitar la adjudicación de lotes de parcela independientes (b) Frente máximo fachadas limitado por inscripción de un cilindro de diámetro máximo de 40 m y esbeltez del mismo diámetro/eje = 1/3; (c) Altura mínima de 20 plantas; (d) Ocupación máxima sótanos 30% y 80 plazas por planta; (e) Ocupación máxima edificación planta baja 30%; (f) Arbolado mínimo manzana/parcela lucrativa 1/50 m ² con porte > 30cm perímetro; (g) Local comercial máximo 2.500 m ² y mínimo 200 m ² ; (h) retranqueo obligatorio a calle de sótano, local y vallado 2m; (i) retranqueo linderos planta baja 7 m y torres 7 m
La ordenación de los usos terciarios responderá a los mismos criterios y principios sentados en el anterior apartado. Su disposición se realizará teniendo en cuenta el sistema de movilidad sostenible en el Plan, para minimizar en la medida de lo posible el transporte privado a estos espacios terciarios. El objetivo de la ordenación debe ser "mantener en la ordenación la disposición obligatoria en bandejas comerciales en las calles de carácter más comercial, para fomentar los establecimientos "de proximidad", para crear la suficiente "masa crítica" de peatones en la calle, y en planta baja únicamente, y con un mínimo obligatorio de techo comercial (15%), en locales de cierto tamaño mínimo (200 m ²), que resuelvan tanto el almacenamiento con el resto de las dependencias auxiliares".

Los usos lucrativos presentes en el sector están presididos por el uso predominante residencial, compatible con el hotelero, siguiendo las orientaciones establecidas en el borrador de bases técnicas elaboradas por el servicio municipal de arquitectura.

Todas las manzanas de suelo residencial-hotelero tienen, como complemento, una reserva de edificabilidad terciaria, para su ubicación en la planta baja, alineada a vial, conformando así espacios de actividad económica que permitan atender las necesidades de los usuarios del sector y del resto de la ciudad (aprovisionamiento de víveres, esparcimiento, servicios, ocio, salud), y contribuyendo a generar "vida" en las calles.

De esta forma, se facilita la creación de espacios en los que el paseo es agradable, pues se ofrecen diferentes alternativas al peatón, mientras se desplaza de un lugar a otro.

En la siguiente imagen podemos ver las manzanas terciarias-comerciales exclusivas y las bandejas comerciales previstas como complementarias en las manzanas residenciales-turísticas.



El uso global es residencial-hotelero, tal como se contempla en el Plan General, si bien se ha considerado el uso residencial como el predominante, a efectos de estimación de estándares dotacionales, pues es el más exigente en esta materia. Gracias a ello evitaremos problemas de infradimensión dotacional. Por tanto, las normas urbanísticas contemplarán este uso residencial como uso predominante, pero contemplando la plena compatibilidad con los usos hoteleros en sus diferentes manifestaciones previstas en el Plan General vigente.

Como complemento de este uso predominante residencial-hotelero, se han previsto cuatro manzanas de uso terciario exclusivo. Tres de ellas se ubican en la zona norte, frente a la Avenida de la Comunitat Valenciana, dada su vocación de corredor terciario

y comercial. Tienen como función albergar pequeñas y medianas superficies comerciales, sin que se admita la posibilidad de grandes superficies. La otra zona terciaria exclusiva se ubica en la zona sur, frente a la Avenida Almirall Bernat Sarria, con la finalidad de admitir usos como los actualmente desarrollados (mercadillo turístico), compatibles con otras actividades comerciales y terciarias.

En el cuadro siguiente se concretan las superficies de estas manzanas y sus edificabilidades netas, expresadas en metros cuadrados útiles:

MANZANA	USO	MAGNITUDES		
		SUELO	TECHO ÚTIL	IENT (m2u/m2s)
1	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	3.204,00	4.455,87	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		547,47	0,1709
2	TERCIARIO COMERCIAL EXCLUSIVO	5.199,00	2.929,52	0,5635
3	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	6.618,00	9.203,80	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.130,81	0,1709
4	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	8.716,00	12.121,54	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.489,30	0,1709
5	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	10.590,00	14.727,75	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.809,51	0,1709
6	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	10.873,00	15.121,33	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.857,86	0,1709
7	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	8.346,00	11.606,97	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.426,08	0,1709
8	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	4.471,00	6.217,92	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		763,96	0,1709
9	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	7.539,00	10.484,66	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.288,19	0,1709
10	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	8.340,00	11.598,63	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.425,05	0,1709
11	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	7.591,00	10.556,97	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.297,07	0,1709
12	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	7.851,00	10.918,56	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.341,50	0,1709
13	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	7.837,00	10.899,09	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.339,10	0,1709
14	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	7.610,00	10.583,40	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.300,32	0,1709
15	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	7.137,00	9.925,59	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.219,50	0,1709
16	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	7.592,00	10.558,37	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.297,24	0,1709
17	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	12.388,00	17.228,27	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		2.116,73	0,1709
18	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	10.042,00	13.965,64	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.715,87	0,1709
19	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	15.190,00	21.125,08	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		2.595,51	0,1709
20	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	15.189,00	21.123,68	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		2.595,34	0,1709
21	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	10.511,00	14.617,88	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.796,01	0,1709
22	TERCIARIO COMERCIAL EXCLUSIVO	7.010,00	3.949,98	0,5635
23	TERCIARIO COMERCIAL EXCLUSIVO	6.802,00	3.832,78	0,5635
24	TERCIARIO COMERCIAL EXCLUSIVO	7.976,00	4.494,30	0,5635
TOTALES		204.622,00	292.600,00	

La tipología de los usos es la de edificación abierta, aplicándose a estos efectos las determinaciones del Plan General vigente y sus normas urbanísticas, si bien con las particularidades establecidas en este instrumento de planeamiento, como son la parcela mínima (fijada en 7.000 m², y sus excepciones) y la edificabilidad neta (especificada en los cuadros).

Asimismo, el porcentaje de ocupación de la edificabilidad en planta no superará el 30%, lo que unido a una altura mínima de 20 plantas, impone una edificación en altura, esbelta, siguiendo -y pretendiendo mejorar- la escena urbana de la zona de levante en Benidorm, y el Sky Line de la ciudad.

En las normas urbanísticas se describe con más detalle el conjunto de condiciones edificatorias de cada uno de estos usos lucrativos. A continuación, introducimos una imagen gráfica ilustrativa de estas condiciones de edificación.



2.4.3 Usos dotacionales.

A continuación vamos a describir los usos dotacionales propuestos en este Plan Parcial, distinguiendo equipamientos públicos, zonas verdes y red viaria.

A.- Equipamientos públicos.

Este Plan Parcial contempla la siguiente red de equipamientos públicos:

EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE
DOTACIONAL MÚLTIPLE - QM	49.039,00
INFRAESTRUCTURA - SERVICIOS URBANOS - QI	32.855,00
EDUCATIVO - CULTURAL - QE	20.587,00
TOTAL EQUIPAMIENTOS	102.481,00

Como se ha explicado en el apartado relativo a la red de espacios comunes, el equipamiento QM y el QI se ubican en el denominado Hub Dotacional Central, conformando, con la reserva de parque público VP, un espacio cuyo diseño debe ser unitario e integrado.

El equipamiento QI tiene una vocación de complementar las soluciones que este Plan Parcial contempla para reducir los riesgos derivados de episodios de lluvia intensa, relativos al vecino barranco del Derramador. Este espacio está concebido para incorporar un área inundable compatible con un Sistema Integrado de Drenaje Urbano Sostenible de todo el sector, de modo que las pluviales del sector en ese tipo de episodios extraordinarios puedan tratarse en estos espacios y sus zonas verdes, sin condicionar la funcionalidad del resto de colectores del entorno.



Analogía: Parque "inundable" "La Marjal" de Alicante
Fuente: Diario Información

El otro espacio de equipamiento QM, de casi 50.000 m², tiene una función polivalente, complementaria del Parque Urbano adyacente, pudiendo albergar dotaciones públicas de diferente vocación, cuyo diseño deberá, necesariamente, integrarse en el conjunto de esta importante pieza urbana del plan.

No se ha previsto en esta versión del Plan Parcial una reserva específica para equipamientos vinculados a la red de distribución de energía eléctrica, pues su localización se concretará en el Proyecto de Urbanización. La normativa urbanística establecerá las condiciones para la implantación de elementos como los Centros de Transformación, que cuando se realice en suelo lucrativo, requerirá la imposición de una servidumbre (algo factible tratándose de la tipología de edificación abierta), lo que se verificará en sede reparcelatoria.

Asimismo se ha previsto un equipamiento educativo en la zona norte del sector, cuya superficie es compatible con lo previsto en las bases técnicas municipales, así como en anteriores informes emitidos por la Consellería competente en materia de educación respecto al primer Plan Parcial aprobado y luego anulado.

Tal como se ha descrito en el apartado de Red de Espacios Comunes, los equipamientos propuestos son accesibles fácilmente para el peatón, contemplando escenarios de recorridos de 5' y 10' aproximadamente.

A continuación se adjuntan dos imágenes con el esquema de accesos y las isócronas de tiempo de acceso a los equipamientos (docente en primer lugar y Hub Dotacional Central en segundo).





Podemos comprobar cómo el Hub Dotacional Central se encuentra accesible desde todo el sector a escaso 5-10' caminando, al igual que parte de su entorno urbano inmediato. Su excelente conectividad con otros ejes viarios permitirá un acceso privilegiado desde otras zonas del municipio.

B.- Zonas verdes públicas.

Este Plan contempla la siguiente reserva dotacional de zonas verdes públicas.

ZONAS VERDES	SUPERFICIE
PARQUE - VP	61.629,00
JARDINES - VJ	15.685,00
TOTAL ZONAS VERDES	77.314,00

Como puede observarse, se ha apostado por un gran parque central (VP) de más de 60.000 m², ubicado en el Hub Dotacional Central, complementado con un parque lineal (VJ) en el denominado Bulevar del Derramador.

Este Bulevar hace las veces de:

- Distribuidor peatonal;
- Elemento de conexión con los barrios urbanos aledaños); y
- Corredor ecológico de conexión entre la Infraestructura Verde externa (Parque Sèquia Mare, Rincón de Loix y Serra Gelada) y la interna (Parque Central y trama peatonal del sector), integrando en su sección el posible nuevo cauce del Derramador y el nuevo trazado de la vía pecuaria.

En cuanto al parque urbano y el corredor verde del bulevar del Derramador, se establecen las siguientes orientaciones a considerar en el Proyecto de Urbanización y Normas Urbanísticas.

- El proyecto de urbanización que se redacte para el parque urbano y el resto de las zonas verdes será objeto de un proyecto unitario, orientado a obtener su mejor diseño funcional, tomando en consideración criterios de sostenibilidad, eficiencia y funcionalidad. El proceso de participación pública del instrumento de planeamiento se orientará, en una parte específica, a identificar las demandas sociales y otros condicionantes de entorno, con el fin de enriquecer el diseño final de este importante espacio público.
- En cualquier caso, el proyecto atenderá a las siguientes recomendaciones:
 - Las zonas cercanas a los barrios colindantes con el sector se destinarán preferentemente a áreas de juego y esparcimiento (Bulevar Derramador).
 - El parque dispondrá de espacios arbolados, que podrán ser discontinuos, a modo de sucesión de pequeñas áreas boscosas, y tendrá un esquema director de itinerarios peatonales, de bici y de práctica de deportes como el *running* y similares, con espacios de encuentro en común, como áreas recreativas deportivas para la práctica de deportes y actividades al aire libre.
 - Los itinerarios peatonales y ciclistas plantearán conexiones con el entorno urbano colindante, tomando como referencia las recomendaciones del PMUS y la EDUSI.

- Se propondrán áreas de equipamiento abierto, tipo anfiteatros, gradas, plazas y similar, para la práctica de eventos colectivos de carácter cultural y social.
- En los equipamientos públicos aledaños, especialmente en el QM, se dispondrán áreas de equipamiento cerrado, para usos predominantemente sociales y culturales, tales como bibliotecas o aulas de la naturaleza, aprovechando el índice de edificabilidad pública dotacional previsto.
- El parque dispondrá de hitos paisajísticos y ornamentales.
- El parque dispondrá de las medidas oportunas para facilitar la accesibilidad y disfrute efectivo de sus instalaciones a las personas de movilidad reducida.
- La urbanización del parque se realizará con criterios de SDUS (sistema de drenaje urbano sostenible), para favorecer la recuperación de las aguas de lluvia y utilizarlas para el riego y mantenimiento del parque. A tal efecto, se dispondrán, en su caso, lagunas y estanques que harán de balsas reguladoras y, a la vez de espacios paisajísticos. Esta red se coordinará con la infraestructura prevista en el equipamiento QI.
- Los accesos al Parque se dispondrán en las inmediaciones de las paradas de transporte público. Asimismo, dispondrá de zonas de aparcamiento especiales para bicicleta y vehículos de personas como movilidad reducida. Los equipamientos colindantes podrán incorporar puntos de interconexión de elementos de movilidad, y en su caso, zonas de aparcamiento disuasorio que estimulen el uso del transporte público y medios alternativos.
- El parque dispondrá de puntos específicos de control de la fauna silvestre que se integre en el parque.

C.- Red viaria y sistema de movilidad.

Los elementos de la red viaria pública son los siguientes:

COMUNICACIONES	SUPERFICIE
RED VIARIA - CV	165.534,00
RED VIARIA PRIORIDAD PEATONAL - CVP	19.640,00
TOTAL COMUNICACIONES	185.174,00

Siguiendo las pautas y orientaciones establecidas en las bases técnicas de ordenación, el Plan Parcial apuesta por una ordenación sustentada en un importante sistema de movilidad sostenible. El Plan establece una red viaria que se apoya en los cuatro grandes ejes estructurantes de la ordenación (Avenida Derramador, Avenida Comunitat Valenciana y Avenida del Almirall Bernat Sarria, junto con la avenida de nueva creación que hará de límite noreste del sector). Sobre estos ejes, y tomando también como referencia el parque central, se proyecta una trama viaria ortogonal, vinculada al tamaño de las manzanas proyectadas, que alterna viario convencional (tráfico rodado motorizado, peatón, bici, transporte público) con viario prioritario peatonal.

El viario peatonal tiene como principal función garantizar elementos de conectividad sostenible, y su diseño se realizará teniendo en cuenta esta consideración, incluyendo arbolado y mobiliario urbano para generar espacios de encuentro y comunicación amables.

Se procurará la disposición de actividades comerciales en las fachadas de las manzanas que lindan con estos viarios peatonales.



En cuanto a la red viaria convencional, conviene también destacar su composición, para observar la predominancia del espacio destinado al peatón en este sector:

RED VIARIA - CV	SUPERFICIE
CALZADAS	51.854,00
APARCAMIENTOS EN VÍA PÚBLICA	29.066,00
PEATONAL	75.304,00
CARRIL BICI	9.310,00
TOTAL RED VIARIA - CV	165.534,00
nº aparcamientos	2.618,00

Prueba de ello es que el 45% de la red viaria convencional se destina al peatón, un 6% al carril bici y un 17% para zonas de aparcamiento, quedando para calzada exclusiva de tráfico motorizado (incluyendo transporte público), un 32%.

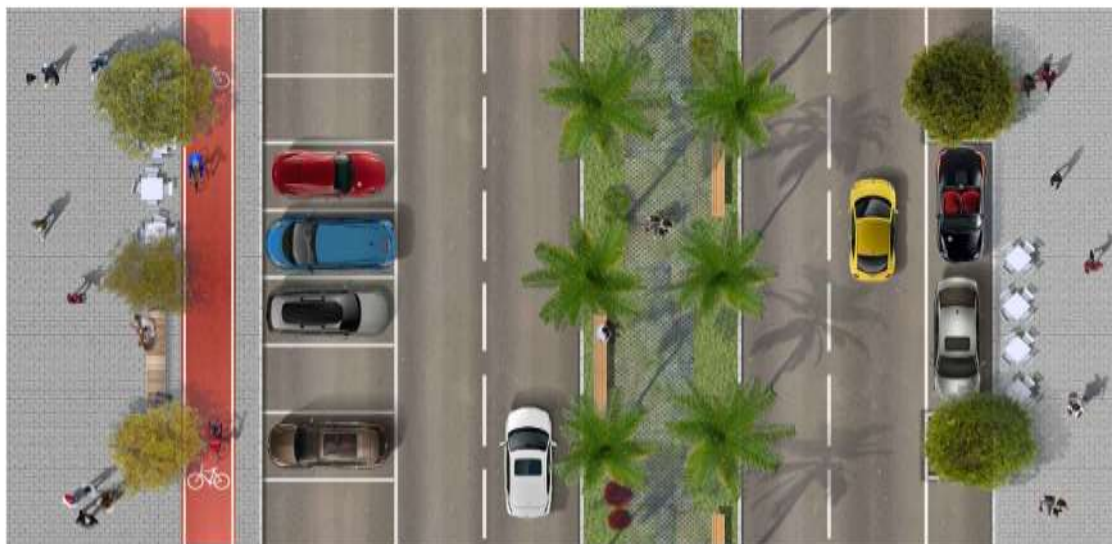
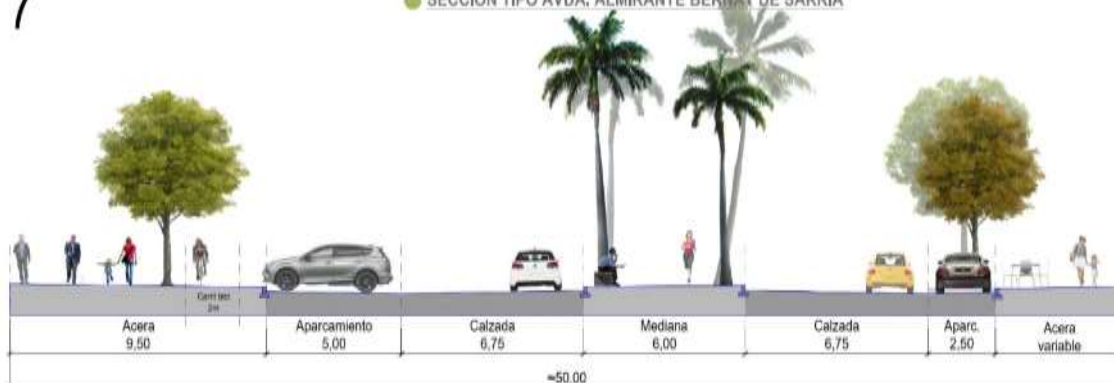
El Proyecto de Urbanización definirá la sección final del viario público disponiendo las soluciones técnicas adecuadas para integrar fórmulas de movilidad sostenible (itinerarios peatonales, carril bici y transporte público), en coherencia con los criterios y principios del PMUS de Benidorm.

En los planos de ordenación se contemplan diferentes secciones del viario previsto en el sector, que son orientativas para el Proyecto de Urbanización, pero que ilustran de manera gráfica la filosofía del plan acerca del espacio peatonal como elemento principal del viario.

A modo de ejemplo, reproducimos la sección propuesta para la Avenida Almirante Bernat de Sarria, que es un elemento relevante para conectar el parque de la Sèquia Mare, bulevard del Derramador (corredor ecológico) con la zona verde de Rincón de Loix y la Serra Gelada.

7

● SECCIÓN TIPO AVDA. ALMIRANTE BERNAT DE SARRIA



Y también la sección del denominado bulevar del Derramador, en la que se integra (a) una nueva ejecución de la calle Derramador prevista en el Plan General vigente en suelo urbano, y no ejecutada totalmente por coincidir con el cauce existente, (b) un espacio alternativo a dicho cauce, con un diseño adaptado al Plan de Defensa de Avenidas aprobado por la CHJ, (c) la vía pecuaria Colada de Soria, (d) una zona verde pública con carácter de parque lineal, y apta para áreas de juego que hagan especialmente atractivo su uso por los peatones y vecinos del entorno, especialmente los del barrio consolidado, además de constituir un espacio de comunicación con la playa de levante.



En cuanto a la movilidad, y sin perjuicio de que se trata de algo que habrá que concretar tanto en el Proyecto de Urbanización como en los oportunos expedientes de cada servicio público afectado (bus, taxi, carril bici), esta versión preliminar ha incluido en la Red de Espacios Comunes un esquema orientativo del sistema propuesto, destacando el carácter especial del Hub Dotacional Central, donde se ubicarían los elementos estructurales del plan de movilidad del sector, disponiendo de paradas obligatorias en los entornos del equipamiento educativo y en los entornos de los espacios comerciales (respetando a tal efecto las distancias recomendadas en el Anexo XII de la LOTUP).



2.4.4 Resumen de magnitudes y porcentajes.

En el siguiente cuadro, finalmente, se expone un resumen numérico de los usos lucrativos y dotacionales, y sus proporciones.

PLAN GENERAL DE BENIDORM				SECTOR PP 1/1 "ENSANCHE LEVANTE"			
REDES DOTACIONALES				EDIFICABILIDAD NO LUGRATIVA			
ZONAS	TIPO	CLAVE	%	SECUNDARIA M ²	ESTRUCTURAL COMPUTABLE	%	NO COMPUTABLE
VARIO	RIVAV					0,00%	
RED VIARIA			29,77%	165.520,00			
		CARRIL BICI		9.710,00			
		ESPACIOS PEATONALES Y ENCUENTRO		75.304,00			
		ZONA APARCAMIENTO		29.066,00			
		CAJAZADA		51.854,00			
RED PEATONAL EXCLUSIVA			3,41%	19.640,00			
EQUIPAMIENTO	EQ						
SED			3,88%	20.587,00			
SID			5,71%	32.855,00			
SOM			8,92%	49.039,00			
PARQUES Y JARDINES							
PARQUE	POL		10,71%	61.629,00		0,00%	
ZV	S.L		2,75%	15.685,00		1,00%	5.780
VIA PECUARIA							
TOTAL	64,44%		63,43%	364.960,00	-	1,00%	5.780,00
INDICES EDIFICABILIDAD LUGRATIVA (M ² UTILES)				POTENCIAL			
ZONAS	CLAVE	%	SUPERFICIES NETAS M ²	NETA M ² /M ²	BRUTA M ² /M ²	TECHO M ² UTILES	
RESIDENCIAL							
RESIDENCIAL-TURISTICO Y PPI (EA)	EA-1	30,87%	177.636,00			292.219	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL COMPATIBLE HOTELERO				0,408		14.822	0,04
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA				0,026		30.352	0,04
TERCARIO EN ZONAS EA				0,170970		15.207	0,04
TERCARIO ESPECIFICO		4,89%	26.987,00	0,56378	0,027		
TOTAL		35,96%	204.622,00			292.800	182,793
		10,00%	575.371,00				
RESUMEN DE MAGNITUDES GLOBALES				AT SECTOR			
SUPERFICIE BRUTA SECTOR (SBS)			575.371,00				
DOMINIO PUBLICO AFECTO (DPA)			28.937,00				
SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR (SBS menos DPA)			546.434,00				
RED PRIMARIA ADSCRITA			92.800,00				
TOTAL AREA DE REPARTO (SBS + RPA + DPA) (a efectos cálculos AT)			639.234,00				
				0,4684772			
				AT HOMOGENEIZADO			
				0,28604654			

DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL POR USOS LUCRATIVOS Y DOTACIONALES		
SUPERFICIE LUCRATIVA TOTAL		35,56%
	SUPERFICIE ZONA RESIDENCIAL-TURISTICA	30,87%
	SUPERFICIE ZONA TERCARIA EXCLUSIVA	4,69%
SUPERFICIE ZONAS VERDES		13,44%
SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		17,81%
SUPERFICIE PEATONAL		16,50%
SUPERFICIE CARRIL BICI		1,62%
SUPERFICIE CALZADA TRÁFICO RODADO		9,01%
SUPERFICIE APARCAMIENTO PÚBLICO EN CALZADA		5,05%

Puede comprobarse que el 65% del sector tendrá condición de dotación pública, y sólo el 35% uso lucrativo, del que el Ayuntamiento de Benidorm también tendrá parte de la propiedad en concepto de cesión del 10% del aprovechamiento tipo del sector.

2.4.5 Justificación de estándares: dotaciones públicas, edificabilidad-densidad y viviendas de protección pública.

a.- Dotaciones públicas.

Considerando las magnitudes de edificabilidad expuestas en el anterior apartado, y las previsiones del artículo 36 y el Anexo IV de la LOTUP, resultan los siguientes estándares mínimos de dotaciones públicas que la ordenación del Sector deberá respetar.

MAGNITUDES MÍNIMAS SUELOS DOTACIONALES	
Estándares mínimos según Anexo IV LOTUP (tomando como referencia edificabilidad construida potencial)	
SD no viario - Zonas verdes y Equipamientos (35% ER)	164.282,26
Zonas Verdes	
10% zv sobre SCS	57.537,10
15% zv sobre ER	70.406,68
4% sobre ET	2.095,71
Zona Verde mínima	72.502,40
Arbolado	5.217,71
Equipamientos (SD no viario menos ZV mínima)	91.779,86
Equipamiento docente orientativo (Informe Consellería Educación mayo 2002)	20.500,00
Plazas de aparcamiento en vía pública (0,25 x habitante)	2.444,68

Téngase en cuenta que se trata de una orientación, para la que se han tomado como referencia los criterios y determinaciones de las ordenanzas municipales de edificación del Plan General de Benidorm.

Tomando como referencia estas determinaciones, tenemos la posibilidad de realizar una estimación generosa de suelo dotacional, que en el presente caso alcanza la cifra de 164.282 m² (entre zonas verdes y equipamientos), lo que permite generar un importante *hub* dotacional en la zona de Levante de Benidorm, con el que atender necesidades diversas.

El siguiente cuadro comparamos los mínimos exigidos legalmente con la propuesta de dotaciones públicas contempladas en esta Versión Preliminar.

MAGNITUDES MÍNIMAS SUELOS DOTACIONALES		PLAN PARCIAL	SALDO
Estándares mínimos según Anexo IV LOTUP (tomando como referencia edificabilidad construida potencial)			
SD no viario - Zonas verdes y Equipamientos (35% ER)	164.282,26	179.795,00	15.512,74
Zonas Verdes			
10% zv sobre SCS	57.537,10		
15% zv sobre ER	70.406,68		
4% sobre ET	2.095,71	77.314,00	4.811,60
Zona Verde mínima	72.502,40		
Arbolado	5.217,71	5.500,00	282,29
Equipamientos (SD no viario menos ZV mínima)	91.779,86	102.481,00	10.701,14
Equipamiento docente orientativo (Informe Consellería Educación mayo 2002)	20.500,00	20.587,00	87,00
Plazas de aparcamiento en vía pública (0,25 x habitante)	2.444,68	2.618,00	173,32

Se puede comprobar que la propuesta cumple holgadamente las reservas dotacionales mínimas.

La reserva dotacional escolar se ha realizado tomando como base el informe emitido por la Consellería competente en materia de educación respecto al anterior Plan Parcial, proponiéndose su ubicación con fachada a la Avenida Comunitat Valenciana, lo que facilita su accesibilidad tanto desde dentro del sector (donde se prevé una población residente equivalente al 20% de la edificabilidad lucrativa residencial) como especialmente desde el núcleo urbano principal.

En materia de aparcamientos, se ha estimado necesario un total de 2.446 plazas, y el Plan contempla la posibilidad de ubicar en vía pública hasta 2.618, además de las que puedan localizarse en los equipamientos públicos.

En cuanto al arbolado exigido en el artículo 36 de la LOTUP, una plaza por cada 100 m² de edificabilidad, se estima un mínimo de 5.218 unidades, mientras que el Plan contempla en vía pública y espacios verdes al menos 5.500. Adicionalmente, las normas urbanísticas contemplarán la previsión, dentro de cada parcela, de un árbol cada 50 m² de superficie de solar, lo que nos da un mínimo de 4.092 árboles en los suelos lucrativos, de manera que el total de árboles del nuevo sector rondará las 10.000 unidades.

b.- Edificabilidad y densidad.

Según el artículo 36, apartado 4, de la LOTUP, la edificabilidad de los sectores residenciales no puede superar las 100 viviendas por Hectárea, ni 1 m²t por m²s. En el presente caso, se respetan dichos límites con holgura.

c.- Viviendas de protección pública.

La legislación vigente establece la necesidad de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a viviendas sometidas a algún tipo de protección pública, con la excepción de los desarrollos que se realicen en entornos turísticos.

A estos efectos, en este documento ya hemos expuesto el perfil netamente turístico de la ordenación propuesta, en coherencia con el carácter que presenta en este sentido el municipio de Benidorm. Esto nos ha permitido proyectar que la potencial población residente estable de este sector será aproximadamente un 20% del total de la edificabilidad residencial, y ésta es la referencia que hemos adoptado para calcular el

estándar de viviendas de protección pública en el sector, que estimamos, conforme al siguiente cuadro, en 235 unidades.

DENSIDAD POBLACIÓN TOTAL Y DESAGREGADA (TURÍSTICA-RESIDENCIAL)	
Número de viviendas estimada (120 m2/viv) (total edificabilidad residencial)	3.911
Densidad de viviendas (Viv/Ha)	67,98
Número habitantes equivalentes (turísticos y estables) (2,5 habitantes por vivienda de 120 m2)	9.778,71
Número de habitantes permanentes (no turísticos) (20%)	1.955,74
Densidad de viviendas residentes estables (20%)	782,30
Previsión viviendas protegidas (30%) (Sobre Viviendas Residentes Estables)	235

2.4.6 Estudios de Detalle.

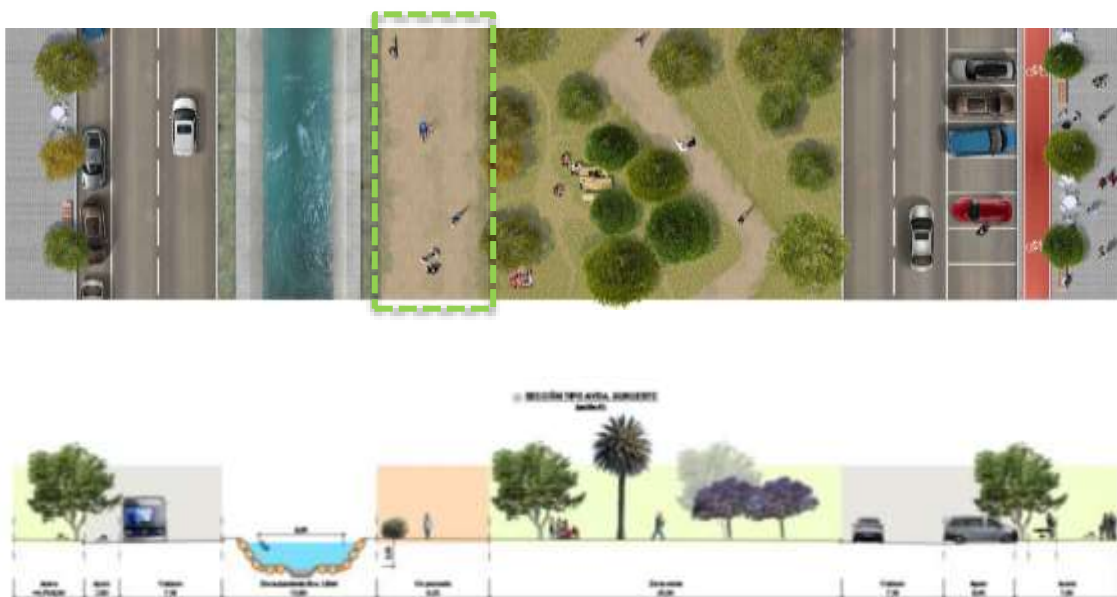
No se prevé de forma obligatoria ni preceptiva la redacción de Estudios de Detalle para ninguna de las manzanas del sector, salvo en los siguientes casos:

- Manzana de uso terciario exclusivo en Avenida Almirall Sarria: para el supuesto de que se destine a uso de mercadillo turístico, será necesario Estudio de Detalle y Estudio de Integración Paisajística, con el fin de justificar la adecuación de su volumetría a la estética del entorno urbano inmediato.
- Cuando se pretenda modificar, en las manzanas residenciales-hoteleras, la ubicación de los espacios comerciales previstos en el plan, aumentando, en su caso, la edificabilidad terciaria a costa de la residencial.

2.5 TRATAMIENTO EN LA ORDENACIÓN PROPUESTA DE LAS PREEXISTENCIAS Y CONDICIONANTES PREVIOS.

2.5.1 Vía Pecuaria.

La vía pecuaria existente en el sector se ha considerado en la ordenación, proponiéndose su reubicación en el contexto del nuevo bulvar del Derramador. Su tratamiento será el propio de su consideración como vía pecuaria (albereda y paseo) tal como se recoge en la sección orientativa de dicho bulvar.



El Proyecto de Urbanización verificará este tratamiento, dando audiencia a la Consellería competente en la materia.

La superficie de esta vía pecuaria no es computable, y se excluirá también a efectos del cálculo y determinación del aprovechamiento tipo.

2.5.2 Riesgo de inundabilidad.

La ordenación recoge las principales conclusiones del Estudio de Inundabilidad anexo a este Plan Parcial, en coherencia con las determinaciones del DAEATE.

Según se ha expuesto en la memoria informativa, y se recoge en el informe de la CHJ que forma parte del DAEATE, el riesgo de inundabilidad en el sector se delimita del siguiente modo:



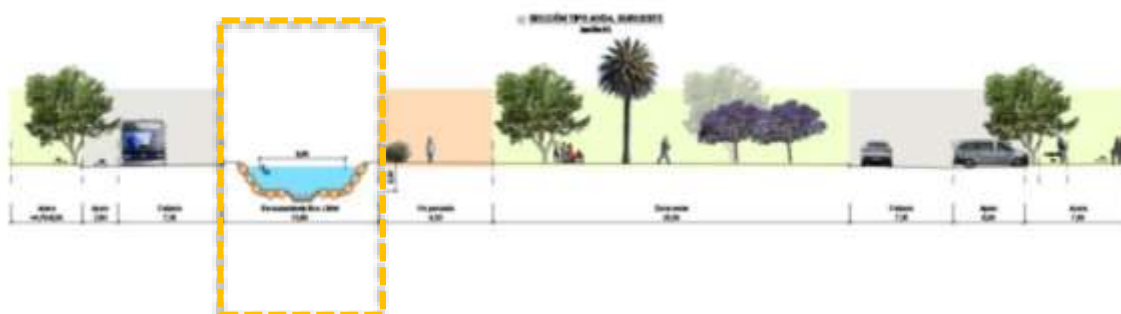
A estos efectos, se ha proyectado el encauzamiento del barranco del Derramador, que discurre fuera del sector, y ello se complementa con la creación de espacios de captación de las aguas que potencialmente se puedan generar en episodios de lluvias intensas, tal como se recomienda en los planes sectoriales en la materia, y especialmente en el Plan de Defensa contra las Avenidas en la Marina Baja.

Este Plan Parcial incorpora las propuestas del Estudio de Inundabilidad, encauzando el barranco de Derramador del siguiente modo:



Ámbito del encauzamiento propuesto. Zona de servidumbre (línea azul – franja 5m) y zona de policía (línea amarilla – franja 100m)

El nuevo cauce se integrará en la sección del denominado bulevar del Derramador, tal como se observan en la siguiente imagen:

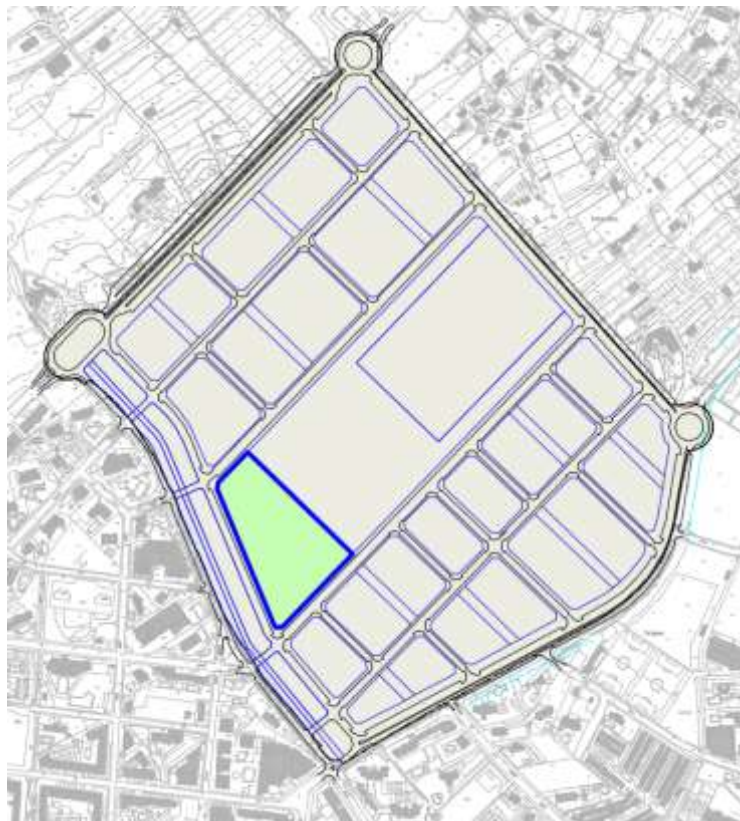


Esta actuación contempla que una vez ejecutado el nuevo cauce sobre dominio público, este pase a considerarse como de carácter hidráulico, titularidad de la CHJ, y el antiguo cauce, sea cedido al Ayuntamiento para su consideración como dominio público municipal, con la calificación de viario público, que es la asignación de uso previsto en el planeamiento vigente, tal como se observa en sus planos de calificación y alineaciones.

En conclusión, el sector no está afectado directamente de manera relevante por la cartografía existente en materia de inundabilidad. En cualquier caso, su incorporación como suelo urbanizado tendrá influencia en la red de pluviales de la ciudad, especialmente las relativas a la captación vinculada a los barrancos de Derramador y Barceló.

Para minimizar estas afecciones al máximo, el Sector no sólo contempla las medidas para encauzar el tramo urbano del barranco de Derramador, anticipando así una medida prevista tanto en el Plan de Defensa de Avenidas de la CHJ como en el PATRICOVA, sino que incorpora una ordenación con formato de Sistema de Drenaje Urbano Sostenible, con las siguientes características:

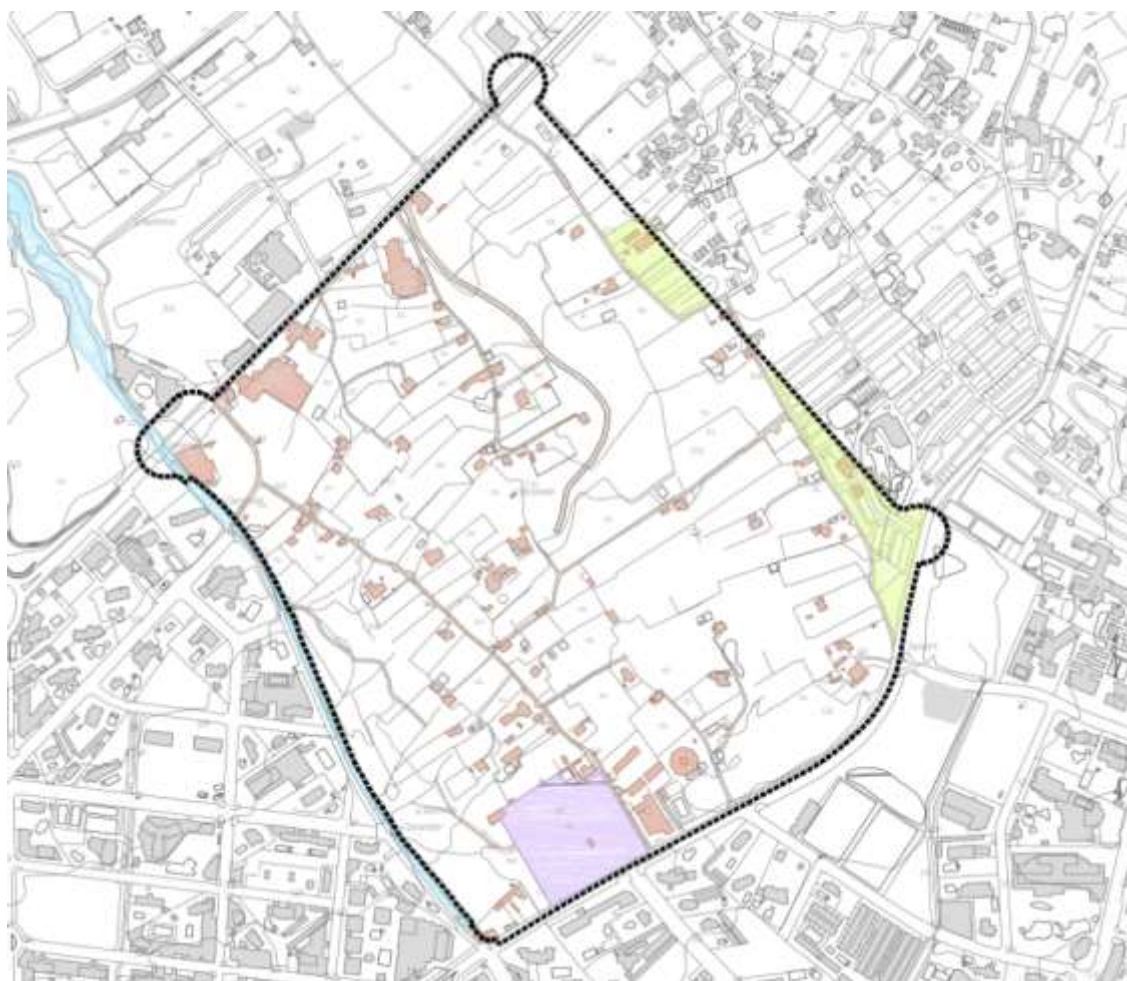
- a) Creación de espacios verdes y equipamientos públicos ajardinados con importante capacidad de drenaje y retención de pluviales, incluyendo espacios para parques inundables con capacidad de albergar agua de lluvia para episodios T500. En la siguiente imagen vemos su potencial ubicación.



- b) Disposición de normas urbanísticas para que en parcela privada al menos el 50% de la parcela tenga la condición de espacio libre de edificación, con carácter permeable.
- c) Ejecución de red viario con materiales permeables, incorporando arbolado, alcorques y sistemas de drenaje capaces de absorber al máximo el agua de lluvia.

2.5.3 Edificaciones y actividades económicas existentes.

Tal como se ha identificado en la memoria informativa, existen las principales afecciones a preexistencias:



En beige destacan las edificaciones, en lila el mercadillo y el amarillo las instalaciones de los campings Villasol y Armanello

El Plan no contempla la conservación de las edificaciones existentes, proponiéndose su demolición y erradicación.

En cuanto a las actividades económicas, se dan dos situaciones:

- a) Las superficies afectadas a los campings Armanello y Villasol son incompatibles con la ordenación, dado el trazado del viario previsto en el Plan General. Por tanto, serán objeto de indemnización con cargo al sector.
- b) La actividad del denominado Mercadillo Pueblo o Armanello es susceptible de mantenimiento en el sector, si bien ajustada a la nueva ordenación, que contempla una parcela de uso terciario compatible con su actual emplazamiento.

2.5.4 PATIVEL.

La ordenación propuesta en este Plan Parcial resulta compatible con las determinaciones del PATIVEL, en tanto en cuanto su normativa establece una remisión a lo dispuesto en las directrices 145 y 146 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

Estos artículos rezan lo siguiente:

“Directriz 145. Carácter estratégico de la franja litoral de 500 metros.

1. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable incluidos en la franja litoral de 500 metros desde la línea interior de la ribera del mar, tendrán la consideración de estratégicos por lo que, en general, no podrán ser clasificados urbanísticamente como suelo urbanizable o urbano, con las siguientes excepciones: a) Actuaciones estratégicas de iniciativa pública relacionadas con la proximidad al litoral. b) Actuaciones de iniciativa privada que contribuyan a reforzar los objetivos de la estrategia territorial y que por sus características requieran la proximidad del litoral. c) Los proyectos territoriales estratégicos tal y como se definen en la estrategia territorial. d) Equipamientos supramunicipales de interés público que por sus características requieran la proximidad al litoral. e) Establecimientos hoteleros de al menos 4 estrellas que por sus características requieran de la proximidad del litoral. f) Equipamientos públicos o privados cualificadores del territorio (culturales, deportivos, científicos, sanitarios, comerciales, educativos y turísticos) que por sus características requieran la proximidad del litoral. g) Actuaciones muy concretas y limitadas de densificación y cierres urbanos. h) Crecimientos urbanos de ampliación de los tejidos existentes hacia el interior, que no interrumpan los pasillos del frente litoral libres de edificación.

2. Los terrenos incluidos en la franja litoral de 500 metros podrán formar parte de la infraestructura verde del territorio y tendrán garantizada su conectividad y permeabilidad con los espacios abiertos del interior. Los conectores que cumplan dicha función se acomodarán a las determinaciones establecidas en estas directrices para los conectores biológicos y territoriales de escala regional.

3. En la franja litoral de 500 metros, salvo excepciones justificadas, sólo se admitirán desarrollos perpendiculares al deslinde de la ribera del mar en los términos establecidos en el artículo 30 de la Ley de Costas.

4. Los desarrollos que se propongan sobre el suelo estratégico deberán de estar perfectamente integrados en el paisaje en cuanto a variables tales como el tamaño, el color, los materiales y las alturas, entre otras.

5. Los planes delimitarán una franja de precaución costera de 200 metros en suelo no urbanizable a contar desde el límite interior de la ribera del mar. En esta franja no se podrán realizar construcciones y edificaciones salvo las destinadas a uso público y previo estudio de integración paisajística. En cuanto a la franja de 100 metros se estará a lo dispuesto en la Ley de Costas.

6. Para acelerar la recuperación de la franja litoral se utilizarán de forma racional y equilibrada los instrumentos de gestión urbanística para eliminar las edificaciones fuera de ordenación en las zonas de servidumbre de la Ley de Costas, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas para las zonas de dominio público, servidumbre de tránsito y servidumbre de protección.

Directriz 146. Pautas para la urbanización en el ámbito litoral

1. Los planeamientos urbanísticos y territoriales adoptarán medidas para recuperar la coherencia del frente litoral en aquellos ámbitos donde se haya perdido o degradado. Para ello se tratarán de forma especial los elementos locales característicos, se posibilitará el acceso público a las zonas de agua, se recuperarán y protegerán las grandes panorámicas abiertas al mar y se considerarán los edificios catalogados como elementos positivos de la nueva ordenación.

2. Los planeamientos urbanísticos y territoriales preservarán la imagen de los principales hitos y fondos del espacio litoral, condicionando las dimensiones, la volumetría y los colores de las edificaciones que puedan afectarlos, diseñando trazados alternativos para la implantación de las infraestructuras y otros elementos de barrera, y estableciendo áreas y franjas con perímetros limitativos de edificación y no edificación.

3. Las administraciones competentes promoverán, con la colaboración de instituciones privadas, instrumentos económicos específicos para la recuperación de los elementos condicionantes del paisaje del frente litoral.

4. En los desarrollos urbanísticos en el litoral, al menos en la franja de 1.000 metros desde el límite interior de la ribera del mar, se observarán los siguientes criterios:

- a) Evitar la consolidación de nuevos continuos edificados y esponjar los ya existentes.
- b) Dar prioridad a las extensiones contiguas a los núcleos existentes y a las alternativas que dispongan los bloques edificados de forma perpendicular al deslinde de la ribera del mar.
- c) Evitar las pantallas arquitectónicas en el litoral facilitando la permeabilidad de la edificación frente a las brisas marinas y el transporte de sedimentos, garantizándose el suficiente espacio aéreo libre entre edificaciones.
- d) Reducir la volumetría y el número de plantas de forma escalonada hacia el mar.
- e) Tratamiento de fachada de todas las medianeras que quedan por encima de otras edificaciones o lindes con espacios libres o suelo no urbanizable.
- f) Optar en la ordenación de zonas de aparcamiento por soluciones que fomenten la reducción de los niveles de percepción de los vehículos en el litoral.
- g) Los paseos marítimos se integrarán ambiental y paisajísticamente reduciendo al máximo los tramos duros.
- h) Evitar la excesiva artificialización en el tratamiento de los espacios libres en el litoral.
- i) Se promoverá la adecuación de miradores para la observación y disfrute de las mejores panorámicas del paisaje litoral de la Comunitat Valenciana.
- j) Se debe procurar la integración y coordinación de las actuaciones en el litoral entre los municipios costeros, en cuanto a diseños, tipologías edificatorias, soluciones constructivas, continuidad de paseos marítimos y frentes de fachadas."

Considerando estas determinaciones y su relación con la ordenación propuesta, podemos adelantar que:

- a) El desarrollo del Sector 1/1 "Ensanche Levante" está previsto en el Plan General de Benidorm desde 1990, por lo que no estamos ante una iniciativa reclasificatoria.

- b) Tan sólo una parte del sector estaría afectada por las limitaciones aplicables a la zona de 1.000 metros desde la ribera del mar, y nada por la de 500 metros, por lo que no existe suelo litoral estratégico afectado por este Plan Parcial.



Líneas de 500 m y 1000 metros del PATIVEL en la zona de Levante (Benidorm).
Fuente: Visor de la Generalitat

- c) La tipología de la ordenación prevista, de edificación abierta en altura con escasa ocupación en planta, garantiza la adaptación a los criterios establecidos en el apartado 4 de la directriz 146, evitando la formación de pantallas arquitectónicas y facilitando la permeabilidad de la edificación frente a las brisas marinas y el transporte de sedimentos.

2.5.5 Suficiencia de recursos hídricos.

Conforme a los datos del Estudio de Demanda anexo a este Plan Parcial, tenemos la siguiente demanda de recursos para el sector:

demanda recursos hídricos sector 1/1	
conceptos	magnitudes
número viviendas potenciales	3.911
ratio habitante/vivienda	2,50
población potencial	9.778,71
consumo unitario litros día/habitante	202,00
consumo total litros día	1.975.298,64
consumo en m ³ día	1.975,30
consumo en m ³ año	720.984,00
consum en hm ³ año	0,721

Esta demanda está prevista para el supuesto de que el sector se encuentre en pleno funcionamiento, y atendiendo a las proyecciones analizadas en este documento, ello se debería producir a finales de la década de 2030 y comienzo de la de 2040.

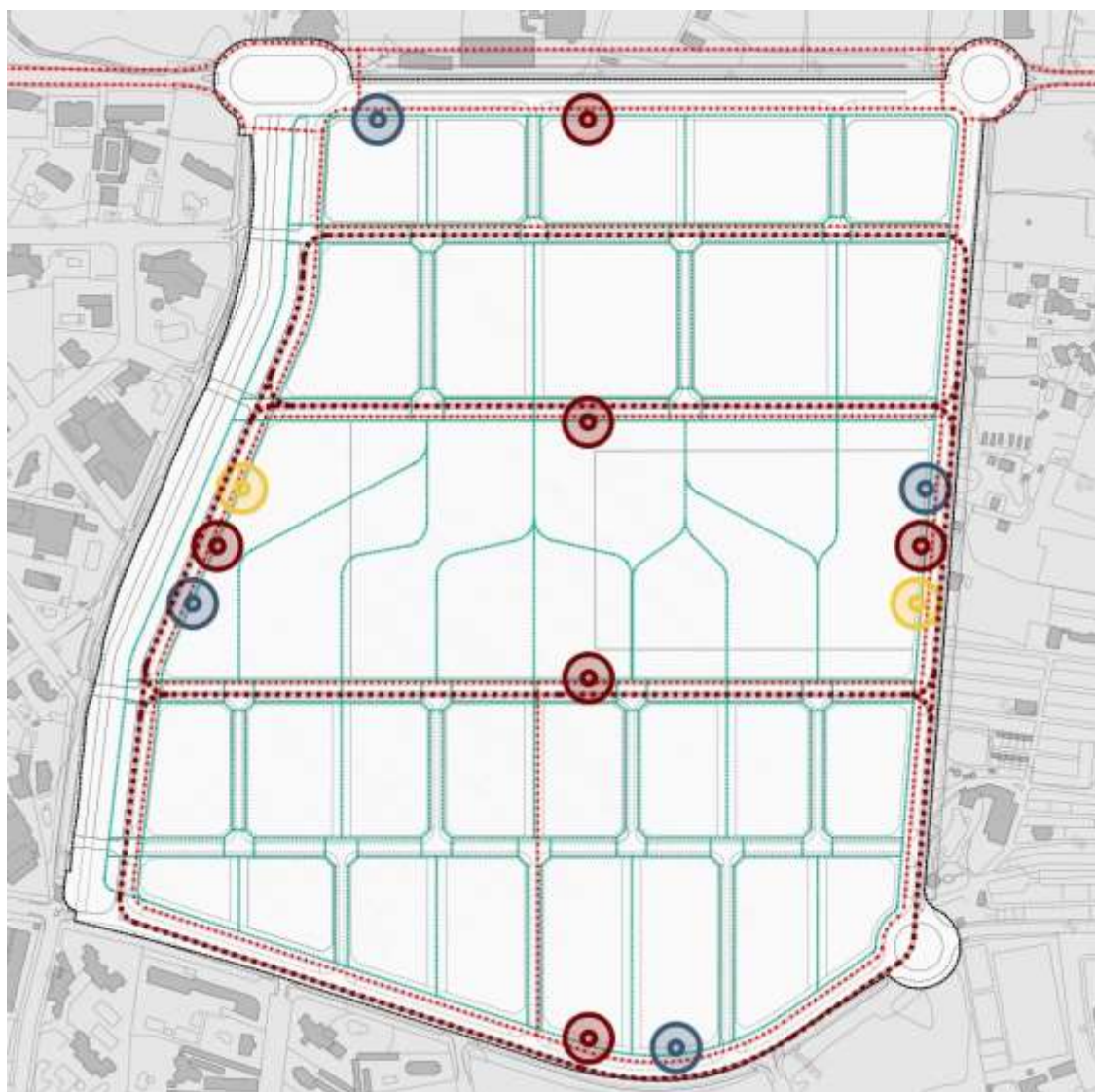
El consumo actual de Benidorm está documentado en 11,1 hm³ al año.

En cuanto a los recursos disponibles, tal como se justifica en el Estudio de Demanda, Benidorm forma parte del Consorcio de Aguas de la Marina Baixa, con unos derechos reconocidos por la CHJ de 28 Hm3, además de los recursos procedentes de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla -a través de la conducción Rabasa-Fenollar- y la Planta Desaladora de Mutxamel, para casos de emergencia.

2.5.6 Movilidad sostenible.

El Plan Parcial se apoya en un Estudio de Tráfico y Movilidad que ha considerado las determinaciones del PMUS. Asimismo, el Proyecto de Urbanización deberá considerar tanto el PMUS como el Plan de Accesibilidad Universal, el Plan de Estacionamientos Sostenibles y el Plan de Seguridad Vial.

En la Red de Espacios Comunes se ha propuesto un esquema orientativo de las rutas de transporte público, carril bici, paradas y elementos de este sistema.



2.5.7 Relación con carreteras del Estado.

El Estudio de Tráfico y Movilidad de este Plan ha realizado un pormenorizado examen de las afecciones que pueden derivarse tanto respecto de la CN-332 como de la AP-7, y sus conclusiones acreditan que no se produce un empeoramiento de su nivel de servicio.

	AJUSTADA		ESCENARIO 0		ESCENARIO 1	
	Densidad (veh/km)	NS	Densidad (veh/km)	NS	Densidad (veh/km)	NS
Convergencia nacional	14,46	C	16,14	C	16,27	C
Divergencia nacional	16,33	C	18,45	D	20,42	D
Convergencia desdoblamiento	16,42	C	17,46	D	17,52	D
Divergencia desdoblamiento	14,18	C	16,11	C	18,68	D
Trenzado Alicante	6,66	A	7,24	B	7,29	B
Trenzado Valencia	6,73	A	7,6	B	8,25	B
Tronco Alicante	4,25	A	5,19	A	5,13	A
Tronco Valencia	4,02	A	4,67	A	4,71	A
Entrada glorieta	1,79	A	2,6	A	3,06	A
Salida peaje	10,72	B	12,00	C	13,66	C

2.5.8 Plan Territorial de Emergencias de la CV (Decreto 119/2013).

El Plan Parcial dispone una ordenación compatible con las determinaciones del Plan Territorial de Emergencias.

El riesgo más destacado observado es el de inundabilidad, detectado en el PATRICOVA y el Plan de Defensa contra Avenidas aprobado para CHJ en la Marina Baixa. Aunque este riesgo no afecta directamente a los terrenos incluidos en el sector, el plan propone la ejecución de algunas medidas previstas en el Plan de Defensa (encauzamiento del barranco de Derramador en el tramo colindante con el sector) y la creación de un Sistema Integral de Drenaje Urbano Sostenible, incluyendo la disposición de espacios (parques) inundables que puedan recoger y tratar el agua de lluvia en episodios particularmente intensos (T500).

El Proyecto de Urbanización, en coherencia con la filosofía Smart del municipio de Benidorm, canalizada a través del Laboratorio de Innovación y Tecnología (DINAPSIS) y la Smart Office municipal, dispondrá las medidas necesarias para facilitar los procesos de resiliencia urbana planificados por los servicios técnicos municipales.

2.5.9 Accesibilidad y perspectiva de género.

Finalmente, la ordenación también respeta las consideraciones previstas en materia de accesibilidad y perspectiva de género.

En cuanto al primer aspecto, el Proyecto de Urbanización, y las normas urbanísticas, deberán adoptar como referencia las orientaciones y consideraciones del Plan de Accesibilidad Universal del Ayuntamiento de Benidorm.

En cuanto al segundo aspecto, la ordenación descansa sobre una Red de Espacios Comunes que potencia una apuesta por el peatón y los sistemas de movilidad sostenible, generando espacios amables y de convivencia en un entorno paisajístico marcado por la edificación en altura que es signo de identidad en Benidorm, pero complementada por una calidad urbana sustentada en elementos como:

- a) El Parque Central.
- b) El corredor ecológico del Bulevar del Derramador.
- c) Y una potente trama de calles peatonales exclusivas compatible con otras calles rodadas en las que el espacio peatonal es más relevante que el destinado al vehículo privado.

El diseño de estos espacios, a completar en el futuro Proyecto de Urbanización, respeta las determinaciones del Anexo XII de la LOTUP.

2.5.10 Infraestructura Verde.

En la siguiente imagen vemos reflejada la integración de la ordenación del Sector PP 1/1 con la Infraestructura Verde del municipio de Benidorm y su entorno comarcal, confirmando que el nuevo bulvar del Derramador, el Parque Central (Hub Dotacional) y la trama viaria peatonal que conecta con la Avenida Almirante Bernat Sarria se incorporan como nuevos espacios de la citada Infraestructura Verde.



2.6 CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN CON LAS REDES DE SERVICIOS URBANOS.

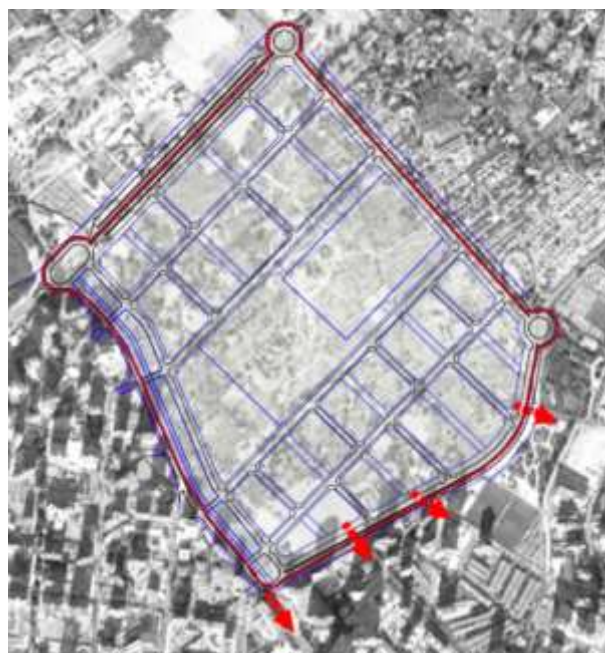
A continuación se realiza una breve descripción de las conexiones e infraestructuras previstas para el desarrollo y abastecimiento del sector PP 1/1 “Ensanche Benidorm” planteado y garantizándose una adecuada dotación para cada uno de los servicios necesarios. La justificación y descripción de estas redes de servicios urbanos se desarrollarán, convenientemente, en el proyecto de ejecución.

a.- Red de saneamiento de aguas residuales.

Dentro del ámbito de actuación del Sector PP 1/1 no se localizan redes de saneamiento de relevancia a conservar. Tan sólo se afectan los colectores en un tramo de la avenida Almirante Bernat de Sarriá, que se prevé reponerlos en la reurbanización de este vial, según secciones tipo viarias planteadas.

Para la evacuación de las aguas residuales generadas por la actuación se prevé que la urbanización acometerá en varios puntos, según necesidades y ordenación propuesta mediante conexiones a la red municipal localizada en las proximidades, concretamente en las calles situadas al suroeste de la actuación (calles Málaga, Lérida, Kennedy) y al sur; cruces de Bernat de Sarriá con avenida del Derramador, Juan Fuster Zaragoza y Zamora. En este último punto de vertido se realizará la ampliación de la capacidad de bombeo de la EBAR existente si fuera necesario.

Tanto las conexiones como las redes se proyectarán según las prescripciones técnicas de los Servicios Técnicos Municipales y de la empresa concesionaria del servicio, realizándose conexiones a la red municipal mediante pozo de registro.



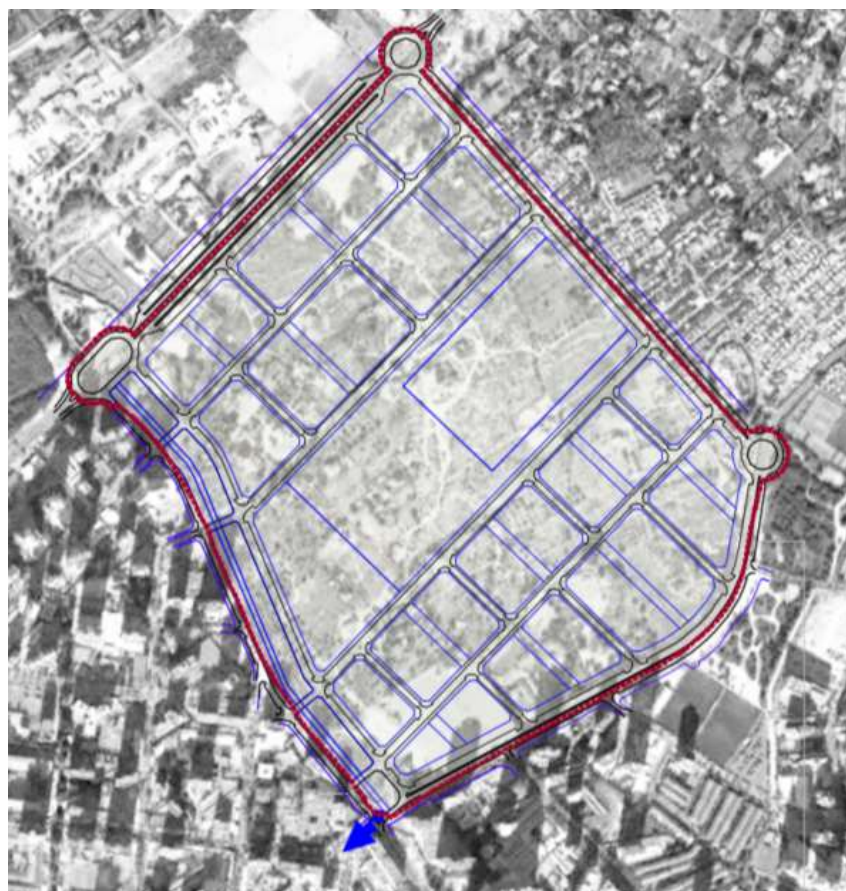
b.- Red de pluviales.

El planeamiento en tramitación prevé la ejecución de una red separativa de saneamiento. La red de drenaje planteada recogerán las escorrentías superficiales viarias desagando parcialmente en la zona verde central del plan parcial, actuando esta zona, si es preciso, como una balsa de regulación para verter controladamente estos aportes, bien a la red de drenaje municipal existente en los viarios colindantes, como son las que parten de la avenida Bernat de Sarriá, o bien al cauce del barranco de Derramador, el cual se prevé encauzarlo según los criterios indicados en el estudio de inundabilidad presentado y el Plan Director de Defensa contra las Avenidas en la comarca de la Marina Baja de la CHJ.

El punto de desagüe principal de la actuación se encuentra en el cruce de las Avenidas Bernat de Sarriá con Filipinas por la que discurre una canalización subterránea compuesta por 2 marcos de hormigón de dimensiones aproximadas 2,50x1,60m que drenan el agua recogida en el citado barranco hasta la playa de Levante.

Al igual que la red de saneamiento de aguas residuales, todas estas redes cumplirán las prescripciones técnicas municipales que serán incluidas en el proyecto de urbanización a redactar.



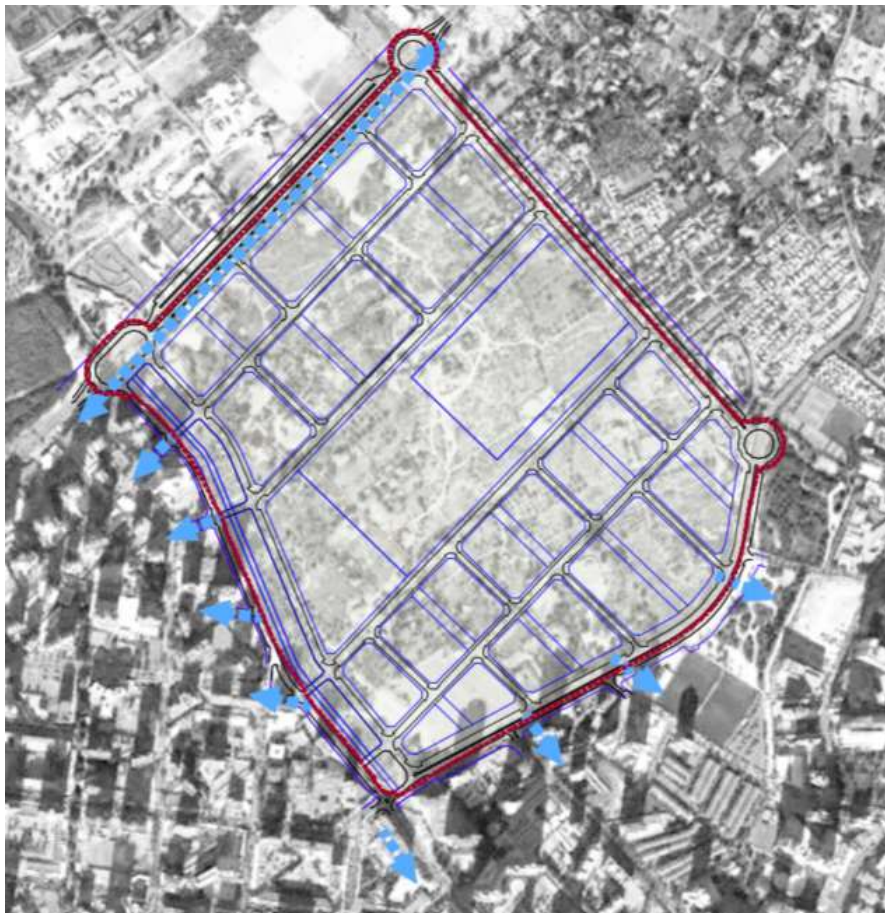


c.- Red de abastecimiento de agua potable.

La urbanización del sector implica la reurbanización de la avenida de la Comunidad Valenciana (antigua N-332) por la que discurren varias conducciones arteriales de la red de distribución de agua potable, entre las que destaca varias de diámetros 400 y 500mm. Estas conducciones, en su tramo inicial, conectan con los depósitos municipales de la avenida Beniardá y abastecen a la zona de Levante del municipio.

Se prevé la reposición de estas conducciones con tubería de fundición dúctil de mayores diámetros en los tramos afectados por la urbanización del sector. Esta sería la principal condición de conexión, además de los criterios técnicos que pudiera plantear Hidraqua como gestora del servicio y los servicios técnicos municipales.

Adicionalmente se mallará toda la nueva red de agua potable en cada uno de los cruces de la red viaria para mejorar su funcionamiento.



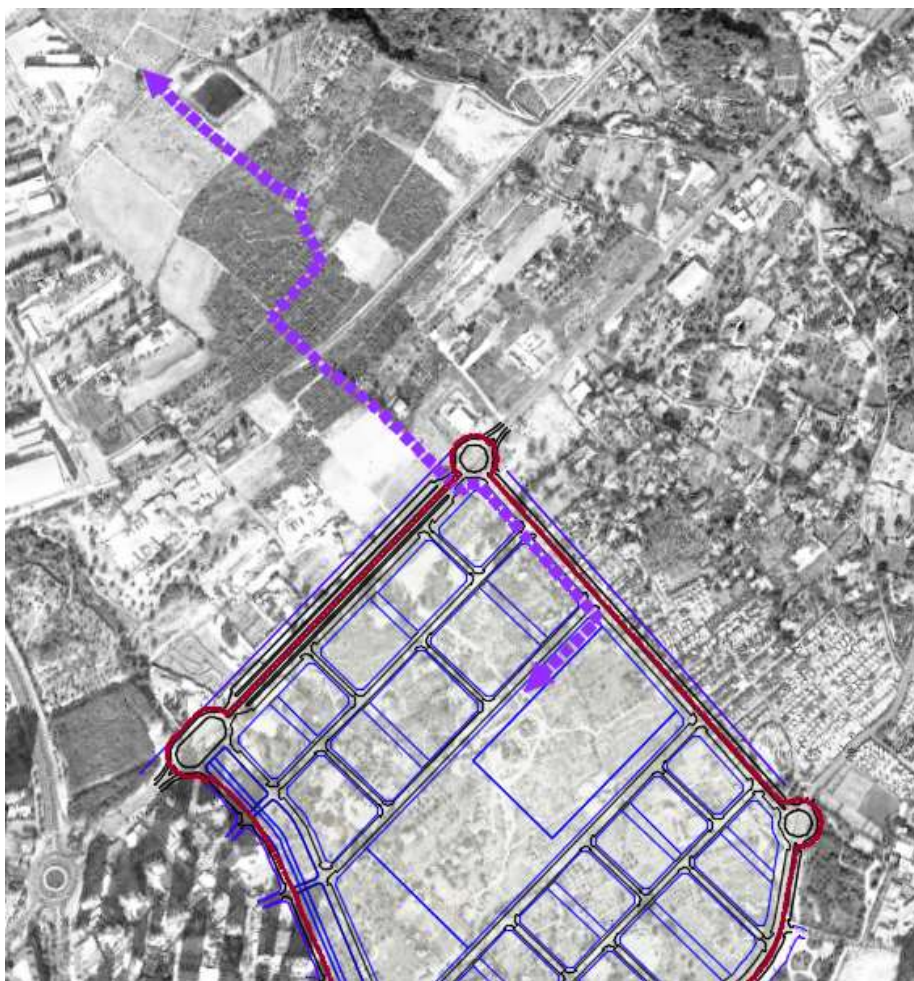
d.- Red de reutilización de riego.

Para el riego de las zonas verdes del sector se prevé la utilización de aguas depuradas procedentes de la EDAR de Benidorm.

Se realizará una conexión al norte de la actuación, concretamente se ejecutará una toma desde la estación de bombeo situada junto al Canal Bajo del Algar y una balsa de regulación existentes en la zona

Para la ejecución de esta toma se deberán obtener los correspondientes permisos y autorizaciones de la citada sociedad encargada de gestionar los caudales reutilizados para riego de dicha EDAR.

Se ha solicitado ante el Canal Bajo del Algar y según las necesidades indicadas en el anejo de recursos hídricos la disponibilidad de dichos recursos, estando a la espera de la correspondiente contestación.



e.- Suministro de energía eléctrica.

Para la dotación del servicio de energía eléctrica, será la compañía suministradora, Iberdrola, la que marcará el punto de entronque a su red y la que determinará qué instalaciones será preciso costear para la materialización de la conexión entre la actuación y su red de distribución.

Dentro de los trámites y gestiones realizadas se ha remitido la solicitud de suministro de energía eléctrica para una potencia de 52.000 kW realizada por la Agrupación de Interés Urbanístico a Iberdrola.

A fecha de redacción de este documento no se ha recibido contestación, pero según la cuantía de potencia necesaria solicitada, entendemos que se podría materializar el suministro eléctrico mediante el establecimiento de un entronque y una línea subterránea en media tensión que enlace el centro de reparto previsto en el sector con una futura subestación transformadora a ubicar al norte del municipio, según situación aproximada que aparece en planos.

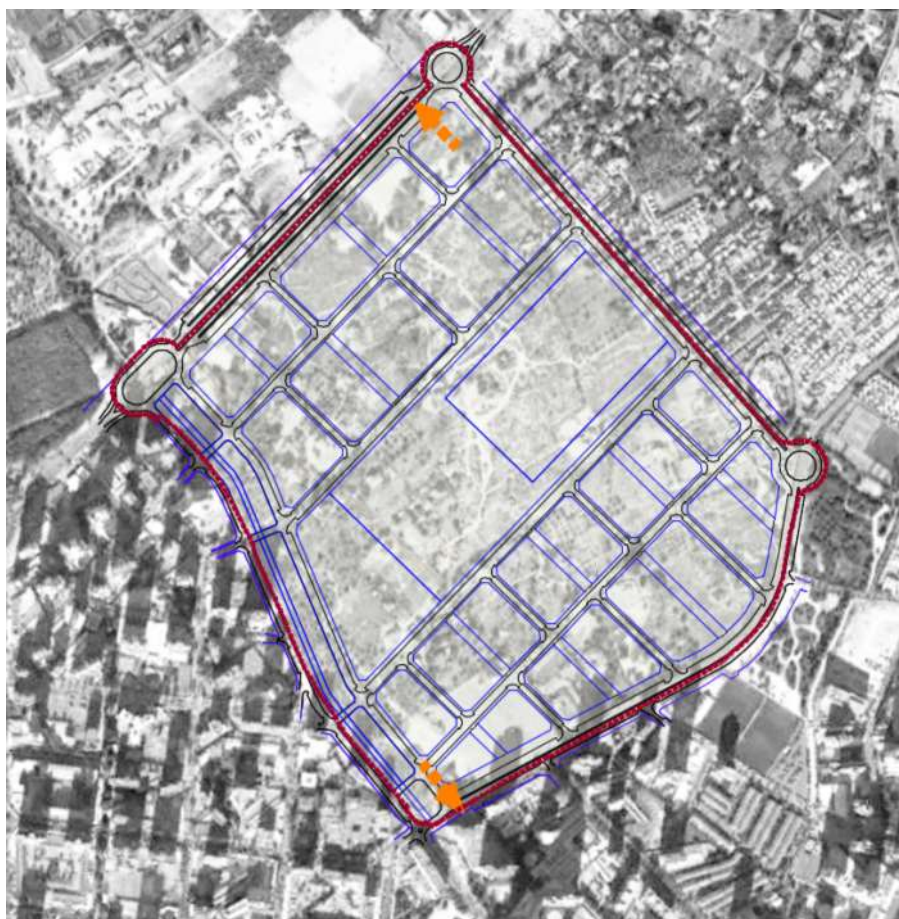
En la contestación de la empresa suministradora se indicarán las condiciones técnicas requeridas.



f.- Redes de telecomunicaciones e infraestructuras Smart.

Se gestionará los puntos de conexión para suministro al Sector PP 1/1 y las condiciones técnicas con Telefónica, realizándose petición para punto de entronque a la red de telecomunicaciones existente en la zona, resultando la posibilidad de ejecutar dos entronques a la red actual, ambos a cámaras de registro existentes, uno interceptando la red existente en la avenida de la Comunidad Valenciana y otro en la avenida Almirante Bernat de Sarriá.

Respecto a las redes de infraestructuras Smart se realizarán las conexiones e infraestructuras precisas para su integración en la red municipal actualmente en desarrollo y expansión en el casco urbano de Benidorm.



g.- Alumbrado público.

Se proyecta una nueva red de alumbrado para la red viaria a urbanizar que comprende canalizaciones y arquetas, cableados, columnas, luminarias tipo LED según prescripciones técnicas municipales y elementos de control, instalándose cuadros generales de mando y protección de alumbrado público.

La red de alumbrado proyectada se extiende a toda la red viaria, colocándose en punta arquetas que permiten futuras ampliaciones.

h.- Red de gas natural.

En el proyecto de ejecución de las obras de urbanización se proyectará una red de gas natural para la distribución a las parcelas, para lo cual se firmará un convenio de colaboración con Nedgia, empresa distribuidora del servicio, con la que se acordará punto de suministro.

2.7 APROVECHAMIENTO TIPO.

Las determinaciones sobre el aprovechamiento tipo son las establecidas en el Plan General en cuanto al aprovechamiento medio del primer cuatrienio, tal como dispone el borrador municipal de Bases Técnicas y Económicas.

Base 26. El aprovechamiento medio (tipo) es 0,284751 Uda/m²sb, y el aprovechamiento subjetivo será el 90% de éste. La edificabilidad útil (292.600 m²) equivale a 187264 udas, de las que el 10% corresponde al Ayuntamiento de Benidorm. Los sistemas generales adscritos al sector tienen vinculadas 26.380 uda. Actualmente existen reservas de aprovechamiento formalizadas de 20.952 uda de sistemas generales y de 16.768 uda correspondientes al 10%.

Como complemento de esta previsión, y considerando que el Plan Parcial debe establecer coeficientes correctores cuando los usos y tipologías previstos puedan dar lugar a rendimientos económicos diferenciados, se ha encargado un estudio de marcado a una sociedad de tasación de reconocido prestigio. Este estudio ofrece una doble cobertura, como soporte de las determinaciones de la Memoria de Viabilidad Económica, y como base para la determinación de coeficientes correctores provisionales, que deberán ser ratificados o matizados en sede reparcelatoria.

La metodología del estudio ha sido analizar los usos potenciales del sector y establecer valores de repercusión para cada metro cuadrado de techo, lo que nos permite analizar sus diferentes rendimientos para garantizar la obligada equidistribución de cargas y beneficios. Los valores que arroja este estudio son los siguientes:

METODO RESIDUAL ESTATICO	F= (Vv/k) - Cc
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).	
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso residencial EAA	2.050,00 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)	
Coste ejecución (presupuesto contrata)	961,94 €
K	1,30
VRS =	F= (Vv/1,3 - Cc)
VRS =	614,98 €
COEFICIENTE CORRECTOR USO Y TIPOLOGÍA	1,00

METODO RESIDUAL ESTATICO	F= (Vv/k) - Cc
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).	
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso residencial VPP	1.182,48 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)	
Coste ejecución (presupuesto contrata)	801,62 €
K	1,20
VRS =	F= (Vv/1,2 - Cc)
VRS =	183,78 €
COEFICIENTE CORRECTOR USO Y TIPOLOGÍA	0,29884

METODO RESIDUAL ESTATICO	F= (Vv/k) - Cc
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).	
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso COMERCIAL compatible EA	1.200,00 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)	
Coste ejecución (presupuesto contrata)	505,40 €
K	1,20
VRS =	F= (Vv/1,2 - Cc)
VRS =	494,60 €
0	0,80425

METODO RESIDUAL ESTATICO	F= (Vv/k) - Cc
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).	
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso COMERCIAL en manzana exclusiva	1.180,59 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)	
Coste ejecución (presupuesto contrata)	505,40 €
K	1,20
VRS =	F= (Vv/1,2 - Cc)
VRS =	478,43 €
COEFICIENTE CORRECTOR USO Y TIPOLOGÍA	0,77795

Si aplicamos estos coeficientes correctores a las magnitudes (intensidad de edificación) de cada uno de estos usos, el aprovechamiento objetivo ponderado será el siguiente:

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SECTOR			
USOS	M2U	CC	AO
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL-TERCIARIO LIBRE	232.218,54	1,00	232.218,54
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPP	14.822,46	0,30	4.429,51
EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMERCIAL EN MANZANA EXCLUSIV	15.206,59	0,78	11.829,94
EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMERCIAL EN MANZANAS EA	30.352,42	0,80	24.410,92
EDIFICABILIDAD TOTAL	292.600,00		272.888,91

Para asimilarlo a los indicadores del Plan General, procederemos a convertir este aprovechamiento en UDA, multiplicándolo por el coeficiente de homogeneización del primer cuatrienio, que es 0,64.

CÁLCULO APROVECHAMIENTO TIPO		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	272.888,91	m2u/m2s
COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN PG	0,64	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	174.648,90	udas/m2s

Una vez calculado el aprovechamiento objetivo, debemos repartirlo entre el área de reparto del sector.

Como señala el Plan General, esta área de reparto está constituida por la superficie del propio sector (575.000 m²) y la red primaria (sistemas generales) adscrita, que las Bases municipales estiman en 92.600 m². No obstante, de esta superficie habrá que deducir la superficie de dominio público afecto a uso y servicio público, que en el caso que nos ocupa sería la de los caminos públicos existentes en el ámbito del sector (tramos de la Avenida de la Comunitat Valenciana y Almirall Sarriá incluidos; vía pecuaria y caminos interiores), por lo que el área de reparto tendrá las siguientes magnitudes:

ÁREA DE REPARTO	
Superficie sector	575.371,00
Red Primaria Adscrita	92.600,00
Dominio público existente (vía pecuaria, caminos interiores y tramo avenidas)	- 28.937,00
Total superficie	639.034,00

Por lo que el aprovechamiento tipo del sector sería el siguiente:

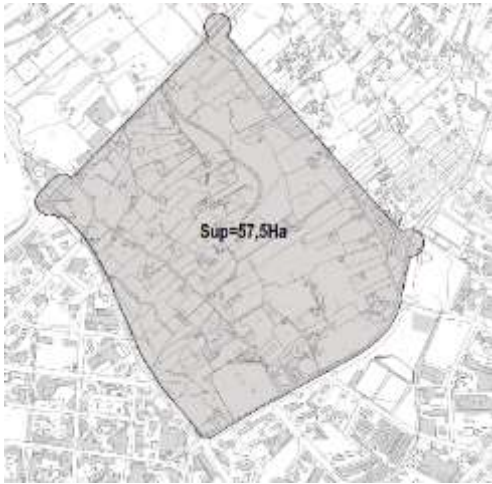
CÁLCULO APROVECHAMIENTO TIPO		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	272.888,91	m2u/m2s
COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN PG	0,64	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	174.648,90	udas/m2s
AREA DE REPARTO	639.034,00	m2s
APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO	0,2733	uda//m2s
APROVECHAMIENTO TIPO SIN HOMOGENEIZAR	0,4270	m2u/m2s

Sin perjuicio de que se trata de una estimación provisional que deberá ser objeto de confirmación o revisión en el expediente de reparcelación, hay que destacar que este aprovechamiento supone la concreción de los derechos edificatorios, principalmente, de los propietarios incluidos en el sector, y del Ayuntamiento (10% del aprovechamiento tipo), y el resto de aprovechamiento tendrá la consideración de excedente de aprovechamiento destinado a obtener la superficie adscrita de sistemas generales.

Reparto de UDAS según esta estimación de AT	Superficie	provechamiento subjetivo
Propietarios de Sistemas Generales	92.600,00	22.776,94
Propietarios del sector	546.434,00	134.407,07
Ayuntamiento 10%		17.464,89
Total aprovechamiento objetivo		174.648,90

Como quiera que sobre estos excedentes de aprovechamiento ya se han realizado diferentes operaciones de gestión urbanística (reservas de aprovechamiento), en el expediente de reparcelación se homogeneizarán las unidades reservadas por cada propietario para garantizar el citado principio de equidistribución de cargas y beneficios.

2.8 FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

SECTOR PP 1/1 ARMANELLO DE BENIDORM	
Delimitación del Sector	
Superficie sector	575.371,00
Red Primaria Adscrita	92.600,00
Índices de edificabilidad sobre superficie Sector	1º.- PP. 1/1º Armanello. Superficie: 56,58 Has. Usos: Características básicas: Hotelero y Residencial. Tipología de la edificación: Abierta. Aprovechamiento: 292.600 m² útiles. (8,517878 m² út./m² s.b.) Ordenación: La prevista en el Avance de este Plan General en cuanto a trazado y características de la vía parque que en dirección SE-NE discurre entre el Camino Viejo de Valencia y la CN-332. Las secciones del viario perimetral se costearán en la Memoria del Plan General. Formulación del Plan: Pública. Gestión: privada/pública.
Edificabilidad bruta en m ² útiles	292.600,00
Porcentaje edificabilidad residencial-hoteler	90%
Porcentaje edificabilidad terciaria-comercial	10%
Edificabilidad útil residencial-hoteler	232.401,19 m ² u
Edificabilidad útil residencial vivienda protegida	14.834,12 m ² u
Edificabilidad útil terciario-comercial	45.364,69 m ²
Densidad de viviendas (orientativa)	3.915
Viviendas protección pública (orientativas)	235
Edificabilidad a efectos de estándares	Esta edificabilidad no es vinculante. Tan sólo es indicativa para la estimación de estándares. El paso de útil a construido se verificará en el proceso de licencia, mediante la aplicación de los criterios y reglas de cómputo establecidos en las normas urbanísticas.
Edificabilidad bruta	521.916,00 m ²
Edificabilidad residencial-hoteler	469.747,00 m ²
Edificabilidad terciaria	52.169,00 m ²
IEB	0,9071
IER	0,8247
IET	0,0916
Superficie de dominio público (estimada, a concretar en Reparcelación)	28.937 m ²

Área de reparto del sector (dentro primer cuatrienio PG) (excluido ya el dominio público)		639.034,00 m²																									
Aprovechamiento tipo y subjetivo		Base 26. El aprovechamiento medio (tipo) es 0,284751 Uda/m²sb, y el aprovechamiento subjetivo será el 90% de éste. La edificabilidad útil (292.600 m²) equivale a 187264 udas, de las que el 10% corresponde al Ayuntamiento de Benidorm. Los sistemas generales adscritos al sector tienen vinculadas 26.380 uda. Actualmente existen reservas de aprovechamiento formalizadas de 20.952 uda de sistemas generales y de 16.768 uda correspondientes al 10%.																									
		El proyecto de Reparcelación verificará la correcta aplicación del principio de equidistribución de cargas y beneficios, confirmando o corrigiendo los coeficientes correctores descritos en el apartado 2.8 de la Memoria de este Plan Parcial.																									
		De forma provisional, el aprovechamiento tipo será entonces el siguiente:																									
		<table><tr><th colspan="4">EDIFICABILIDAD EN M2U</th></tr><tr><th>USOS</th><th>M2U</th><th>CC</th><th>AO</th></tr><tr><td>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL-TERCIARIO LIBRE</td><td>232.401,19</td><td>1,00</td><td>232.401,19</td></tr><tr><td>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPP</td><td>14.834,12</td><td>0,67</td><td>9.876,32</td></tr><tr><td>EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMERCIAL M2T</td><td>45.364,69</td><td>0,96</td><td>43.342,04</td></tr><tr><td>EDIFICABILIDAD TOTAL</td><td>292.600,00</td><td></td><td>285.619,56</td></tr></table>		EDIFICABILIDAD EN M2U				USOS	M2U	CC	AO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL-TERCIARIO LIBRE	232.401,19	1,00	232.401,19	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPP	14.834,12	0,67	9.876,32	EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMERCIAL M2T	45.364,69	0,96	43.342,04	EDIFICABILIDAD TOTAL	292.600,00		285.619,56
		EDIFICABILIDAD EN M2U																									
USOS	M2U	CC	AO																								
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL-TERCIARIO LIBRE	232.401,19	1,00	232.401,19																								
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPP	14.834,12	0,67	9.876,32																								
EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMERCIAL M2T	45.364,69	0,96	43.342,04																								
EDIFICABILIDAD TOTAL	292.600,00		285.619,56																								
<table><tr><th colspan="3">CÁLCULO APROVECHAMIENTO TIPO</th></tr><tr><td>APROVECHAMIENTO OBJETIVO</td><td>285.619,56</td><td>m2u/m2s</td></tr><tr><td>COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN PG</td><td>0,64</td><td></td></tr><tr><td>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</td><td>182.796,52</td><td>udas/m2s</td></tr><tr><td>AREA DE REPARTO</td><td>639.034,00</td><td>m2s</td></tr><tr><td>APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO</td><td>0,2861</td><td>uda/m2s</td></tr><tr><td>APROVECHAMIENTO TIPO SIN HOMOGENEIZAR</td><td>0,4470</td><td>m2u/m2s</td></tr></table>		CÁLCULO APROVECHAMIENTO TIPO			APROVECHAMIENTO OBJETIVO	285.619,56	m2u/m2s	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN PG	0,64		APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	182.796,52	udas/m2s	AREA DE REPARTO	639.034,00	m2s	APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO	0,2861	uda/m2s	APROVECHAMIENTO TIPO SIN HOMOGENEIZAR	0,4470	m2u/m2s					
CÁLCULO APROVECHAMIENTO TIPO																											
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	285.619,56	m2u/m2s																									
COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN PG	0,64																										
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	182.796,52	udas/m2s																									
AREA DE REPARTO	639.034,00	m2s																									
APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO	0,2861	uda/m2s																									
APROVECHAMIENTO TIPO SIN HOMOGENEIZAR	0,4470	m2u/m2s																									
<table><tr><th colspan="2">Reparto de UDAS según esta estimación de AT</th><th>Superficie</th><th>Aprovechamiento subjetivo</th></tr><tr><td colspan="2">Propietarios de Sistemas Generales</td><td>92.600,00</td><td>23.839,52</td></tr><tr><td colspan="2">Propietarios del sector</td><td>546.434,00</td><td>140.677,35</td></tr><tr><td colspan="2">Ayuntamiento 10%</td><td></td><td>18.279,65</td></tr><tr><td colspan="2">Total aprovechamiento objetivo</td><td></td><td>182.796,52</td></tr></table>		Reparto de UDAS según esta estimación de AT		Superficie	Aprovechamiento subjetivo	Propietarios de Sistemas Generales		92.600,00	23.839,52	Propietarios del sector		546.434,00	140.677,35	Ayuntamiento 10%			18.279,65	Total aprovechamiento objetivo			182.796,52						
Reparto de UDAS según esta estimación de AT		Superficie	Aprovechamiento subjetivo																								
Propietarios de Sistemas Generales		92.600,00	23.839,52																								
Propietarios del sector		546.434,00	140.677,35																								
Ayuntamiento 10%			18.279,65																								
Total aprovechamiento objetivo			182.796,52																								
unción Territorial																											
Base 1		Pieza urbana con tipología de Ensanche apta para replicarse en los sectores actuales y admitiendo su ampliación en crecimientos futuros para garantizar sostenibilidad ambiental y urbana a lo largo del siglo XXI																									
Base 4		Ordenación con escasa ocupación de suelo y limitación del sellado por la edificación, para favorecer la infiltración del agua, la sostenibilidad ambiental de parques y jardines, minimizando la erosión del terreno y aumentando los tiempos de concentración. La ordenación debe favorecer la minimización del impacto del cambio climático, minimizando los efectos "isla de calor" y favoreciendo el régimen de vientos y brisas marinas dominantes. Asimismo, se procurará una trama viaria densa para el peatón, y menos densa motorizada.																									
Base 5		El sector debe configurarse como un área de laminación para minimizar el riesgo de inundación en la zona del Ensanche de Levante, tomando como referencia períodos de retorno de 500 años																									
Base 6		Profundizar en la filosofía de "territorio inteligente" orientado a un modelo de turismo eficiente, industrializado y sostenible. Se tomará como referencia las estrategias de crecimiento municipales (PAES y EDUSI) así como la implantación de nuevas tecnologías de la información y comunicación (TIC), propiciando la implantación del concepto Smart City, favoreciendo estrategias de cohesión social y participación ciudadana																									
Criterios de integración territorial																											
Vías Pecuarias		Base 8. Integración de la Colada de Soria en el Bulevar del Derramador																									
Riesgos territoriales		Base 7. Elaboración de Estudio de Inundabilidad conforme a las determinaciones del PATRICOVA, considerando las previsiones del Plan Director de Defensa contra las Avenidas en la Comarca del Marina Baja (Alicante) - Estudio de soluciones Barrancos Liriet, Barceló, Murtal y Xixó (Benidorm). La ordenación será una profundización del modelo urbanístico de Benidorm, con poca ocupación de suelo para generar el máximo posible de suelo permeable, integrando las determinaciones del PATRICOVA y Plan Director, junto con los estudios municipales, para mejorar el comportamiento de las infraestructuras existentes aguas abajo, que permitan disminuir la peligrosidad y el riesgo en toda la zona del Rincón de Loix.																									
Criterios ambientales																											
Infraestructura Verde		Base 08. El Plan identificará previamente los elementos de la Infraestructura Verde a nivel comarcal y municipal, y diseñará, en su caso, su red de espacios libres, equipamientos y movilidad urbana para generar nuevos elementos de infraestructura verde urbana y conectores con los externos al sector. Se reforzará la Infraestructura Verde concentrando los espacios libres estructurales en un gran parque, conectándolo con la Serra Gelada, facilitando la conectividad funcional con el corredor ecológico del Derramador, contribuyendo a homogeneizar el tejido urbano con el Ensanche de Levante. Las alternativas del Plan Parcial estudiarán la posible reducción de este borde urbano del Derramador de 80 a 50 metros, cumpliendo las funciones viarias (motorizada, peatonal, ciclo vía) y las funcionales (cauce público, infraestructura verde, drenaje, corredor biológico) además de posible alternativa de trazado de la vía pecuaria.																									

<i>Paisaje</i>	Base 09. El Plan incorporará un Estudio de Integración Paisajística para justificar el cumplimiento de los requisitos establecidos a estos efectos por la legislación vigente, priorizando la preservación de los hitos visuales más representativos del paisaje de Benidorm y su entorno que puedan resultar afectados por la futura ordenación del Sector (Sierra Helada, Sky Line). Se acompañará un Estudio de Integración Paisajística que justifique los objetivos de paisaje generales para el uso global hotelero y residencial, así como los objetivos concretos del uso terciario comercial.
<i>Contaminación acústica</i>	Se redactará un Estudio Acústico que justificará el cumplimiento de la normativa existente en esta materia, especialmente en lo relativo a los equipamientos docentes y sanitarios. Asimismo, se elaborará un Estudio de Movilidad Sostenible y un Estudio de Tráfico que tomarán en consideración el impacto acústico.
<i>Contaminación lumínica</i>	Se procurará la adopción de soluciones en materia de alumbrado público coherentes con las medidas adoptadas por el Ayuntamiento de Benidorm para mitigar la contaminación lumínica.
<i>Cambio climático</i>	Base 05. La ordenación del Sector tendrá en consideración las recomendaciones que en esta materia se proponen en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. Se aplicarán las estrategias del PAES para conseguir objetivo de reducción del 20% de emisiones de CO2 para el año 2020. El dimensionado del alumbrado público se realizará con criterios de eficiencia energética y se fomentará la reducción del consumo de agua, el uso de gas natural y del reciclaje, así como la optimización de la recogida selectiva. Se planteará el empleo de las energías renovables.
<i>Contaminación atmosférica</i>	La ordenación del Sector propondrá el establecimiento de criterios de edificación y urbanización orientados a la minimización de emisiones de contaminantes a la atmósfera. La ordenanza de edificación de usos públicos y privados tendrá en consideración este aspecto, proponiendo sistemas constructivos basados en modelos de cero emisiones (Passive House) (Base 03). El Estudio de Movilidad Sostenible procurará la integración del sistema de transporte público municipal en el diseño de la futura trama urbana, integrándose con el PMUS y el PES.
<i>Patrimonio cultural</i>	No existen inventariados en el ámbito de ordenación ni elementos arqueológicos ni edificios o espacios incluidos en el Catálogo de Protecciones. Sí está afectada la Colada de Soria, respecto de la cual el Plan propondrá su mantenimiento dentro de la futura ordenación, alterando su trazado y cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación de vías pecuarias (Base 08).
Criterios de ordenación estructural	
<i>Base 18</i>	Son los 4 viarios perimetrales con las cuatro rotondas en los vértices. (a) bulevar del Derramador (parte en suelo urbano colindante), (b) bulevar del Almirall Bernat de Sarria (posibilidad de sección asimétrica), (c) rotonda de unión entre estos, (d) vial noreste que conectará con vial "discotecas" y acceso a variante, y (e) Colada de Soria. Dado que el sector es de suelo urbanizable programado, no se estima reserva adicional específica en materia de Parque Público interno (sin perjuicio de lo que se dirá más adelante).

2.9 PROGRAMA DE COMPONENTES DE EXCELENCIA AMBIENTAL Y SMART CITY.

El Ayuntamiento de Benidorm lleva años liderando una estrategia de innovación y sostenibilidad que le ha llevado a ser el primer municipio liderado como Destino Turístico Inteligente, como parte de un proceso más ambicioso de adopción de políticas Smart City orientadas a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y turistas.

En la memoria informativa ya citamos algunas de las iniciativas de estas estrategias, puestas de manifiesto, algunas, a través de la EDUSI de Benidorm, y que en conjunto tienen como finalidad la implantación de procesos de obtención de datos, análisis, soluciones y monitorización en formato 24 horas y 365 días al año.

Estas iniciativas son susceptibles de ser integradas en diferentes fases:

- a) Estrategia y planificación urbanística y territorial.
- b) Elaboración y tramitación de proyectos de urbanización.
- c) Licencias de edificación y actividad.
- d) Ejecución de obras.
- e) Explotación de usos.

En lo referente al Plan Parcial, pretendemos que la ordenación urbanística propuesta facilite la implantación de criterios de eficiencia y sostenibilidad ambiental y energética, incorporando un perfil propio de Smart City acorde con las exigencias sociales del siglo XXI.

Por estas razones, hemos considerado oportuno incluir, con un carácter orientativo y por tanto abierto a todo tipo de sugerencias y matizaciones, una relación de criterios que podrían adoptarse en relación con lo que denominamos **programa Smart y Green City**, y a tal efecto se sugieren las siguientes medidas, inspiradas en las líneas de actuación establecidas en la EDUSI, en el Plan DTI y en la Smart Office de Benidorm:

- Implantación de plataformas Smart con estándares normalizados, interoperables con otras plataformas de ciudad, como Turismo Inteligente.
- Previsión de un geoportal, incorporando activos urbanos del sector, utilizando como referencia la norma INSPIRE.
- Implantación de banda ancha en la red de alumbrado público y mobiliario urbano, facilitando la implantación de sensores.
- Previsión de instalaciones para movilidad sostenible con sistemas de información de servicio TP.
- Planificación de programas de itinerarios ciclistas y peatonales con sistemas de información integrados.

- Disposición de paneles de información visible y sistemas de control de tráfico y seguridad ciudadana.
- Puntos de recarga eléctrica para vehículos.
- Propuestas sobre sistemas integrados de aparcamientos con información en tiempo real, considerando la previsión de aparcamientos de barrio, comerciales y de disuasión.
- Sistema de información de accesos a espacios dotacionales.
- Promoción de mobiliario urbano integrado con energías renovables, pudiendo extenderse a determinadas partes de la red de espacios libres y equipamientos.
- Previsión de programas de evaluación de la eficiencia energética de espacios libres, equipamientos públicos y edificios privados.
- Implantación de contadores telelecturas.
- Red hídrica integrada con la red general y sistemas de monitorización y eficiencia.
- Disposición de sensores de la calidad de las redes de agua potable y saneamiento.
- Estaciones de red de vigilancia ambiental, aptas para la medición de calidad del aire, con sistemas de alerta temprana.
- Disposición de medidas para mitigar la contaminación acústica y lumínica.

En cualquier caso, durante el proceso de participación pública y consultas sectoriales se podrá enriquecer este conjunto de medidas, tanto a nivel de planeamiento (ordenación y normas urbanísticas) como de gestión (Proyecto de Urbanización), en colaboración con los responsables de la Smart Office municipal.

2.10 COMPARATIVA ENTRE CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN MUNICIPALES Y SU CONSIDERACIÓN EN LA VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN PARCIAL.

Para facilitar su análisis por los servicios técnicos municipales, se acompaña cuadro resumen de los criterios municipales en materia de ordenación y urbanización, y cómo esta Versión Preliminar del Plan Parcial ha tratado de adaptar la ordenación propuesta a estas determinaciones.

CRITERIOS MUNICIPALES (Bases e Informes)		Consideración en la VPPP
Función Territorial		
<i>Base 1</i>	Pieza urbana con tipología de Ensanche apta para replicarse en los sectores actuales y admitiendo su ampliación en crecimientos futuros para garantizar sostenibilidad ambiental y urbana a lo largo del siglo XXI	La ordenación del sector plasma esta filosofía, reflejando los valores de la zona de Levante y corrigiendo las posibles disfunciones, introduciendo elementos novedosos como el "hito horizontal" del Hub Dotacional Central (Parque Central), junto a una malla viaria orientada a la movilidad sostenible, cuya geometría es fácilmente replicable.
<i>Base 4</i>	Ordenación con escasa ocupación de suelo y limitación del sellado por la edificación, para favorecer la infiltración del agua, la sostenibilidad ambiental de parques y jardines, minimizando la erosión del terreno y aumentando los tiempos de concentración. La ordenación debe favorecer la minimización del impacto del cambio climático, minimizando los efectos "isla de calor" y favoreciendo el régimen de vientos y brisas marinas dominantes. Asimismo, se procurará una trama viaria densa para el peatón, y menos densa motorizada.	La ordenación ha tratado de respetar estos principios, y se plasma de manera cuantitativa y cualitativa. El suelo lucrativo sólo representa el 35%, y la mitad de este se destina a espacio libre arbolado (1 árbol cada 50 m ²) y sin efecto sellado (drenante). El suelo dotacional (zonas verdes y equipamientos, vía pecuaria) representa casi el 35% y tendrá carácter permeable y drenante. El viario representa el restante 30%, y dispondrá de un diseño con características materiales y funcionales compatibles con esta filosofía de minimización del sellado (asfalto drenante, zonas ajardinadas, etc.). El Proyecto de Urbanización verificará estos aspectos conforme a las instrucciones de los servicios municipales.
<i>Base 5</i>	El sector debe configurarse como un área de laminación para minimizar el riesgo de inundación en la zona del Ensanche de Levante, tomando como referencia períodos de retorno de 500 años	El diseño de la ordenación toma como referencia un Estudio de Inundabilidad que analiza el riesgo en T500. El riesgo derivado por la urbanización del sector es escasamente relevante, e incluso puede mejorar su capacidad de drenaje actual. La ordenación incorpora espacios e infraestructuras que contribuirán a reducir los efectos de los barrancos colindantes, especialmente el de Derramador, con una solución compatible con el Plan de Defensa aprobado por la CHJ.
<i>Base 6</i>	Profundizar en la filosofía de "territorio inteligente" orientado a un modelo de turismo eficiente, industrializado y sostenible. Se tomará como referencia las estrategias de crecimiento municipales (PAES y EDUSI) así como la implantación de nuevas tecnologías de la información y comunicación (TIC), propiciando la implantación del concepto Smart City, favoreciendo estrategias de cohesión social y participación ciudadana	El Plan recogerá criterios y orientaciones de este tipo en sus normas urbanísticas. En lo relativo al Proyecto de Urbanización, se introducirán las determinaciones oportunas para la ejecución de las infraestructuras necesarias para la integración de los espacios dotacionales en la infraestructura Smart de la ciudad, incorporando las instrucciones emitidas por la Smart Office municipal y el laboratorio de innovación.
Criterios de integración territoriales		
<i>Vías Pecuarias</i>	Base 8. Integración de la Colada de Soria en el Bulevar del Derramador	La vía pecuaria se integra en el bulevar del Derramador con un ancho de 8 metros (mayor que el necesario actual, de 5 metros).
<i>Riesgos territoriales</i>	Base 7. Elaboración de Estudio de Inundabilidad conforme a las determinaciones del PATRICOVA, considerando las previsiones del Plan Director de Defensa contra las Avenidas en la Comarca del Marina Baja (Alicante) - Estudio de soluciones Barrancos Liriet, Barceló, Murtal y Xixó (Benidorm). La ordenación será una profundización del modelo urbanístico de Benidorm, con poca ocupación de suelo para generar el máximo posible de suelo permeable, integrando las determinaciones del PATRICOVA y	Se ha elaborado Estudio de Inundabilidad específico del sector, que analiza las determinaciones del PATRICOVA y del Plan de Defensa. La ordenación procura un modelo de ocupación mínima de suelo sellado, y máximo suelo permeable y drenante, reduciendo así las escorrentías generadas en el propio sector y su afección fuera de él.

	Plan Director, junto con los estudios municipales, para mejorar el comportamiento de las infraestructuras existentes aguas abajo, que permitan disminuir la peligrosidad y el riesgo en toda la zona del Rincón de Loix.	
Criterios ambientales		
<i>Infraestructura Verde</i>	Base 08. El Plan identificará previamente los elementos de la Infraestructura Verde a nivel comarcal y municipal, y diseñará, en su caso, su red de espacios libres, equipamientos y movilidad urbana para generar nuevos elementos de infraestructura verde urbana y conectores con los externos al sector. Se reforzará la Infraestructura Verde concentrando los espacios libres estructurales en un gran parque, conectándolo con la Serra Gelada, facilitando la conectividad funcional con el corredor ecológico del Derramador, contribuyendo a homogeneizar el tejido urbano con el Ensanche de Levante. Las alternativas del Plan Parcial estudiarán la posible reducción de este borde urbano del Derramador de 80 a 50 metros, cumpliendo las funciones viarias (motorizada, peatonal, ciclo vía) y las funcionales (cauce público, infraestructura verde, drenaje, corredor biológico) además de posible alternativa de trazado de la vía pecuaria.	Se identifica Infraestructura Verde local y Red de Espacios Comunes del Sector. Se prevé parque central vinculado al corredor ecológico del Derramador, que integra nuevo cauce, vía pecuaria y zona verde lineal, garantizando pasos y conexión con barrio colindante. Se ha optado por mantener la anchura del bulvar del Derramado según prevé Plan General, garantizando su conectividad e integración con el entorno. La vía pecuaria se reubica integrada en el bulvar.
<i>Paisaje</i>	Base 09. El Plan incorporará un Estudio de Integración Paisajística para justificar el cumplimiento de los requisitos establecidos a estos efectos por la legislación vigente, priorizando la preservación de los hitos visuales más representativos del paisaje de Benidorm y su entorno que puedan resultar afectados por la futura ordenación del Sector (Sierra Helada, Sky Line). Se acompañará un Estudio de Integración Paisajística que justifique los objetivos de paisaje generales para el uso global hotelero y residencial, así como los objetivos concretos del uso terciario comercial.	Se acompaña Estudio de Integración Paisajística identificando objetivos paisajísticos. La ordenación y sus tipologías edificatorias garantizan la preservación de los hitos visuales más representativos de Benidorm.
<i>Contaminación acústica</i>	Se redactará un Estudio Acústico que justificará el cumplimiento de la normativa existente en esta materia, especialmente en lo relativo a los equipamientos docentes y sanitarios. Asimismo, se elaborará un Estudio de Movilidad Sostenible y un Estudio de Tráfico que tomarán en consideración el impacto acústico.	Se acompaña Estudio Acústico y Estudio de Tráfico y Movilidad.
<i>Contaminación lumínica</i>	Se procurará la adopción de soluciones en materia de alumbrado público coherentes con las medidas adoptadas por el Ayuntamiento de Benidorm para mitigar la contaminación lumínica.	El Proyecto de Urbanización resolverá esta cuestión. Las normas urbanísticas establecen determinaciones.
<i>Cambio climático</i>	Base 05. La ordenación del Sector tendrá en consideración las recomendaciones que en esta materia se proponen en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. Se aplicarán las estrategias del PAES para conseguir objetivo de reducción del 20% de emisiones de CO ₂ para el año 2020. El dimensionado del alumbrado público se realizará con criterios de eficiencia energética y se fomentará la reducción del consumo de agua, el uso de gas natural y del reciclaje, así como la optimización de la recogida selectiva. Se planteará el empleo de las energías renovables.	El EATE realiza una valoración sobre efectos relacionados con el cambio climático. La ordenación garantiza el mínimo suelo sellado. Las manzanas lucrativas son el 35% de la superficie del sector, y el 50% de ellas debe estar libre de edificación y tener capacidad drenante (no suelo sellado). Características parecidas se establecerán para los suelos dotacionales de equipamiento. La red viaria tendrá también características de Sistema de Drenaje Urbano Sostenible. Se prevé la implantación de aproximadamente 10.000 árboles que permitirán compensar el CO ₂ generado por la fase de explotación del sector.

<i>Contaminación atmosférica</i>	La ordenación del Sector propondrá el establecimiento de criterios de edificación y urbanización orientados a la minimización de emisiones de contaminantes a la atmósfera. La ordenanza de edificación de usos públicos y privados tendrá en consideración este aspecto, proponiendo sistemas constructivos basados en modelos de cero emisiones (Passive House) (Base 03). El Estudio de Movilidad Sostenible procurará la integración del sistema de transporte público municipal en el diseño de la futura trama urbana, integrándose con el PMUS y el PES.	Las normas urbanísticas establecen pautas y criterios de edificación y urbanización de sostenibilidad ambiental, como contribución a las medidas para mitigar el cambio climático. El Estudio de Movilidad ha tomado en consideración el PMUS y el PES.
<i>Patrimonio cultural</i>	No existen inventariados en el ámbito de ordenación ni elementos arqueológicos ni edificios o espacios incluidos en el Catálogo de Protecciones. Sí está afectada la Colada de Soria, respecto de la cual el Plan propondrá su mantenimiento dentro de la futura ordenación, alterando su trazado y cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación de vías pecuarias (Base 08).	La vía pecuaria se mantiene en el sector pero integrada en el bulevar del Derramador.
Criterios de ordenación estructural		
<i>Base 18</i>	Son los 4 viarios perimetrales con las cuatro rotondas en los vértices. (a) bulevar del Derramador (parte en suelo urbano colindante), (b) bulevar del Almirall Bernat de Sarria (posibilidad de sección asimétrica), (c) rotonda de unión entre estos, (d) vial noreste que conectará con vial "discotecas" y acceso a variante, y (e) Colada de Soria. Dado que el sector es de suelo urbanizable programado, no se estima reserva adicional específica en materia de Parque Público interno (sin perjuicio de lo que se dirá más adelante).	Se mantienen estos elementos de ordenación estructural viaria. El resto de los elementos dotacionales (parque público, zonas verdes y equipamientos) se integran en la red secundaria dotacional.
Criterios de ordenación pormenorizada		
Zonas verdes públicas		
<i>Superficie mínima</i>	De conformidad con los estándares previstos en el Anexo IV de la LOTUP, serán necesarios al menos 75.000 m ² de zonas verdes de red secundaria	El Plan Parcial establece 77.000 m ² de zonas verdes. Como complemento se prevén 19.640 m ² de corredores peatonales exclusivos y más de 75.000 m ² de espacio peatonal integrado en la red viaria convencional.
<i>Condiciones cualitativas y funcionales - Bases 19 y 22</i>	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. En cualquier caso, se procurará la generación de espacios libres que puedan realizar la función de conectar con la Infraestructura Verde Urbana. En cualquier caso, se tendrá en consideración la Base 19 (Parque Central), que "cumplirá varias funciones, tanto internas del sector, como la creación de nuevas fachadas urbanas, como de esponjamiento del mismo Ensanche de Levante, como ambientales, creando un microclima de vegetación autóctona, que dote de una parte importante de la superficie del sector de capacidad drenante al suelo, además de capacidad de laminación, mediante inundación esporádica en caso de necesidad de los cauces perimetrales". El Plan Parcial contemplará la "agrupación del máximo de la dotación obligatoria de espacios libres de la red secundaria en el parque central. Compatibilidad con dotaciones deportivas hasta el 50% de su superficie (art. 118.4 NNUU) computables para el cumplimiento del estándar dotacional de equipamientos de red secundaria". Asimismo, según la Base 22 (Zonas Verdes), "las áreas de juego se pueden repartir mejor incluso incorporándose en los viarios peatonales por un criterio de proximidad".	El Plan Parcial prevé un Hub Dotacional central en torno al parque público, cumpliendo las funciones previstas en las Bases 19 y 22. Todo el sector tiene características propias de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible, y se contempla un equipamiento específico QI para ubicar elementos de captación y tratamiento de escorrentías. La dimensión de los espacios peatonales, exclusivos o integrados con la red viaria convencional es compatible con la posibilidad de instalación de áreas de juego.
Equipamientos públicos		

<i>Superficie mínima</i>	De conformidad con los estándares previstos en el Anexo IV de la LOTUP, se estiman necesarios al menos 50.000 m ² de zonas verdes de red secundaria (superiores al estándar). Al menos 21.000 m ² serán de uso docente-educativo	El plan contempla casi el doble de superficie dotacional prevista en las bases. La superficie dotacional docente es de 20.587 m ² , a los que se suma el espacio peatonal que discurre por medio de la manzana.
<i>Condiciones cualitativas y funcionales - Base 23</i>	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. Asignación estricta del equipamiento secundario Educativo-cultural (QE) y el Sanitario-asistencial (QS). En lo posible se asignará la máxima superficie al Dotacional múltiple (QM), por su versatilidad.	Se prevé equipamiento docente QE. En cuanto a sanitario-asistencial, no se hace reserva expresa en esta versión preliminar hasta no tener informe sectorial. La superficie dotacional QM de aproximadamente 50.000 m ² es compatible para ubicar este tipo de equipamientos.
Red viaria		
<i>Condiciones cualitativas y funcionales - Base 21</i>	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. Según la Base 21, los objetivos son la "creación de una malla asimétrica, con un viario de mayor anchura y jerarquía que soporte el tráfico rodado, de servicios, el transporte público y los aparcamientos, y el otro de mayor densidad, menos anchura que refuerce la movilidad peatonal, ciclista. Se estudiarán las alternativas desde el punto de vista de movilidad global y del paisaje urbano y el aparcamiento de disuasión".	La malla viaria del sector respeta las orientaciones de las bases, con un viario estructural de gran capacidad, complementado con una red de viarios secundarios que alternan viario peatonal y rodado al tresbolillo, con un diseño que permite "calmar" el tráfico rodado, sin perjuicio de otras medidas que se adopten en el Proyecto de Urbanización (guardias tumbados, semaforización).
Aparcamiento público		
<i>Sistema de movilidad</i>	El sector propondrá una ordenación integrada con los principios, criterios y propuestas establecidos en el PMUS municipal y en la Ordenanza Municipal de Movilidad.	Se acompaña Estudio de Movilidad que complementa las medidas del PMUS.
<i>Condiciones cualitativas y funcionales - Base 21</i>	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. Consideración de las determinaciones del Plan de Estacionamientos Sostenibles.	La ordenación respeta las condiciones del Anexo 4 de la LOTUP. El Proyecto de Urbanización verificará los criterios del PAES municipal.
Suelos lucrativos		
<i>Usos residenciales</i>	Con carácter general: La ordenación de usos lucrativos se compatibilizará con la de los usos dotacionales públicos. En materia de suelo residencial, se procurará una ordenación que facilite la integración de los futuros edificios y sus parcelas con la trama urbana existente en el entorno del sector, verificando el cumplimiento de criterios bioclimáticos de orientación y disposición de los edificios. La normativa urbanística incorporará criterios de edificación orientados a la minimización de impacto ambiental, en la línea mantenida por el Ayuntamiento de Benidorm en sus ordenanzas de Movilidad y en los documentos que forman parte de su web específica http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp así como en la Fundación Instituto Valenciano de la Edificación, como http://www.five.es/descargas/archivos/Regenera/GRU_extracto.pdf	La ordenación garantiza una razonable integración del sector con los barrios colindantes, facilitando especialmente el acceso a sus servicios y dotaciones. Las condiciones de edificación pública y privada serán compatibles con los criterios bioclimáticos más razonables conforme a la praxis actual. Las normas urbanísticas establecen disposiciones al respecto.
	Base 12. Bases de diseño: Los ejes geométricos de la ordenación se jerarquizarán en función de los elementos físicos de referencia (tejido urbano de la Playa de Levante, desarrollo sub-urbano del Rincón de Loix, desarrollo en altura del rincón de Loix (UA-1), Sierra Gelada, los barrancos del Derramador, Barceló y la Av. de la Comunidad Valenciana.	La ordenación toma como referencia los criterios de la Base 12.

Base 13. El objetivo es que los nuevos edificios se erijan buscando soleamiento y vistas al mar como si el plano del suelo fuese una continuación de las calles y manzana actuales, y sean las calles y manzanas las que se giren para conseguir los objetivos ambientales necesarios. Directriz principal Avda. de la Comunidad, y secundaria su ortogonal, sin perjuicio de otras alternativas.	La ordenación y especialmente los criterios de edificación (normas urbanísticas) se ajustan a a estas determinaciones.
Base 14. Escalas de la ordenación. Tres escalas: macro entre grandes piezas, mediana con súper manzanas y unidad elemental (manzana). Proponer diferentes alternativas de parque central de un 20-25% de la superficie total del sector, y dos barrios, con grandes súper manzanas de dos en dos (ídem Ensanche Levante) y la manzana asimétrica de aproximadamente 7.000 m ² (125/120 m x 60/65 m), sin perjuicio de otras alternativas.	Se plantean las 3 escalas de ordenación, tal como se justifica en la descripción de la ordenación del sector. En el estudio de alternativas se valoran diferentes opciones de parque urbano. La manzana tipo es del entorno de 7.000 m ² , si bien se plantea alguna puntualmente con una superficie inferior, para permitir adjudicaciones a propietarios con derechos inferiores.
Base 15. Usos globales: Mezcla de usos reconocida como virtud en el Ensanche Levante, propiciada por la segregación física y funcional del plano de calle comercial y los edificios en altura (residencial y hotelero). Los usos deben ser repartidos a lo largo de todo el sector, evitando la segregación/concentración de un solo uso. Crear la malla viaria comercial imprescindible para mantener idénticas condiciones de uso global del Ensanche Levante. El uso hotelero podrá ubicarse en edificio exclusivo o mixto con el residencial y comercial, siendo compatible en todas las parcelas privativas. Los incentivos de aprovechamiento aplicables al uso hotelero (art. 90 PG) sólo serán aplicables a parcelas de uso hotelero exclusivo.	El reparto de usos garantiza la complejidad del sector, en torno al hub dotacional público central. El uso residencial predominante se compatibiliza en normas con el hotelero, además de otros usos complementarios. Las manzanas residenciales contemplan suelo terciario-comercial que se dispondrá en sus frentes de fachada paralelos al plano de la Avenida Almirall Sàrria y el parque central. El espacio viario dispone de una gran reserva de suelo peatonal, en el que se pueden ubicar áreas de juego y otros espacios de encuentro y servicios al ciudadano. La normativa urbanística mantiene las determinaciones del Plan General.
Base 16. Caso de ser necesaria la implementación de vivienda pública se analizará el cumplimiento de este estándar en el contexto del Plan General.	Se ha dispuesto una reserva de vivienda protegida que atiende las singularidades del municipio de Benidorm y su Plan General. Su localización se realizará en sede reparcelatoria, y se procurará su asignación al Ayuntamiento para ampliación del patrimonio municipal de suelo y posibilitar la puesta en el mercado de suelo para viviendas protegidas principalmente en régimen de alquiler.
Base 24. Zona de ordenación. Edificación Abierta, con los parámetros que se determinen en el Plan Parcial (IEN). Se estudiarán alternativas de subzonas de una torre por parcela y de dos por parcela. En principio el nivel de uso será el b (característico residencial y hotelero en edificio exclusivo, artículo 20.2 Ordenanzas). Se justificará anexo V LOTUP.	La normativa urbanística contempla estas determinaciones.
Base 25. Ordenanzas Particulares: las de la edificación abierta Sección 6 de las Ordenanzas (artículo 25 a 29) con algunas limitaciones específicas. (a) Parcela mínima de 7.000 m ² , aunque se permitirá, en la medida de lo posible, la previsión de parcelas inferiores para tipologías complementarias, con el fin de facilitar la adjudicación de lotes de parcela independientes (b) Frente máximo fachadas limitado por inscripción de un cilindro de diámetro máximo de 40 m y esbeltez del mismo diámetro/eje = 1/3; (c) Altura mínima de 20 plantas; (d) Ocupación máxima sótanos 30% y 80 plazas por planta; (e) Ocupación máxima edificación planta baja 30%; (f) Arbolado mínimo manzana/parcela lucrativa 1/50 m ² con porte > 30cm perímetro; (g) Local comercial máximo 2.500 m ² y mínimo 200 m ² ; (h) retranqueo obligatorio a calle de sótano, local y vallado 2m; (i) retranqueo linderos planta baja 7 m y torres 7 m	La normativa urbanística contempla estas determinaciones.

Usos terciarios - comerciales y hoteleros - Base 10 y 17	La ordenación de los usos terciarios responderá a los mismos criterios y principios sentados en el anterior apartado. Su disposición se realizará teniendo en cuenta el sistema de movilidad sostenible en el Plan, para minimizar en la medida de lo posible el transporte privado a estos espacios terciarios. El objetivo de la ordenación debe ser "mantener en la ordenación la disposición obligatoria en bandejas comerciales en las calles de carácter más comercial, para fomentar los establecimientos "de proximidad", para crear la suficiente "masa crítica" de peatones en la calle, y en planta baja únicamente, y con un mínimo obligatorio de techo comercial (15%), en locales de cierto tamaño mínimo (200 m²), que resuelvan tanto el almacenamiento con el resto de las dependencias auxiliares".	Se han considerado como ejes comerciales las calles paralelas a la avenida Almirall Bernat Sarrià y de la Comunitat Valenciana, además del parque central. Los usos terciarios compatibles en manzanas EA se configuran alineados a fachada (con un pequeño retranqueo de 2 metros) para garantizar su carácter de proximidad. El viario peatonal se dimensiona para garantizar masa crítica y un entorno paisajístico urbano de calidad, que será debidamente especificado en el Proyecto de Urbanización. Se prevén manzanas de uso terciario-comercial exclusivo en el entorno de la Avenida de la Comunitat Valenciana, confirmando el carácter de corredor terciario del sector. Su uso será predominante comercial, pero se admite compatible el de oficinas, centros de empresas, investigación, dotacional y servicios.
Criterios de urbanización		
Viario	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga.	En el documento de planeamiento se contemplan criterios y recomendaciones en la memoria y normas urbanísticas. Se completará con el Proyecto de Urbanización. La ordenación incorpora una trama de manzanas cuyo tamaño determina la dimensión del viario. Se ha previsto un viario exclusivamente peatonal que altera el ritmo de los viarios convencionales, "calmando" el tráfico.
Zonas verdes	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga.	
Redes de Servicios	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga. Se tendrá en consideración el Plan Director del Ciclo Integral del Agua Municipal.	
Sistema de movilidad	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga. Base 11: la ordenación del sector priorizará mediante su trama urbana la movilidad sostenible, densificando mediante <i>súper manzanas</i> los itinerarios peatonales y ciclistas. Incorporación del sector al PMUS.	
Condiciones de conexión e integración	Base 27. Actualización de la Cédula urbanización 2002.	
Criterios de sostenibilidad económica		
Densidad	La ordenación propondrá una densidad de usos residenciales y terciarios Alta, procurando cumplir con criterios de compacidad y coherencia urbana, facilitando así la generación de recursos y la adopción de intensidades de población que contribuyan de manera positiva a la sostenibilidad económica de la actuación especialmente en la fase de explotación (urbanización y edificación ya realizada y con la población y usuarios ya asentados de forma estable.	El sector dispone de una densidad y edificabilidad que está dentro del rango de Alta, sin que se superen los límites establecidos en el artículo 36 de la LOTUP. Esto permite la generación de recursos y masa crítica para atender la importante inversión en el proceso de urbanización y el mantenimiento de los espacios públicos y la prestación de servicios municipales durante la fase de explotación.

Costes de urbanización internos y suprasectoriales	Los costes de urbanización del Sector serán íntegramente asumidos por la propiedad. Se tendrá en consideración lo dispuesto en la Base 28 y en la Base 29. El objetivo a establecer en el Programa es determinar de manera objetiva y rigurosa la carga a soportar por el Sector de los costes totales de las conexiones con las infraestructuras generales, a cargo de la actuación que permitan considerar que el Estudio de Viabilidad Económica concluya que hay escenario razonablemente cierto de ejecución del Plan por la iniciativa privada, con sus recursos propios y/o de los mercados financieros, entregando en tiempo, forma y calidad previstas, las dotaciones, las infraestructuras públicas y demás aportaciones al PMS, y que la Memoria de Sostenibilidad Económica concluya que hay un escenario razonablemente cierto de obtención de un balance positivo a largo plazo para la Hacienda Local como consecuencia de la incorporación del sector a las redes de infraestructuras y servicios públicos de la ciudad existente.	Esta versión preliminar adelanta una primera propuesta de memoria de viabilidad económica (privada) y de sostenibilidad económica (pública), que deberá ser completada y detallada con ocasión de la tramitación del futuro Programa de Actuación Integrada (tras la aprobación del Plan Parcial). Esto tendrá especial relación con el análisis de los gastos asociados a la mejora o complemento de sistemas generales que requiera la puesta en explotación del sector. Ambos estudios contemplan que la totalidad de las cargas corresponde a la propiedad,
Generación plusvalías públicas	El Ayuntamiento de Benidorm recibirá el 10% del aprovechamiento tipo del sector libre de todo tipo de cargas y gravámenes.	El Ayuntamiento percibirá los excedentes de aprovechamiento que le corresponden libre de estas cargas.
Sistemas Generales	El Plan Parcial y el Programa de Actuación Integrada garantizarán la obtención de los sistemas generales adscritos a este sector. Su verificación y concreción se realizará siguiendo las directrices establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.	Esta versión preliminar respeta las condiciones de adscripción de red primaria (sistemas generales) prevista en el Plan General y llevada a cabo por el Ayuntamiento durante los últimos años.
Sostenibilidad y viabilidad económica	El Estudio de Viabilidad Económica y la Memoria de Sostenibilidad Económica tendrán en cuenta los criterios orientativos expuestos en las Bases 31 y 32	Las versiones iniciales de estos estudios de viabilidad y sostenibilidad se ajustan a las determinaciones de estas bases, si bien serán objeto de mayor detalle en el futuro Programa de Actuación Integrada, debido a que el contenido de la Alternativa Técnica (Proyecto de Urbanización y documento de conexión e integración) arrojará información más precisa en materia de costes y cargas de urbanización.
Criterios de participación pública		
Consejos y entidades	La tramitación del Programa y Plan Parcial se complementará con el desarrollo de procesos de participación pública que permitan la obtención de <i>feedback</i> por parte de los vecinos y colectivos interesados en la ordenación del sector, así como la incorporación de sus sugerencias y recomendaciones, procurando así una ordenación que responda a las diferentes sensibilidades de estos vecinos y colectivos interesados.	Se acompaña propuesta de plan de participación pública.

3 CONCLUSIÓN.

El presente documento es la Versión Preliminar del Plan Parcial del Sector 1/1 “Ensanche Levante” del municipio de Benidorm. Ha tomado como referencia los criterios de ordenación establecidos por el Ayuntamiento con ocasión de la admisión a trámite de la solicitud efectuada por la Agrupación de Interés Urbanística que promueve esta iniciativa de planeamiento, así como los criterios establecidos en el DAEATE emitido por el órgano ambiental de la Generalitat Valenciana.

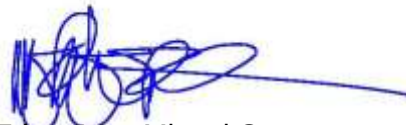
Los profesionales que suscriben el documento consideran que han sido debidamente atendidos estos criterios, bien directamente en esta memoria y sus normas urbanísticas, bien en los anejos sectoriales que se acompañan a la misma.

No obstante lo anterior, y como no puede ser de otro modo, dado el carácter público que preside el ejercicio de la potestad de planeamiento, el presente documento será subsanado o completado si así se considerara oportuno por los servicios técnicos municipales, con el objeto de facilitar la tramitación de la meritada fase de consultas al órgano ambiental y territorial competente.

Benidorm, septiembre de 2019



Fdo.-Rafael Ballester Cecilia
Abogado Urbanista



Fdo.- Juan Miguel Otxotorena
Arquitecto



Fdo.-José Ramón García Pastor
Ingeniero de Caminos

ANEXOS:

1. ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO.
2. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.
3. ESTUDIO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS.
4. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.
5. ESTUDIO DE TRÁFICO Y DE MOVILIDAD SOSTENIBLE.
6. ESTUDIO ACÚSTICO.
7. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
8. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
9. INFORME DE GÉNERO.
10. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

PLANOS