

**PLAN GENERAL DE BENIDORM  
SECTOR PP 1/1  
ENSANCHE LEVANTE**

**PLAN PARCIAL**

**Memoria Informativa y Justificativa  
Normas Urbanísticas**



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

**Equipo redactor:**

Juan Miguel Otxotorena. Arquitecto.  
José Ramón García Pastor. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.  
Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista.  
David Gran. Ingeniero Civil.  
Desiré Ruiz Pérez. Abogada urbanista.  
José Manuel Giménez Ferrer. Geógrafo.  
Ernesto López de Atalaya Alberola. Abogado urbanista.  
José Vicente Sánchez Cabrera. Geógrafo.  
José Ramón Lillo Jara. Abogado urbanista.  
Beatriz Ortiz Javaloyes. Abogada urbanista.  
Mónica Torres. Delineante.

*Fecha de esta PROPUESTA para APROBACIÓN: abril de 2021*

## ÍNDICE

CONSIDERACIÓN PREVIA .....	6
PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA .....	8
<b>1 MEMORIA INFORMATIVA .....</b>	<b>9</b>
1.1 PROMOTOR .....	10
1.2 FINALIDAD Y ANTECEDENTES .....	11
1.3 DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO....	13
1.4 ÁMBITO DEL PLAN Y PRINCIPALES ELEMENTOS FÍSICOS Y GEOGRÁFICOS .....	14
1.5 CONTEXTO URBANÍSTICO, TERRITORIAL Y AMBIENTAL DEL SECTOR .....	19
1.5.1 Determinaciones del Plan General de Benidorm .....	19
1.5.2 Afecciones territoriales y ambientales más destacadas .....	21
1.5.3 Borrador de bases técnicas y económicas para el desarrollo de la ordenación del Sector. 25	
1.5.4 Infraestructura Verde existente .....	26
1.6 ENTORNO DEMOGRÁFICO .....	28
1.6.1 Población .....	28
1.6.2 Grupos de edad .....	29
1.6.3 Sexo .....	32
1.6.4 Indicadores de envejecimiento .....	32
1.6.5 Indicadores de capacidad de reemplazo .....	34
1.6.6 Tasas de natalidad/mortalidad y crecimiento vegetativo (1996-2017) .....	35
1.6.7 Saldo poblacional, vegetativo y migratorio .....	37
1.6.8 Origen de la población .....	37
1.6.9 Indicador de población vinculada .....	40
1.6.10 Proyecciones demográficas .....	40
1.6.11 Indicadores sociales y económicos .....	41
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.....	53
1.7 CRITERIOS MUNICIPALES DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN .....	55
1.8 ANÁLISIS MORFOLÓGICO, DOTACIONAL Y FUNCIONAL DEL ENTORNO URBANO DEL SECTOR PP 1/1 .....	60
1.8.1 Usos del entorno: complejidad, diversidad y polivalencia .....	60
1.8.2 Oportunidades funcionales y dotacionales .....	63
1.8.3 Territorio inteligente .....	64
1.9 GRADO DE EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL Y COMPATIBILIDAD DEL SECTOR PP 1/1 CON EL MODELO DE CRECIMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL .....	68
1.9.1 Capacidad de desarrollo del Plan General vigente .....	68
1.9.2 Relación con las previsiones de la ETCV .....	71

1.10	DETERMINACIONES DEDUCIDAS DURANTE EL PROCESO DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS SECTORIALES.....	73
1.10.1	Marco del proceso de información y participación pública y consultas sectoriales. ....	73
1.10.2	Relación de alegaciones de particulares y su evaluación municipal. ....	73
1.10.3	Relación de consultas sectoriales y su evaluación municipal.....	78
1.10.4	Alcance del proceso de información y participación pública y consultas sectoriales y principales consecuencias. ....	82
<b>2</b>	<b>PLANOS DE INFORMACIÓN.....</b>	<b>84</b>
<b>3</b>	<b>MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>85</b>
3.1	DETERMINACIONES SUSTANTIVAS ORIENTADORAS DE LA ORDENACIÓN. ....	86
3.2	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	87
3.2.1	Contexto de gestión urbanística del Plan General de Benidorm.....	87
3.2.2	Alternativas de desarrollo del Sector. ....	89
3.2.3	Alternativas en cuanto a ordenación y zonificación. ....	90
3.3	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN. ....	98
3.4	ORDENACIÓN PORMENORIZADA: DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN. ....	102
3.4.1	Descripción de la Red de Espacios Comunes. ....	102
3.4.2	Usos lucrativos. ....	108
3.4.3	Usos dotacionales. ....	113
3.4.4	Resumen de magnitudes y porcentajes.....	121
3.4.5	Justificación de estándares: dotaciones públicas, edificabilidad-densidad y viviendas de protección pública.....	123
3.4.6	Estudios de Detalle.....	126
3.5	TRATAMIENTO EN LA ORDENACIÓN PROPUESTA DE LAS PREEXISTENCIAS Y CONDICIONANTES PREVIOS.....	127
3.5.1	Vía Pecuaria. ....	127
3.5.2	Riesgo de inundabilidad. ....	127
3.5.3	Edificaciones y actividades económicas existentes.....	129
3.5.4	PATIVEL. ....	130
3.5.5	Suficiencia de recursos hídricos. ....	132
3.5.6	Movilidad sostenible. ....	133
3.5.7	Relación con carreteras del Estado. ....	134
3.5.8	Plan Territorial de Emergencias de la CV (Decreto 119/2013).....	134
3.5.9	Accesibilidad y perspectiva de género.....	134
3.5.10	Infraestructura Verde.....	135
3.6	CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN CON LAS REDES DE SERVICIOS URBANOS. 136	
3.7	APROVECHAMIENTO TIPO. ....	144
3.8	FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN. ....	148
3.9	PROGRAMA DE COMPONENTES DE EXCELENCIA AMBIENTAL Y SMART CITY.....	156

3.10	COMPARATIVA ENTRE CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN MUNICIPALES Y SU CONSIDERACIÓN EN EL PLAN PARCIAL .....	158
3.11	CONCLUSIÓN.....	165
<b>4</b>	<b>ANEXOS DE LA MEMORIA (DOCUMENTO APARTE).....</b>	<b>166</b>
<b>5</b>	<b>ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS Y SECTORIALES (DOCUMENTO APARTE).....</b>	<b>167</b>
<b>6</b>	<b>PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.....</b>	<b>168</b>
6.1	NORMAS URBANÍSTICAS.....	169
6.2	PLANOS DE ORDENACIÓN.....	181

## CONSIDERACIÓN PREVIA

El presente documento de Memoria de Plan Parcial tiene como finalidad adaptar la Versión Preliminar a las determinaciones deducidas durante el período de información y participación pública, y consultas sectoriales, abierto mediante edicto publicado en el DOGV de fecha 29 de junio de 2020.

Durante dicho período se formularon alegaciones de particulares y una serie de informes sectoriales. Mediante Decreto fechado el 19 de febrero de 2021 y notificado el 3 de marzo, la Concejalía de Urbanismo remitió a la AIU promotora del Programa de este sector la siguiente documentación:

- a) Relación completa de alegaciones e informes sectoriales presentados durante el período de consultas.
- b) Informe técnico del Arquitecto municipal acerca de las alegaciones e informes sectoriales.
- c) Remisión al órgano ambiental de la petición de prórroga de la vigencia del Documento de Alcance.

Todo ello con el fin de que por parte de la AIU se formule propuesta de Plan Parcial para la prosecución del expediente administrativo, que eventualmente requerirá una nueva información pública si se producen modificaciones relevantes del documento de planeamiento. Con la presente documentación se da cumplido trámite al requerimiento municipal, formulándose una Propuesta de Plan Parcial del Sector PP I/1 "Ensanche Levante" de Benidorm, en la que:

- a) Se incorporan las alegaciones e informes sectoriales presentados durante el primer período de información pública y se plasma el sentido de su alcance.
- b) Se formula a tenor de todo ello una nueva Propuesta de Plan Parcial.

Dado que se han introducido determinadas modificaciones respecto a la versión anteriormente expuesta al público, se propone la apertura de un nuevo período de consultas públicas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53.7 LOTUP. A estos efectos, se destaca que los cambios principales se relacionan con el informe emitido por el Servicio Territorial de Urbanismo en tanto en cuanto se requiere al órgano promotor del plan la determinación de un uso dominante específico (terciario hotelero o residencial) y en función de ello una adecuada previsión de la edificabilidad vinculada a la promoción de viviendas de protección pública.

Asimismo, se plantean modificaciones derivadas de los informes del Servicio Territorial de Medio Ambiente (Vías Pecuarias) y el Informe del Arquitecto municipal del Ayuntamiento de Benidorm, entre otras circunstancias que, al hilo de los cambios señalados, han sido adoptados por el equipo redactor para integrar y armonizar la ordenación con los criterios resultantes del proceso de consultas sectoriales y los expresados en las bases municipales que sirven de referencia para el presente plan.

En resumen, las principales modificaciones que se introducen en la presente Propuesta de Plan Parcial son:

- a) Se establece como uso dominante el terciario hotelero, diferenciándolo del residencial.
- b) Se concreta la previsión de edificabilidad para viviendas protegidas en el 30% del total de edificabilidad residencial prevista. Se destinan a tal uso varias manzanas del sector.
- c) Se reordenan parte de los usos terciarios comerciales específicos, especialmente en la fachada a la Avenida de la Comunitat Valenciana.
- d) Se ajustan los estándares a este reparto de usos dominantes, compatibles y complementarios. Esta circunstancia también es tomada en cuenta para la determinación de cuestiones relacionadas con la población potencial del sector (consumo de agua, emisiones CO<sup>2</sup>, movilidad y tráfico, sostenibilidad económica, etc...).
- e) Se reduce la reserva de equipamiento docente para adaptarlo a la población potencial vinculada a la nueva edificabilidad residencial.
- f) Se incorpora documentación específica del tratamiento de la vía pecuaria.

Estas circunstancias serán detalladas en el presente documento, que incorpora tanto la nueva ordenación como los informes y alegaciones presentadas durante este primer período de información pública y consultas sectoriales.

Abril de 2021

El equipo redactor

## PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

# 1 MEMORIA INFORMATIVA



## 1.1 PROMOTOR.

Es promotor del presente documento de Propuesta 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).



Ilustración 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, se formalizó la 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 fue sometida a información y participación pública mediante inserción de edicto publicado en el DOGV de fecha 29 de junio de 2020, habiéndose formulado diferentes alegaciones de particulares e informes sectoriales (a las que más adelante se hará referencia).

El 19 de febrero de 2021 se dictó Decreto por la Concejalía de Urbanismo por el cual se comunicaba a la AIU la relación de informes sectoriales y alegaciones, y el informe técnico municipal que ha evaluado su incidencia en el documento de Plan Parcial en tramitación. Asimismo, en dicho Decreto se resolvía solicitar al órgano ambiental la prórroga del plazo de vigencia del DAEATE por dos años más.

En el citado Decreto, comunicado a la AIU el 3 de marzo de 2021, se le requiere también a la formulación de una nueva propuesta incorporando una ordenación que integre las nuevas determinaciones deducidas del informe municipal.

### 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.

Algunas de estas determinaciones han sido objeto de informe sectorial en el primer período de información pública de este documento, por lo que el sentido de dichos informes se recogerá y analizará tanto en el EATE como en este documento de planeamiento.

## 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 de Benidorm.

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 y Armanello.
- 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.



Ilustración 2 Caminos del Azagador de Soria (arriba) y de Armanello (abajo) vistos desde la Avenida de la Comunitat Valenciana y en dirección hacia el sector.

- La Avenida Almirall Bernat de Sarrià como límite meridional.



Ilustración 3 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.



Ilustración 4 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. Asimismo, 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.

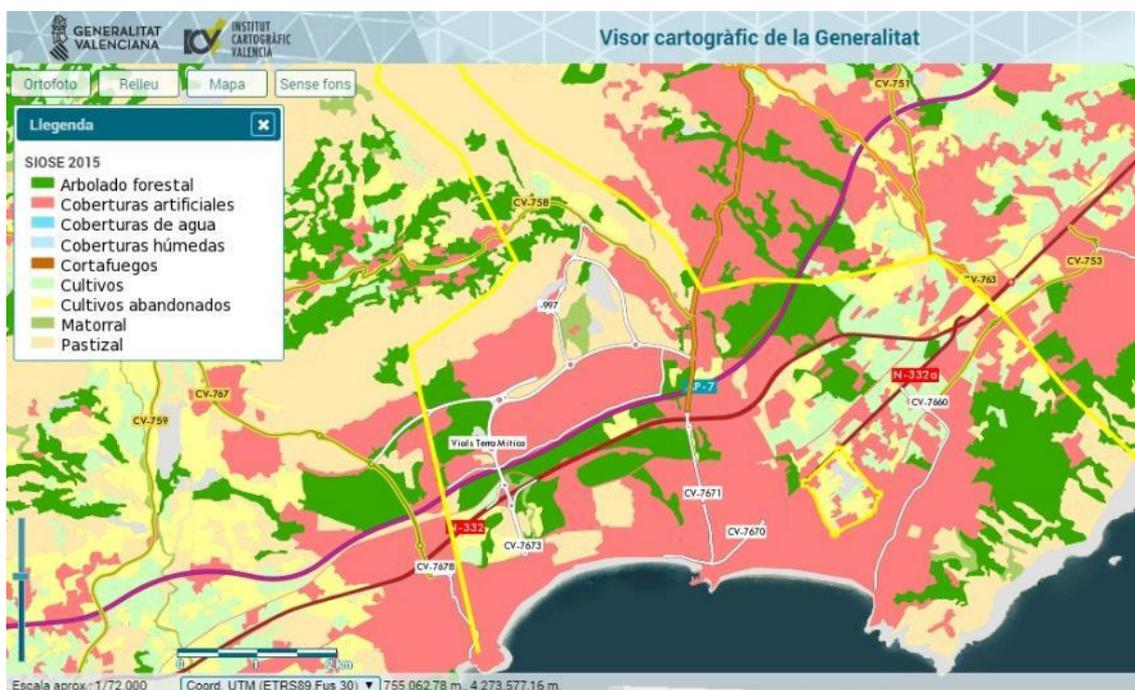


Ilustración 5 Ejes estructurales e instalaciones.

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 antiguos bancales abandonados.

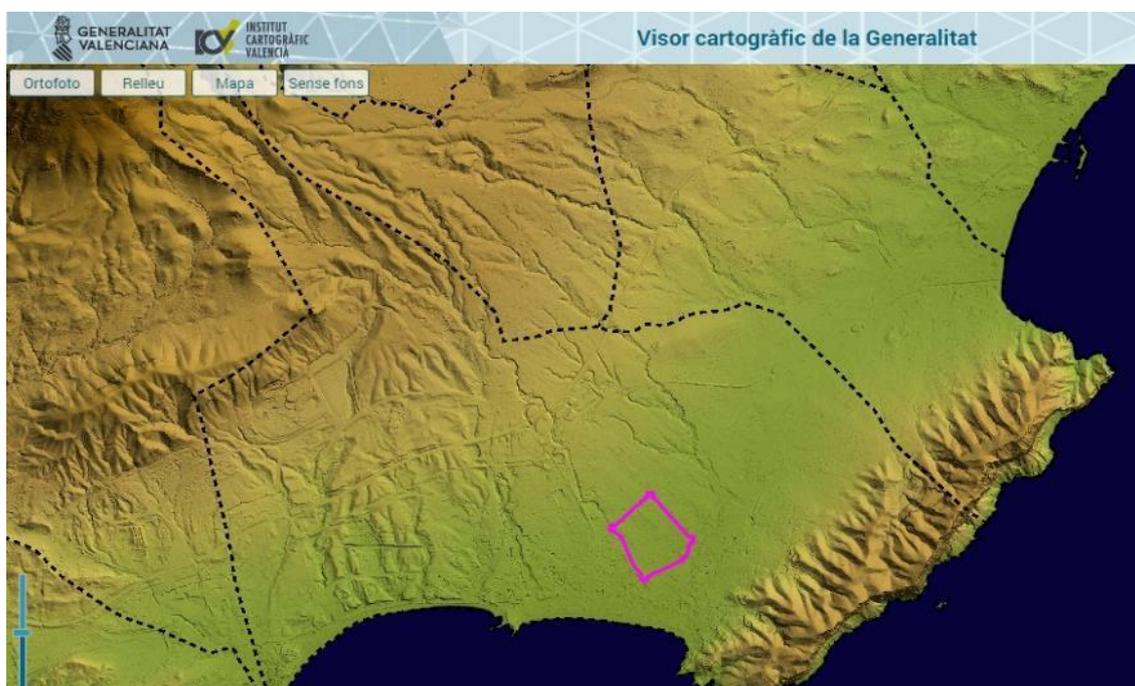
Desde una *perspectiva paisajística*, poco más se puede precisar a lo anteriormente citado, con la salvedad de la inclusión del barranco de Derramador como unidad paisajística propia, previa su canalización y soterramiento en la confluencia del camino del Azagador de Soria con la Avenida Almirall Bernat 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.



Il·lustració 6 Imagen extraída del Visor GVA. Capa SIOSE 2015.

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%.



Il·lustració 7 Formas del relieve y ubicación contextual del sector. IDEV-Visor del ICV. Conselleria de Vivienda, Obras Pùblicas 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 asientos diferenciales de necesaria consideración.



*Ilustración 8* 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).



Ilustración 9.- 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 m<sup>2</sup> útiles. (0,517876 m<sup>2</sup> út./m<sup>2</sup> 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.

Ilustración 10 Extracto determinaciones del Plan General de Benidorm

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.					EXIGIDO RPCV	
	M <sup>2</sup> s	% (*)	M <sup>2</sup> t	M <sup>2</sup> u	Nº VIV.	%	
1. Dotación Viaria							
Red Primaria	32.789,88	--				---	
1.1. Vialio y Aparcamiento (RV+AV) de la red Secundaria (1)	166.436,20	30,70				27	
Zonas Verdes de la Red Secundaria Jardines (JL) : 73.762,71 m <sup>2</sup>	73.762,71	13,60				10,5	
2. Equipamiento	97.943,57	18,06				14	
Administrativo(AD): 6.970,15 m <sup>2</sup> Deportivo recreativo(RD): 70.473,42 m <sup>2</sup> Educativo Culturales(ED): 20.500,00 m <sup>2</sup>							
3. Residencial	173.325,11	31,97	454.720	272.652			
4. Terciario	30.742,53	5,67	33.269	19.948			
Total neto edificable	204.067,64	37,64					
Total Sector	575.000,00		487.989	292.600	3.790		
Total Red Primaria (Extrasectorial)	92.600,00						
Total ámbito actuación	667.600,00						

(\*) Calculado el porcentaje respecto al sector menos Red Primaria interior (542.210,12 m<sup>2</sup>s).

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

(2) Para IEB = 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (487.989 m<sup>2</sup>t/542.210,12 m<sup>2</sup>s) Se han computado a efectos de IEB la superficie del ámbito descontando la red primaria viaria 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 m<sup>2</sup>u., que supone un IEB de 0,508869 m<sup>2</sup>su/m<sup>2</sup>s sector.

En el sector se establecen la misma edificabilidad máxima de 292.600 m<sup>2</sup>u. para el sector que, equivale a un aprovechamiento tipo de 0,438286 m<sup>2</sup>u/m<sup>2</sup>., para los 667.600 m<sup>2</sup>s, del Área de reparto coincidente con el aprovechamiento medio del Plan General de Benidorm que homogeneizado es de 0,284751 (0,438286 m<sup>2</sup>u/m<sup>2</sup> x 0,64 que es el coeficiente sectorial establecido en el P.G.).

*Ilustración 11 Resumen de magnitudes del sector en el Plan Parcial aprobado en 2002.*

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:



Ilustración 12. Ordenación propuesta.

### 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).



Ilustración 13. Imagen extraída del Visor GVA. PATRICOVA.

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.



Ilustración 14. modelización de la solución adoptada por la CHJ.

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



Ilustración 15. Imagen donde se muestran las medidas a adoptar en el conjunto de la cuenca.

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.

**Se acompaña informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar que ha aceptado las determinaciones del citado Estudio de Inundabilidad, confirmando la inexistencia de riesgo de inundabilidad determinante para la ordenación del sector.** Seguidamente reproducimos extracto del mismo:

De acuerdo con los resultados del apartado anterior, el ámbito del Plan Parcial se sitúa en zona de policía del barranco de LLiriet y del barranc de la Foia Manera, y se encuentra afectado por la zona inundable para la avenida de 500 años del barranc del Liriet, pero no se encuentra afectado por la zona de flujo preferente de dicho cauce.

Por otro lado, valorado el estudio de inundabilidad presentado, se concluye que una vez desarrollado el Sector, éste no será inundable, por lo que no existiría afección al régimen de corrientes.

Asimismo, es de consideración lo dispuesto en 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. Se reproduce a continuación el apartado del informe emitido por el Servicio

de Ordenación del Territorio e Infraestructura Verde con ocasión del trámite de consultas ambientales previo a la emisión del Documento de Alcance:

#### **CONCLUSIÓ**

Atès allò que s'ha exposat, es formula l'aclariment a l'informe anterior, de data 15 de novembre de 2018, en el sentit que cal acreditar que el Pla Parcial 1/1 Armanello de Benidorm ha de complir les especificacions dels apartats 13.2.d) i 13.2.e) de la Normativa del Pla d'Acció Territorial de la Infraestructura Verda del Litoral de la Comunitat Valenciana.

En el momento de redactar este documento (abril de 2021), el PATIVEL ha sido anulado por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, si bien no es firme, ya que ha sido recurrida en casación por la Generalitat 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.



Ilustración 16. 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.

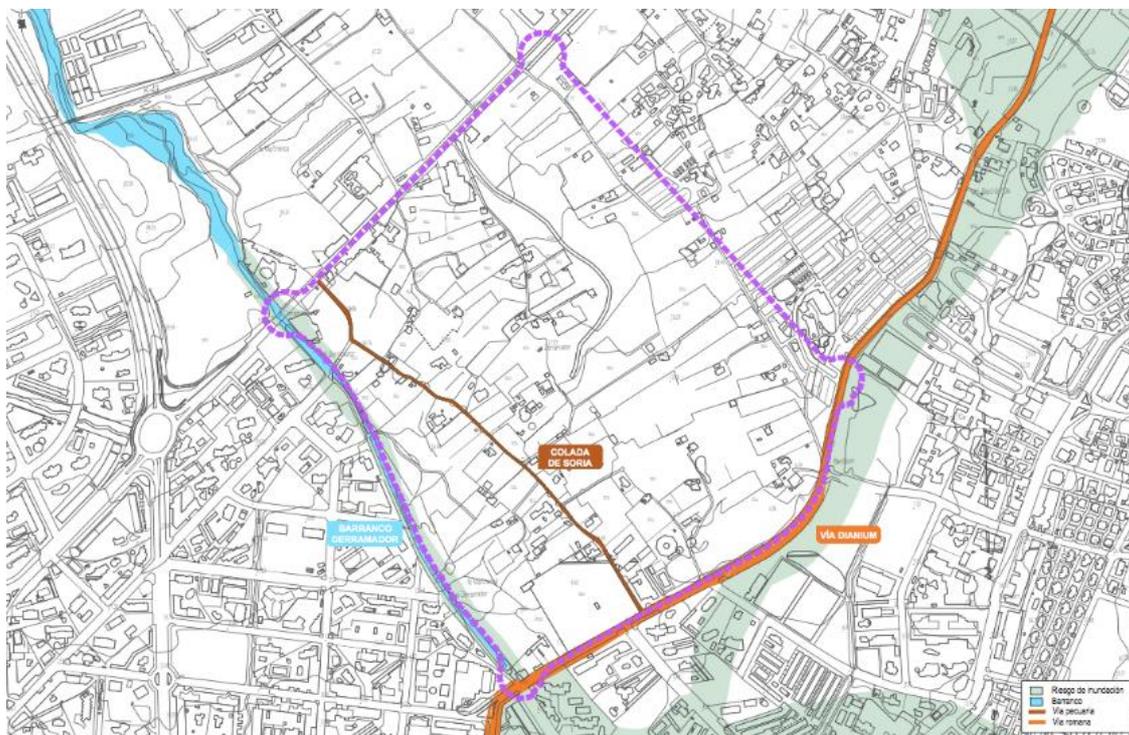


Ilustración 17. Imagen donde se reflejan las zonas con riesgo de inundación, así como las vías pecuarias y el Barranco.

Hay que considerar también la vía pecuaria (Colada de Soria) y lo dispuesto en el PATIVEL, que establece y concreta, a sus efectos, los elementos que conforman la citada Infraestructura Verde a escala supralocal.



Ilustración 18. Imagen sobre la afección del PATIVEL en el ámbito.

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.

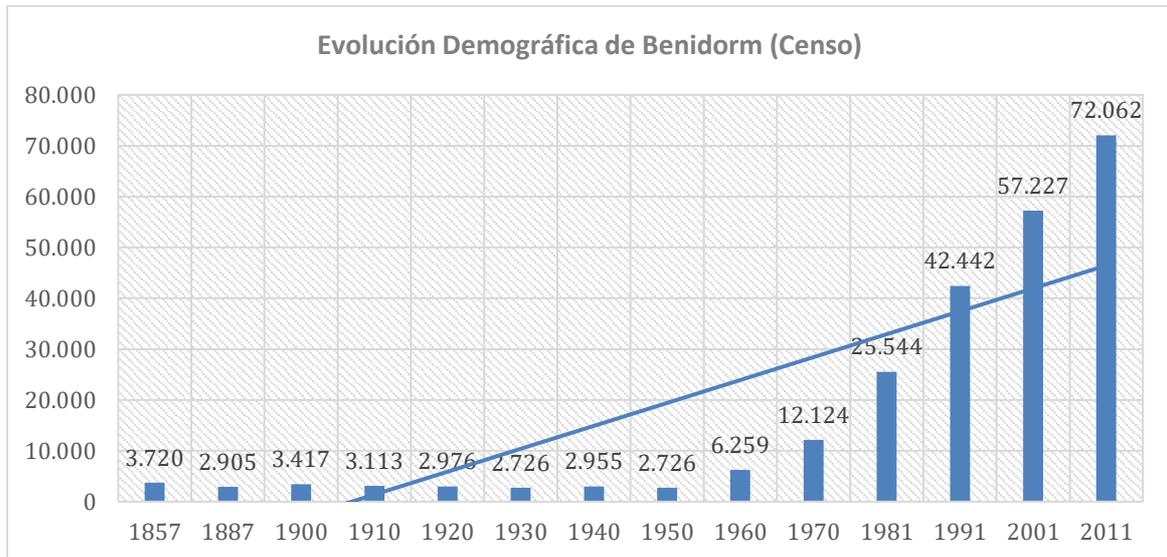


Ilustración 19. Variación Censal. Fte: INE. Censo de Población y Vivienda.

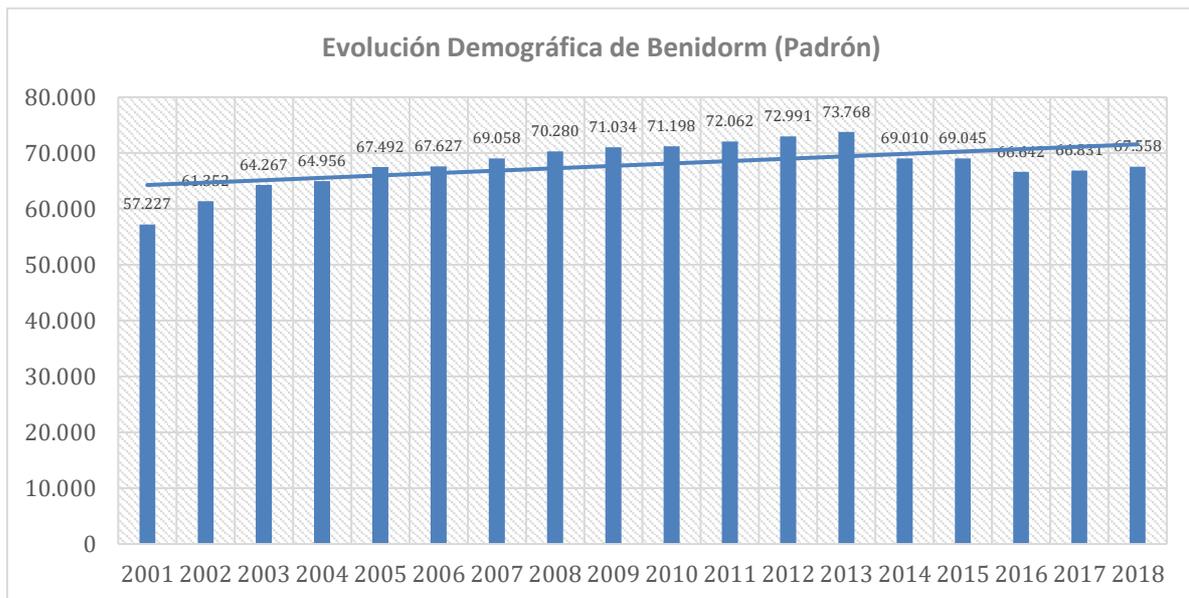


Ilustración 20. Evolución demográfica de Benidorm. Fte: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

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.

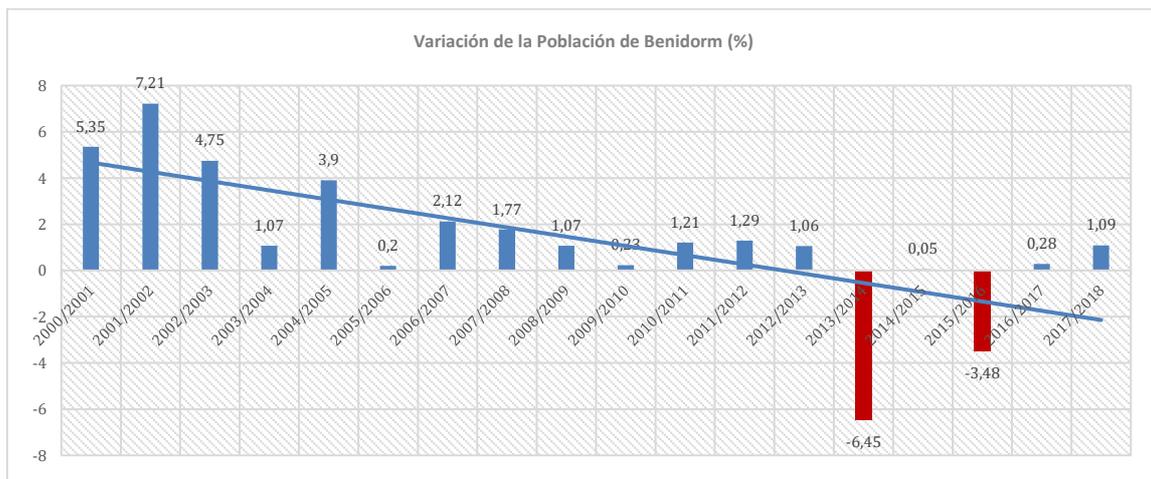


Ilustración 21. Variación de la población de Benidorm. Fte: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

### 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.

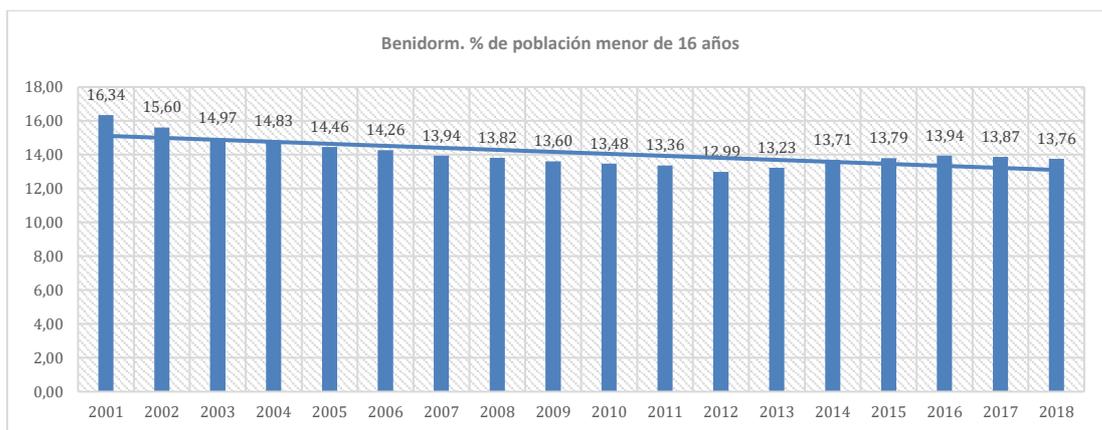


Ilustración 22. Porcentaje de población menor de 16 años. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

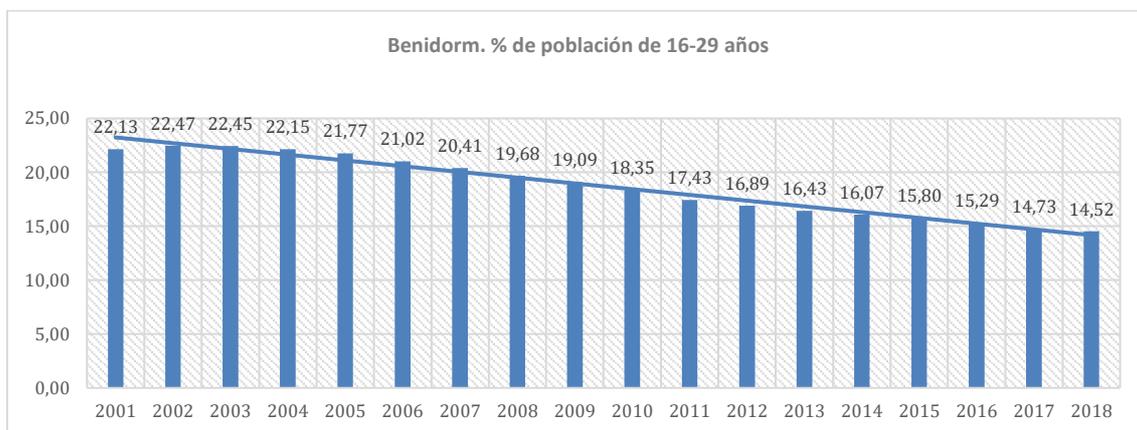


Ilustración 23. Porcentaje de la población de 16 a 29 años. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

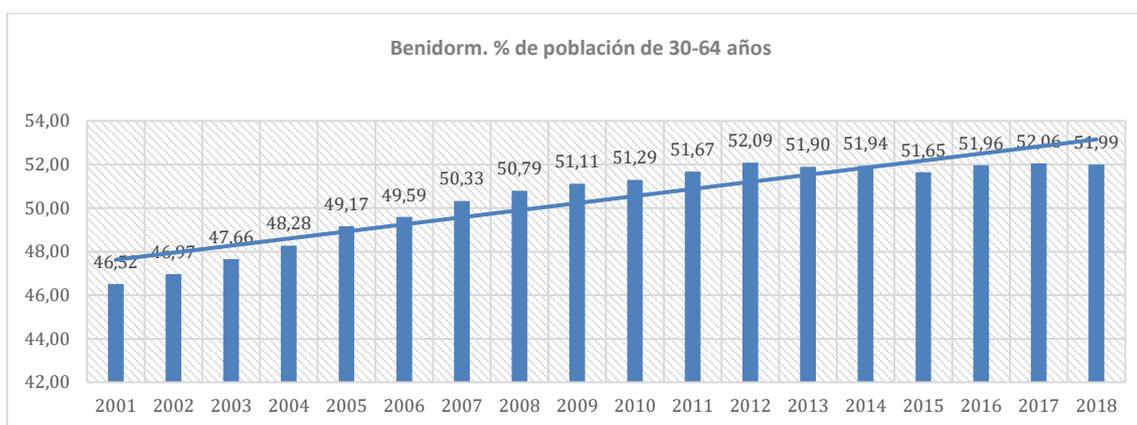


Ilustración 24. Porcentaje de población de 30 a 64 años. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

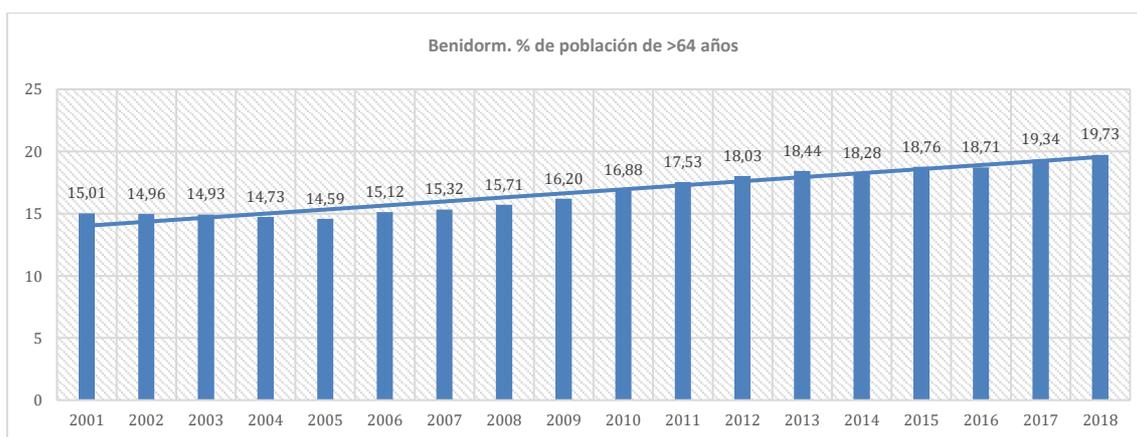


Ilustración 25. Porcentaje de población de más de 64 años. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

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.

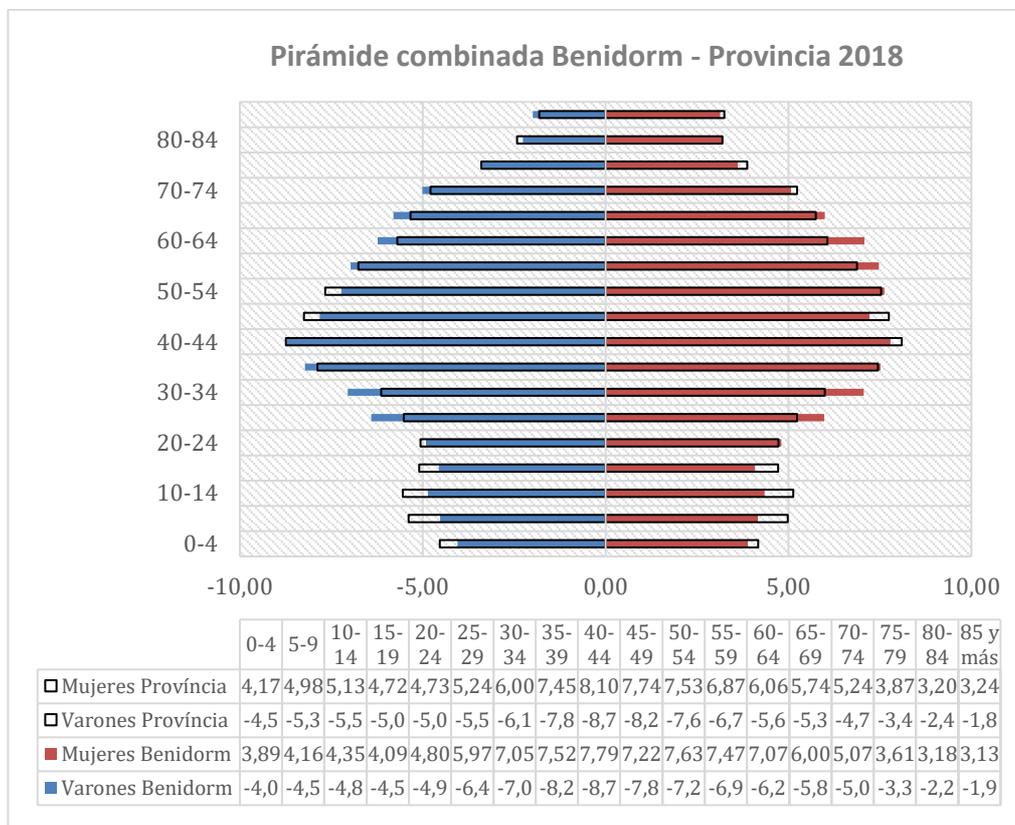


Ilustración 26. Pirámide combinada de Benidorm en el año 2018. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

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

Ilustración 27. Tabla ratio de sexo en el municipio de Benidorm. 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

Ilustración 28. Tabla tasa de vejez de Benidorm. 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

Ilustración 29. Tabla índice de vejez. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

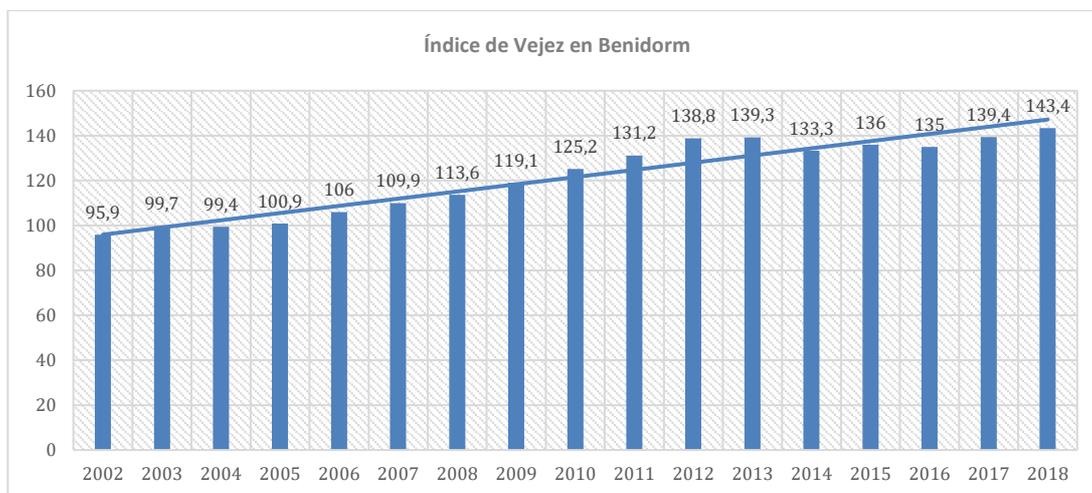


Ilustración 30. Índice de vejez. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE

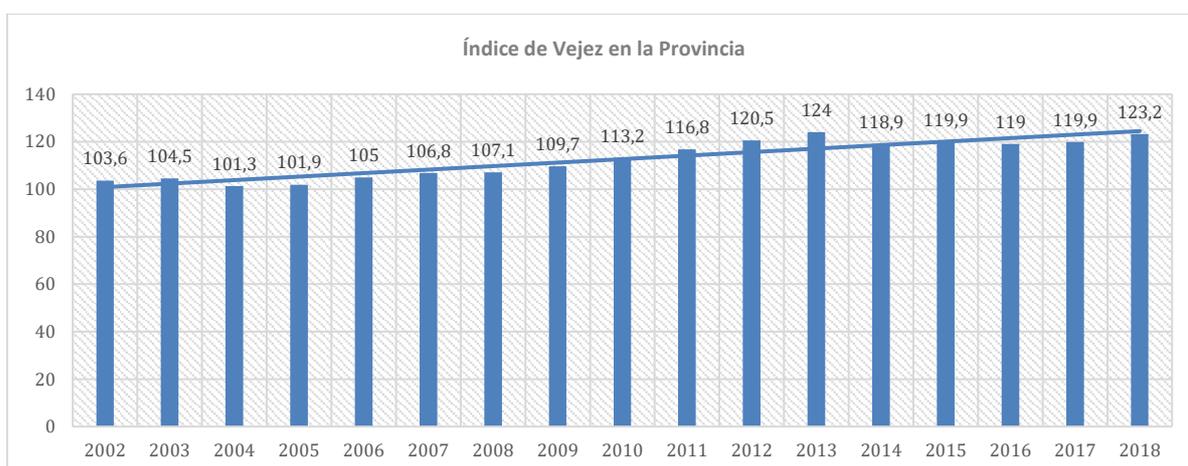


Ilustración 31. Índice de vejez en la Provincia. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE

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
<b>Valor</b>	<b>44,55</b>	<b>45,96</b>

Ilustración 32. Tabla Índice de longevidad. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

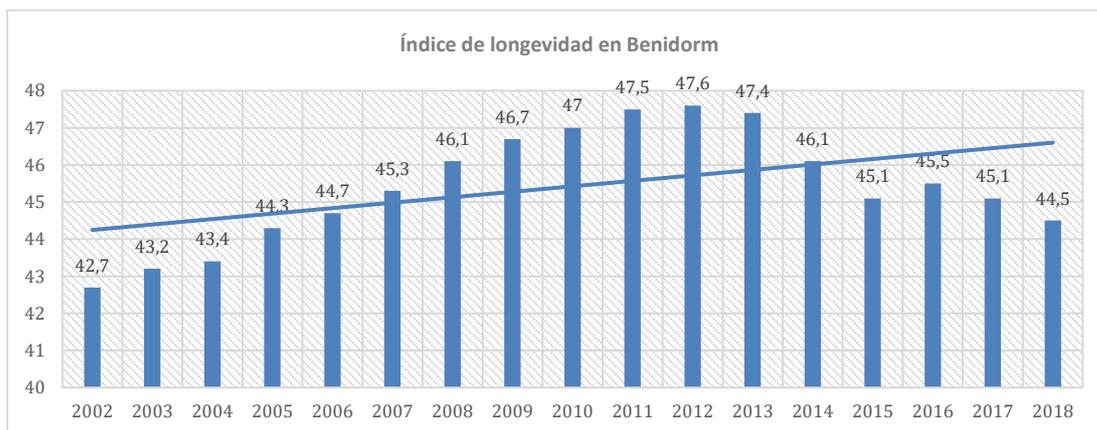


Ilustración 33. Índice de longevidad en Benidorm. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

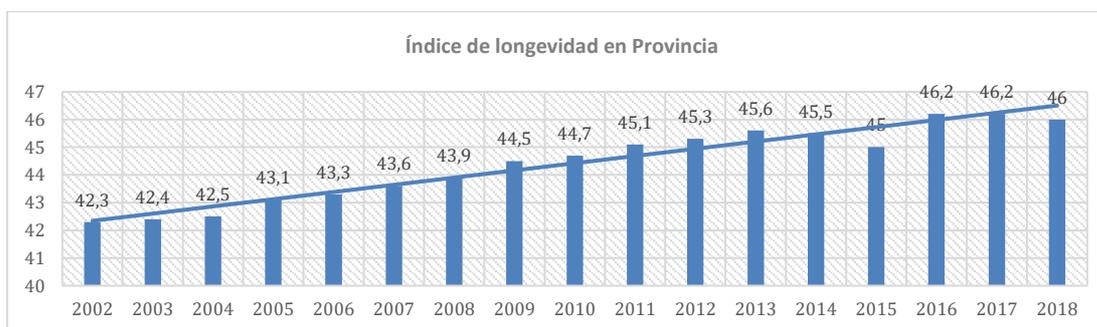


Ilustración 34. Índice de longevidad en la Provincia de Benidorm. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

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:

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

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

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

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

Ilustración 35-Tabla indicadores de capacidad de Reemplazo 2018. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

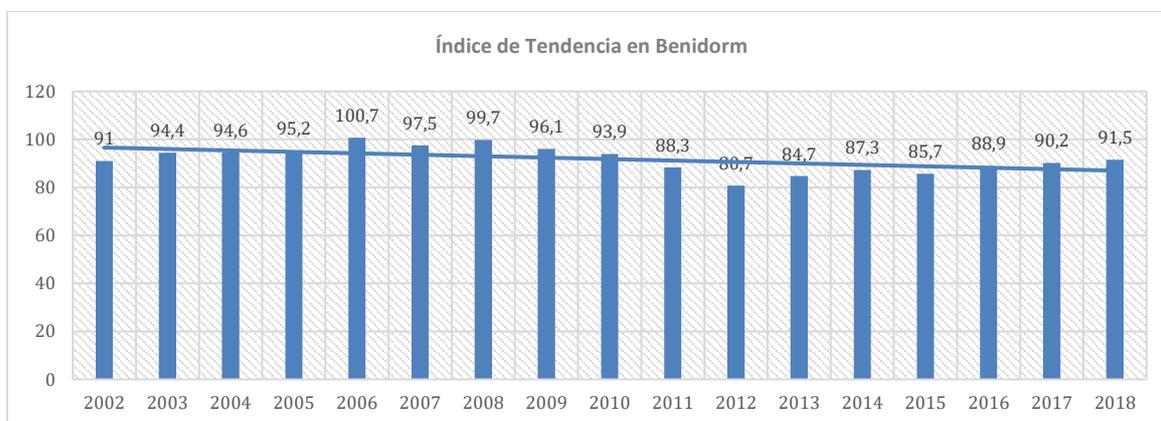


Ilustración 36. Índice de tendencia en Benidorm. Fte: Elaboración propia a partir de datos del Padrón Municipal de Habitantes. INE.

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.

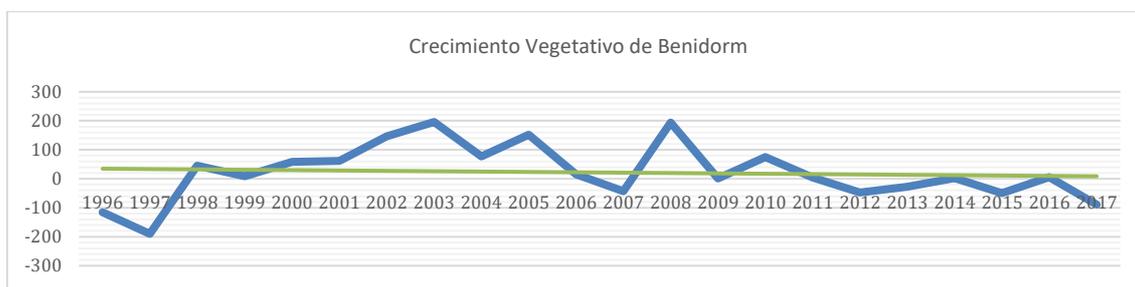


Ilustración 37. Crecimiento vegetativo de Benidorm. Fte: Elaboración propia a partir de INE.

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
<b>Total</b>	<b>10.657</b>	<b>10.179</b>	<b>478</b>			
<b>Prom</b>	<b>484</b>	<b>462</b>			<b>7,41</b>	<b>7,14</b>

Ilustración 38. 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	%
<b>Población</b>	50.040	67.558	
<b>Crecimiento Real (CR)</b>	-	17.518	100
<b>Por Crecimiento Vegetativo (CV)</b>	-	478	2,72
<b>Saldo Migratorio / "Residencial"</b>	-	17.040	97,28

Ilustración 39. 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:



Ilustración 40. Figura donde se muestra el valor de la población extranjera respecto al total. 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%).

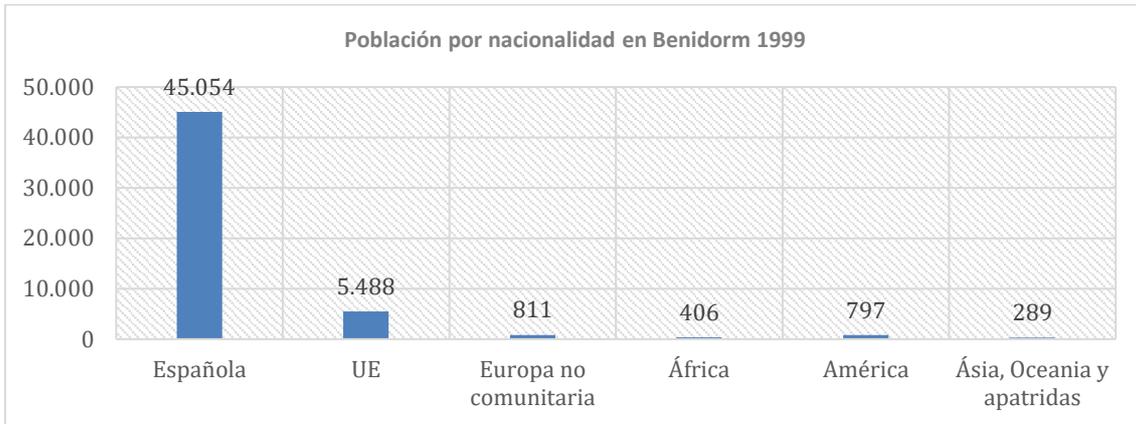


Ilustración 41. Figura población por nacionalidad en Benidorm del año 1999. Fte. Explotación directa del INE. Elaboración Propia.

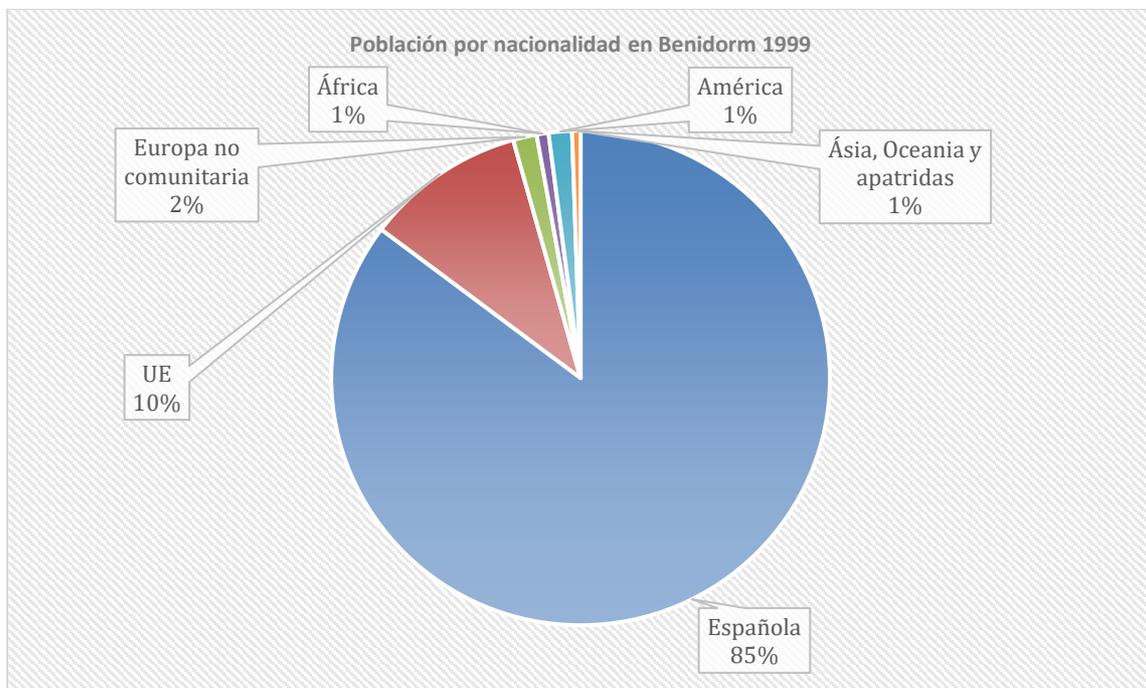


Ilustración 42. Figura población por nacionalidad en Benidorm en año 1999. Fte. Explotación directa del INE. Elaboración Propia.

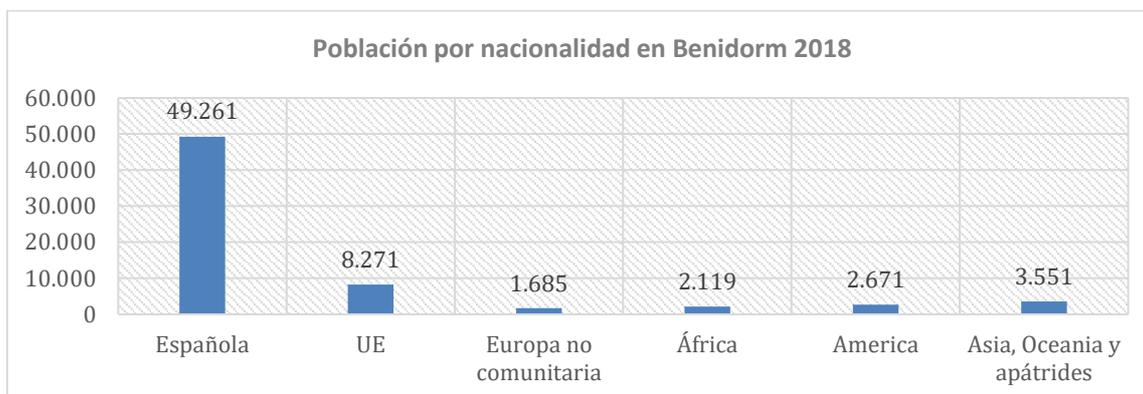


Ilustración 43. Figura población por nacionalidad en Benidorm del año 2018. Fte. Explotación directa del INE. Elaboración Propia.

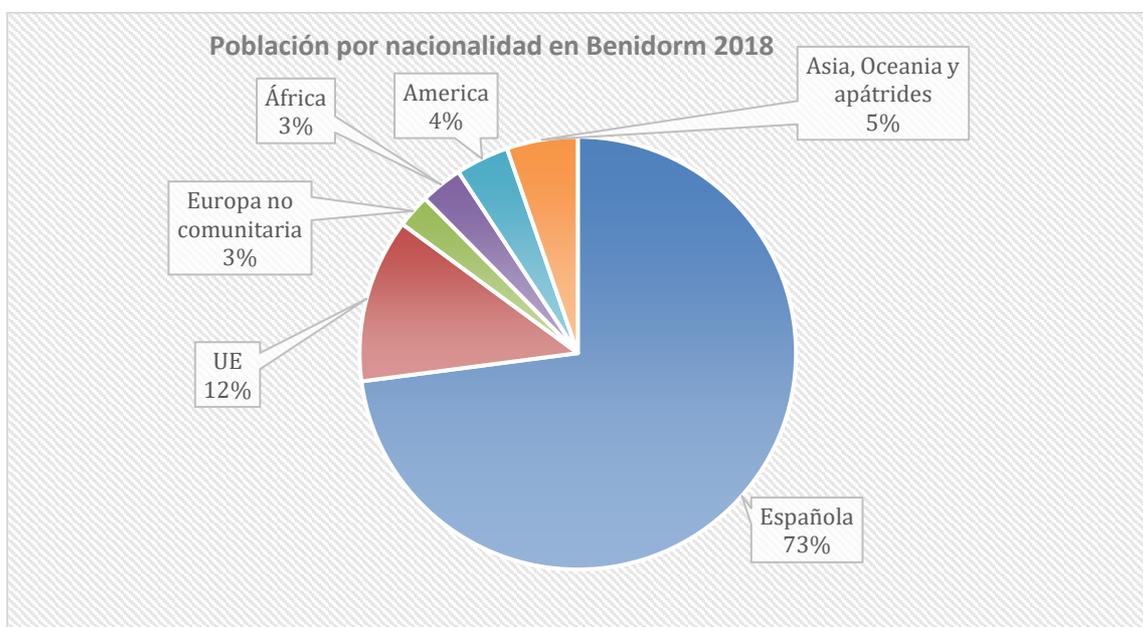


Ilustración 44. Figura población por nacionalidad en Benidorm en el año 2018. Fte. Explotación directa del INE. Elaboración Propia.

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

Ilustración 45. 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

Ilustración 46. 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%), lo que evidencia el destacadísimo carácter turístico del municipio de Benidorm.

### 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
<b>C. Valenciana</b>	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
<b>Provincia Alicante</b>	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
<b>La Marina Baixa</b>	183.183	184.253	185.264	186.220	187.120	187.966	188.759	189.504	190.202
<b>Benidorm</b>	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*
<b>C. Valenciana</b>	4.875.521	4.866.245	4.856.693	4.846.917	4.836.975	4.826.902	4.816.717
<b>Provincia Alicante</b>	1.859.273	1.859.330	1.859.167	1.858.807	1.858.280	1.857.611	1.856.811
<b>La Marina Baixa</b>	190.857	191.472	192.051	192.595	193.107	193.590	194.044
<b>Benidorm</b>	64.549	64.611	64.670	64.729	64.785	64.840	64.893

Ilustración 47. 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).

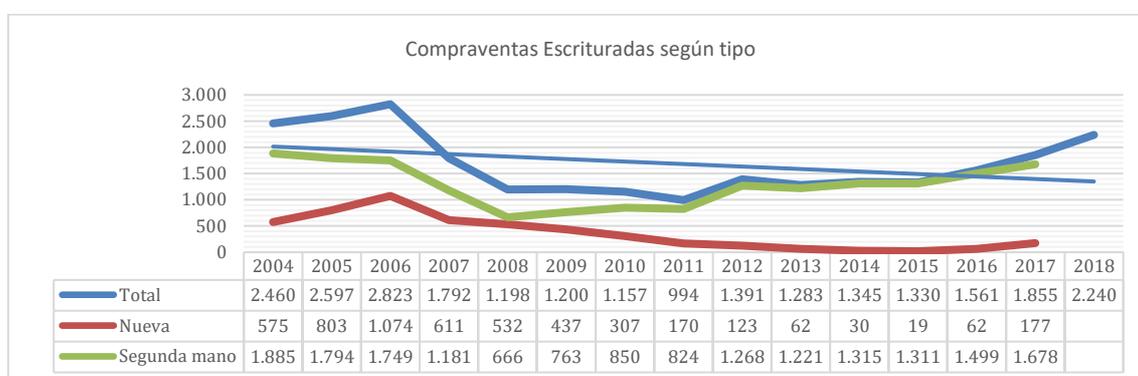


Ilustración 48. Figura. Compraventas escrituradas según tipo. Fte. Elaboración propia por explotación directa del INE-PECV.

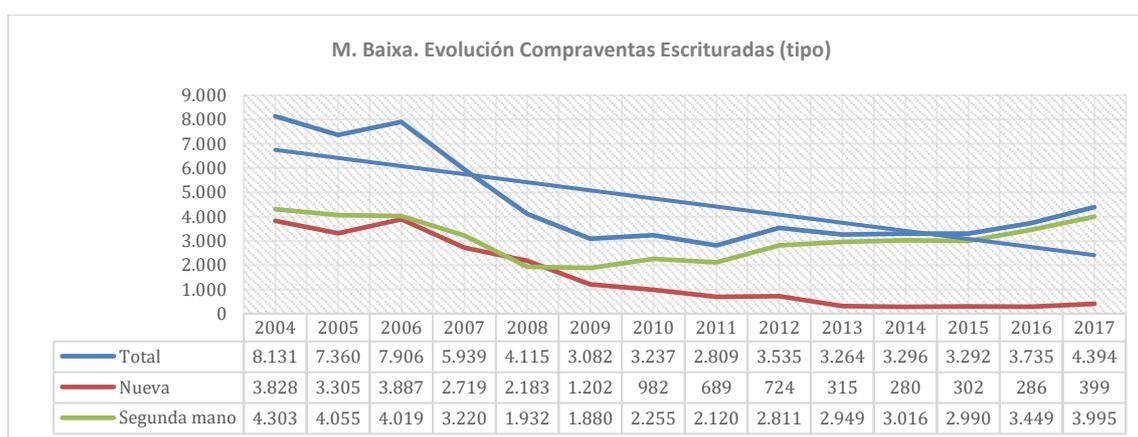


Ilustración 49. Figura sobre la evolución de compraventas escrituradas. Fte. Elaboración propia por explotación directa del INE-PECV.

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.

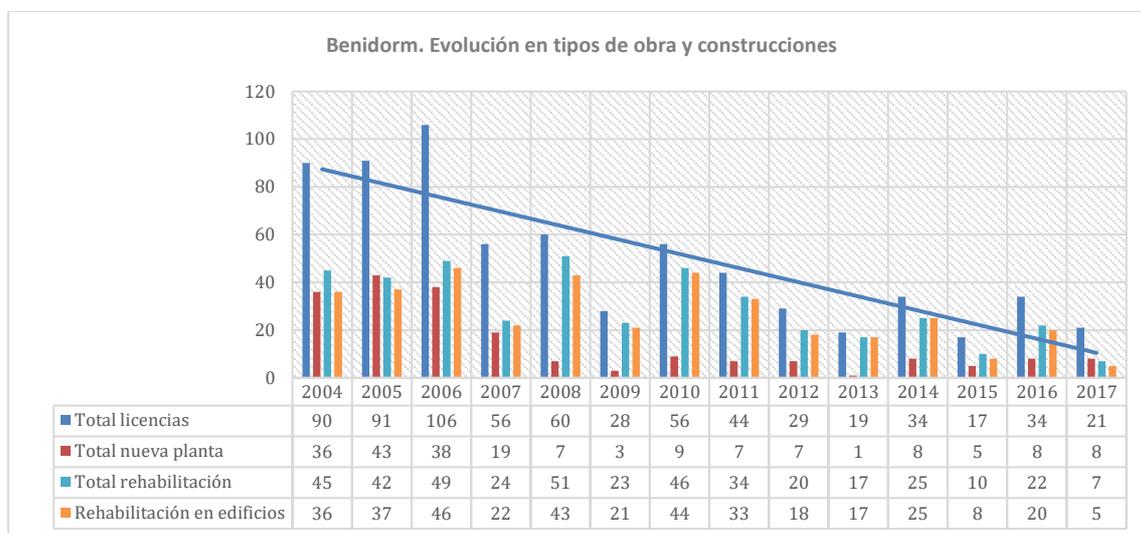


Ilustración 50Figura. Evolución en tipos de obra y construcciones. Fte. Elaboración propia por explotación directa del INE-PECV.

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
<b>Benidorm</b>	<b>2.622</b>	<b>2.341</b>	<b>2.179</b>	<b>2.008</b>	<b>1.794</b>	<b>1.734</b>	<b>1.747</b>	<b>1.600</b>	<b>1.573</b>	<b>1.646</b>	<b>1.824</b>
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
Torre Vieja	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

Ilustración 51. Tabla. Fte: Elaboración propia a partir de datos del M. Fomento (media de 4T).



Ilustración 52. Figura. Evolución precio tasado en vivienda €/m2. Fte. Elaboración propia a partir de datos del M. Fomento (media de 4T).

Benidorm presenta del valor del m<sup>2</sup> 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.

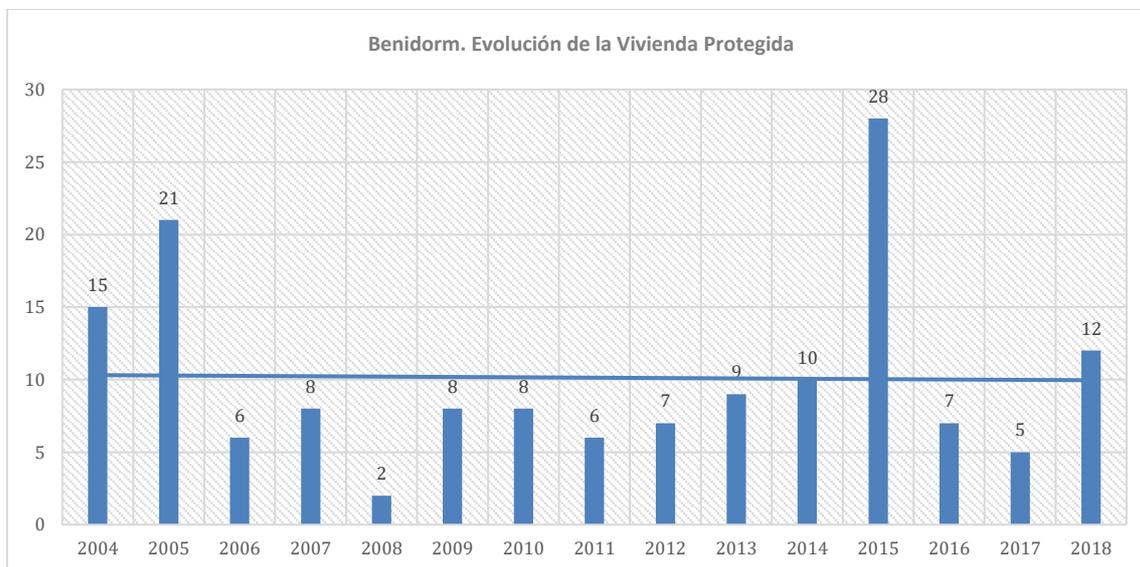


Ilustración 53. Figura evolución de la vivienda protegida. Fte. Elaboración propia a partir de datos del M. Fomento (media de 4T).

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.**

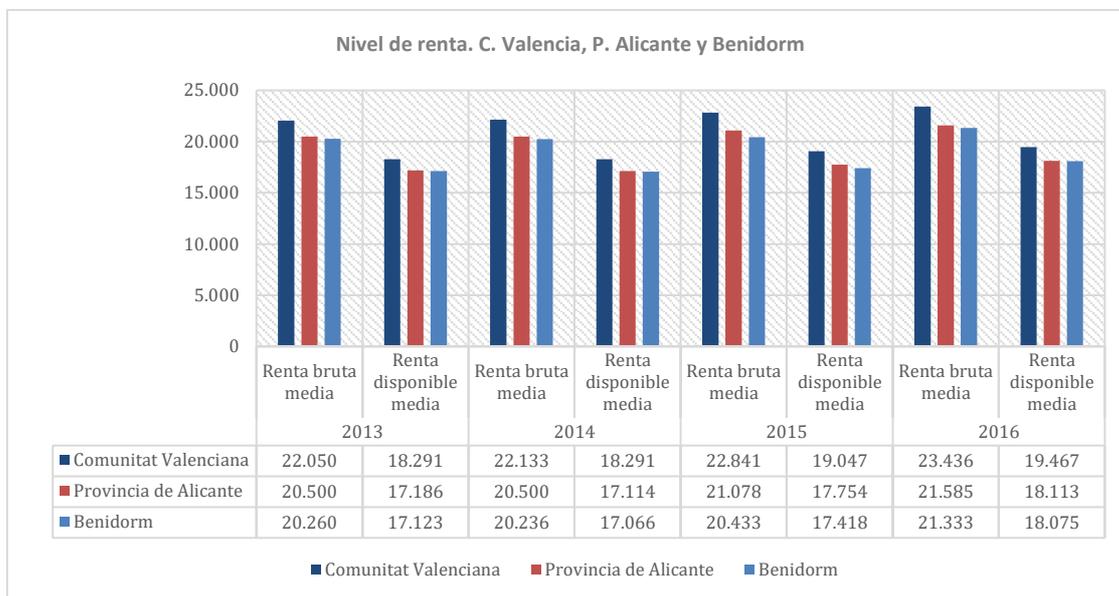


Ilustración 54. Figura nivel de renta en la Comunidad Valenciana, Provincia de Alicante y Benidorm. Fte. Elaboración propia a partir de datos IRPF. M. Hacienda. PECV.

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.**

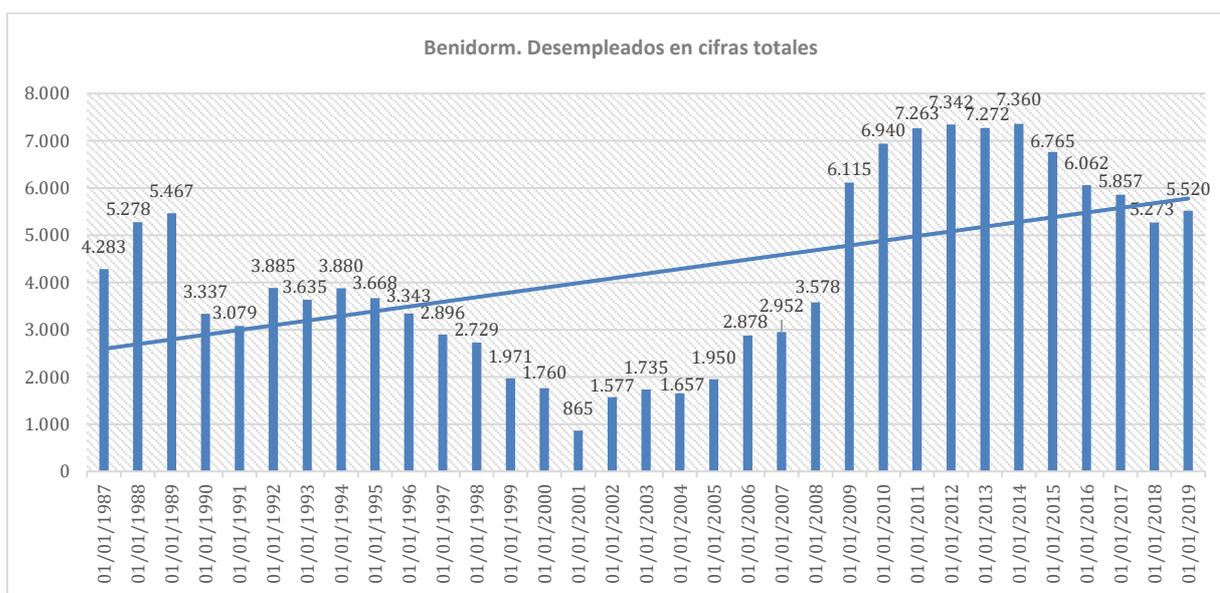


Ilustración 55. Figura desempleados en cifras totales. Fte. Elaboración propia a partir de datos SERVEF.

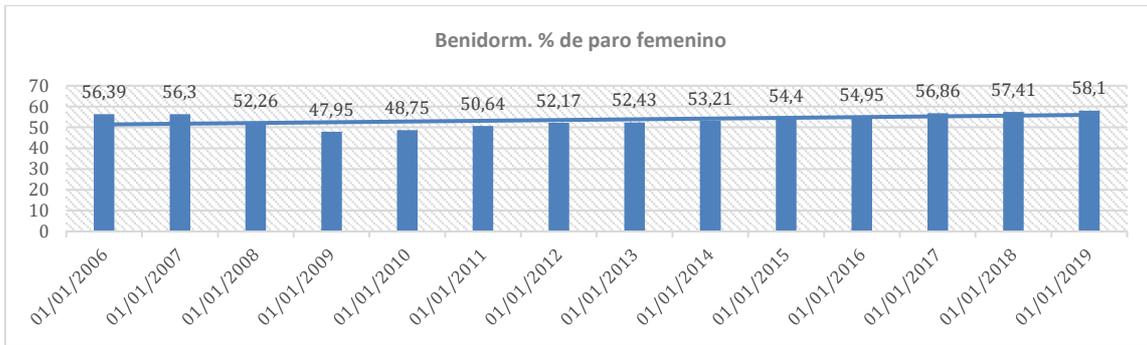


Ilustración 56. Figura del paro femenino. Fte. Elaboración propia a partir de datos SERVEF.

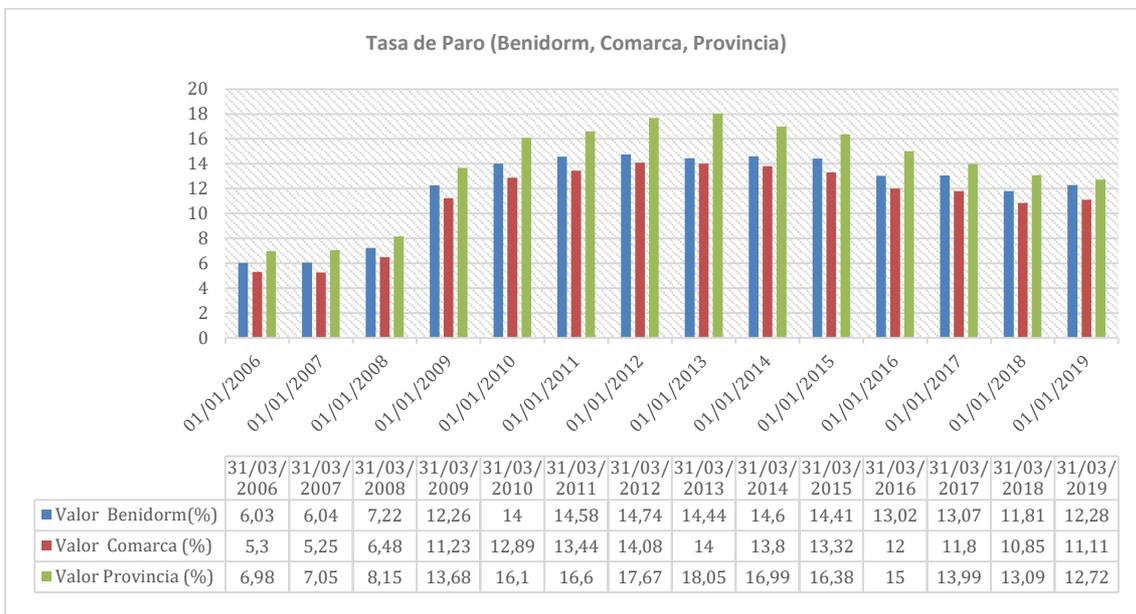


Ilustración 57. Figura sobre la tasa del Paro. Fte. Elaboración propia a partir de datos SERVEF.

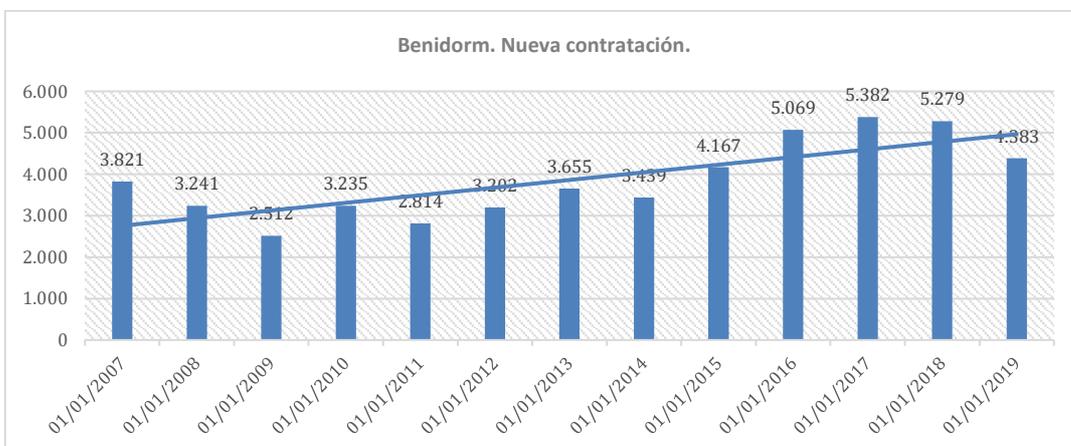


Ilustración 58. Figura donde se muestra la nueva contratación. Fte. Elaboración propia a partir de datos SERVEF.

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:



Ilustración 59.Figura. Empresas dedicadas al Sector Industrial. Fte. Elaboración propia a partir de datos INE.

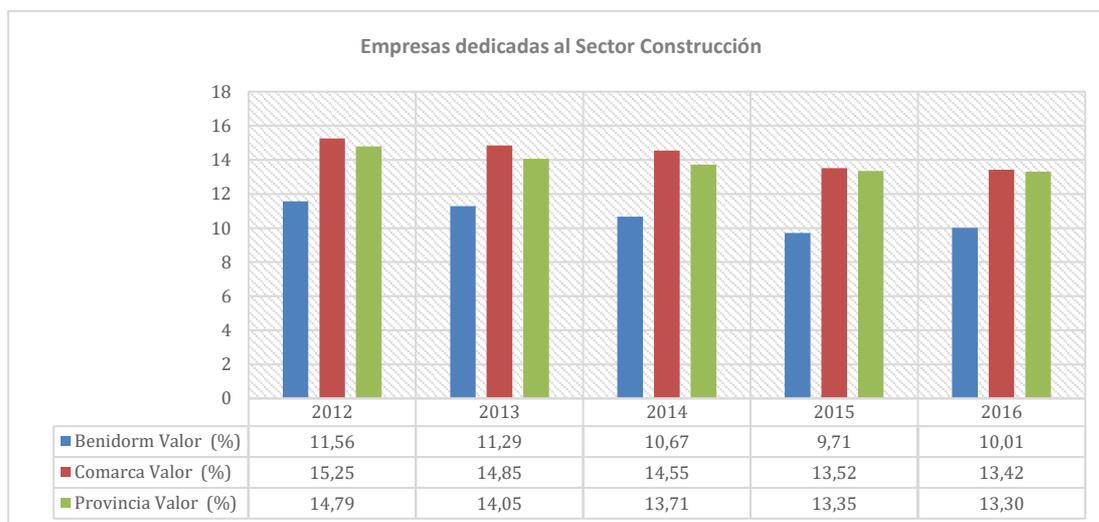


Ilustración 60.Figura. Empresas dedicadas al Sector de la construcción. Fte. Elaboración propia a partir de datos INE.

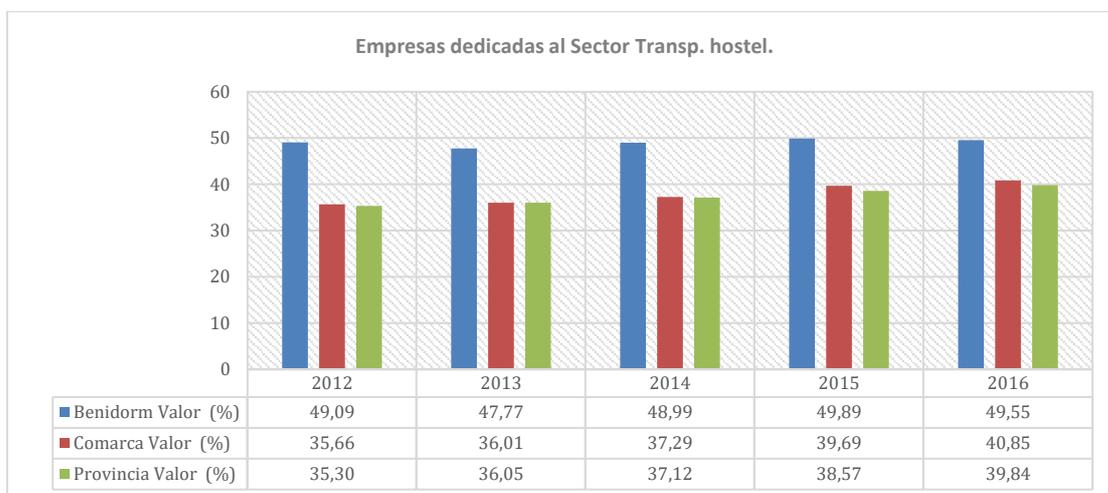


Ilustración 61. Figura. Empresas dedicadas al Sector Transp. Hotstel. Fte. Elaboración propia a partir de datos INE.

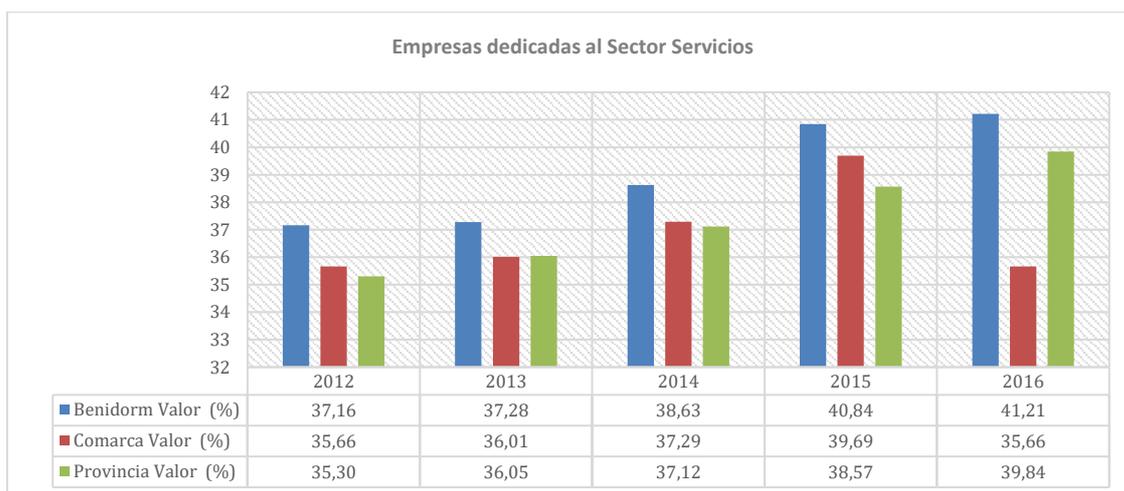


Ilustración 62. Figura. Empresas dedicadas al Sector Servicios. Fte. Elaboración propia a partir de datos INE.

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:

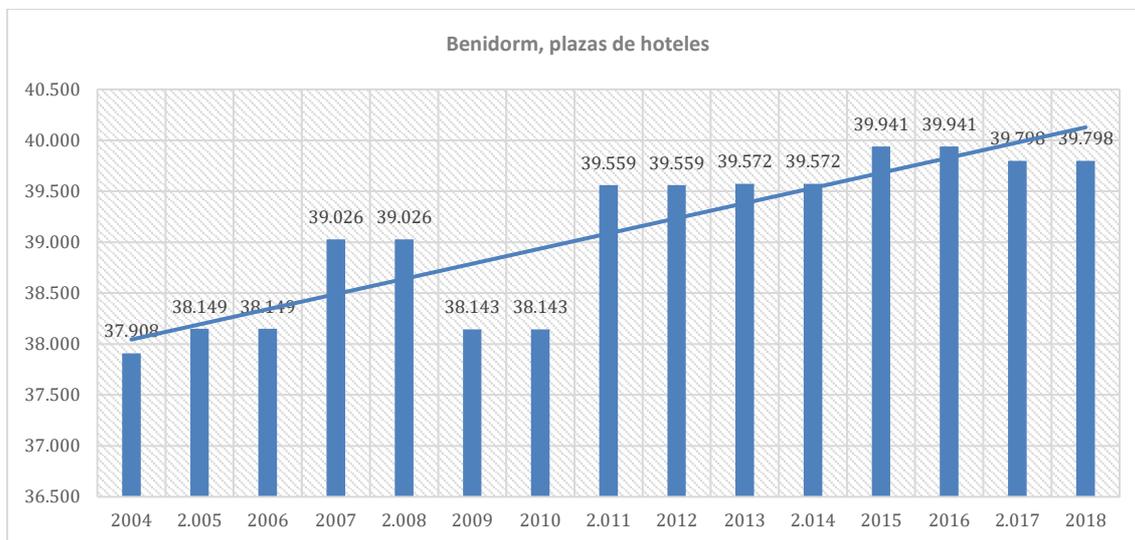


Ilustración 63. Figura. Plazas de hoteles en Benidorm. Fte. Elaboración propia a partir de datos TCV.

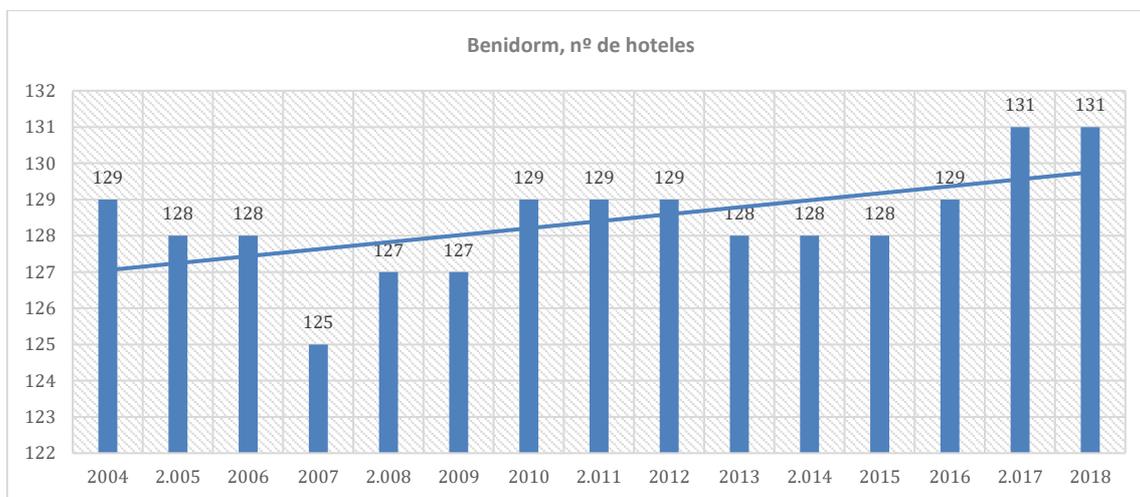


Ilustración 64. Figura. Número de hoteles en Benidorm. Fte. Elaboración propia a partir de datos TCV.

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).

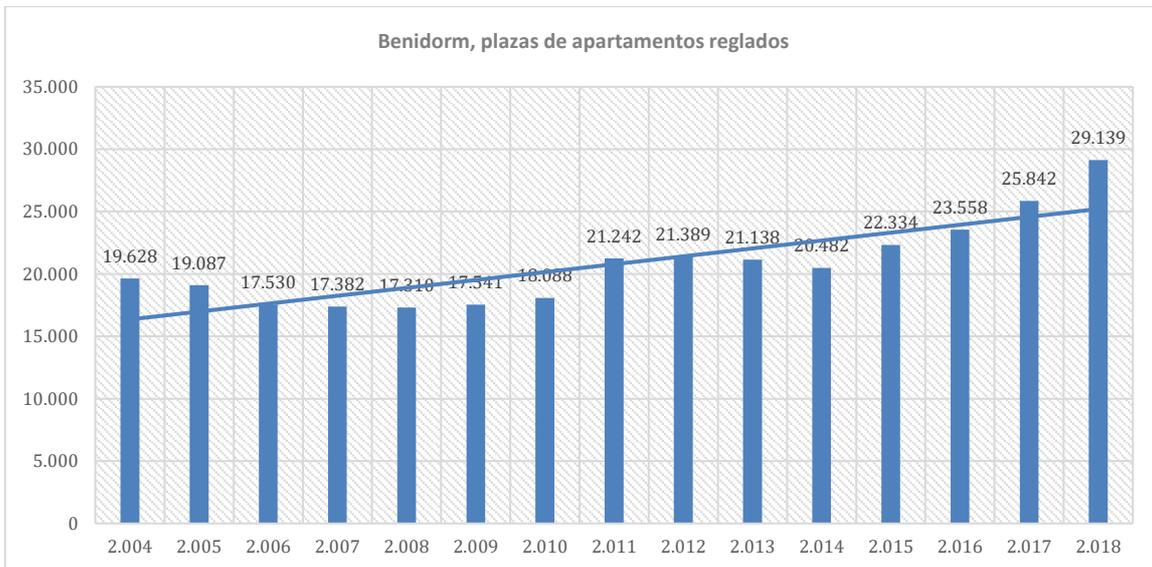


Ilustración 65. Figura. Plazas de aparcamientos reglados en Benidorm. Fte. Elaboración propia a partir de datos TCV.

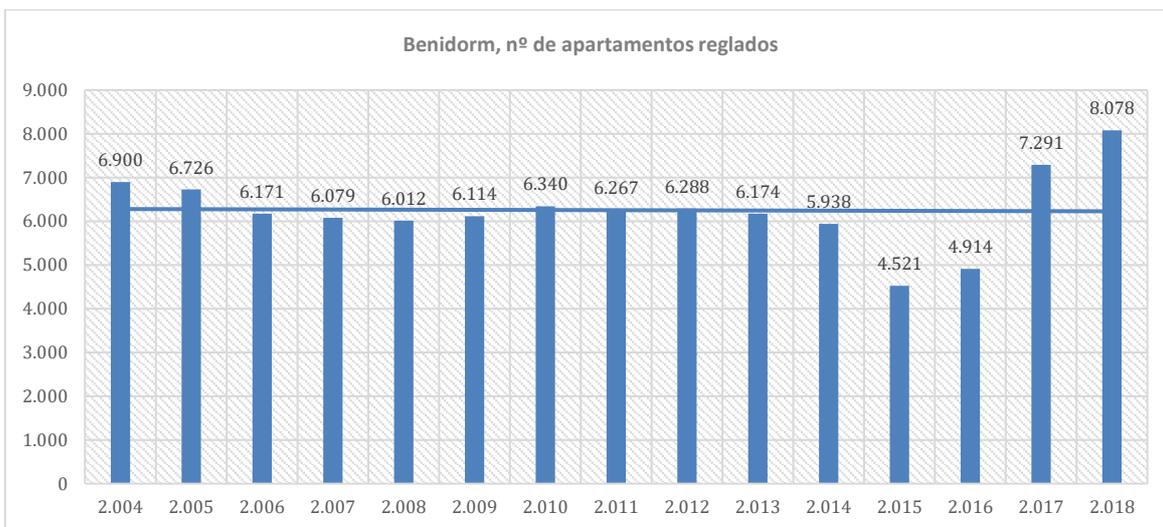


Ilustración 66. Figura. Numero de apartamentos reglados. Fte. Elaboración propia a partir de datos TCV.

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

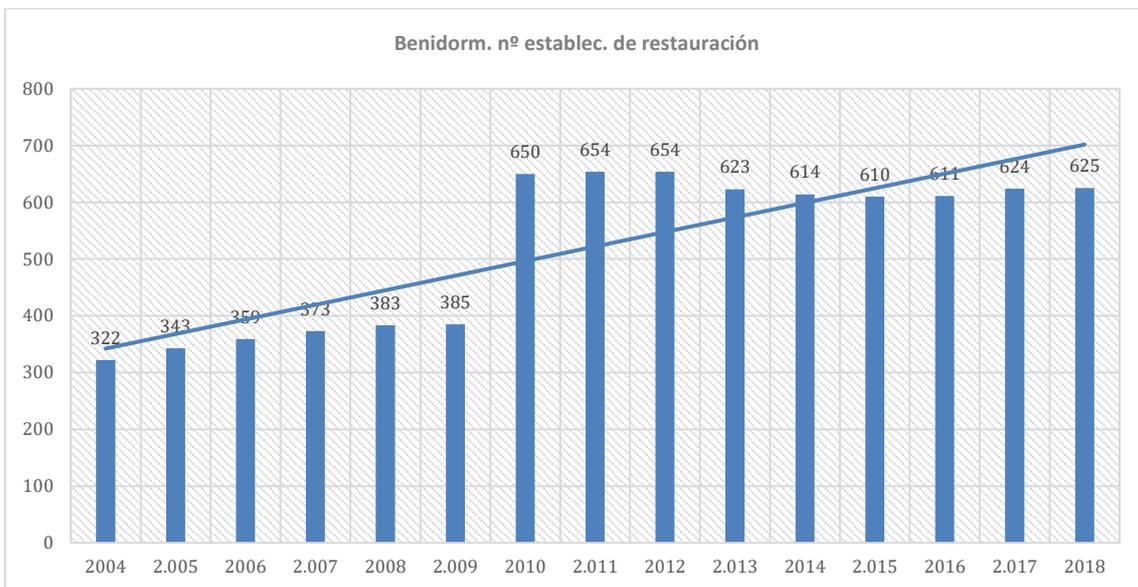


Ilustración 67. Figura. Número de establecimientos de restauración. Fte. Elaboración propia a partir de datos TCV.

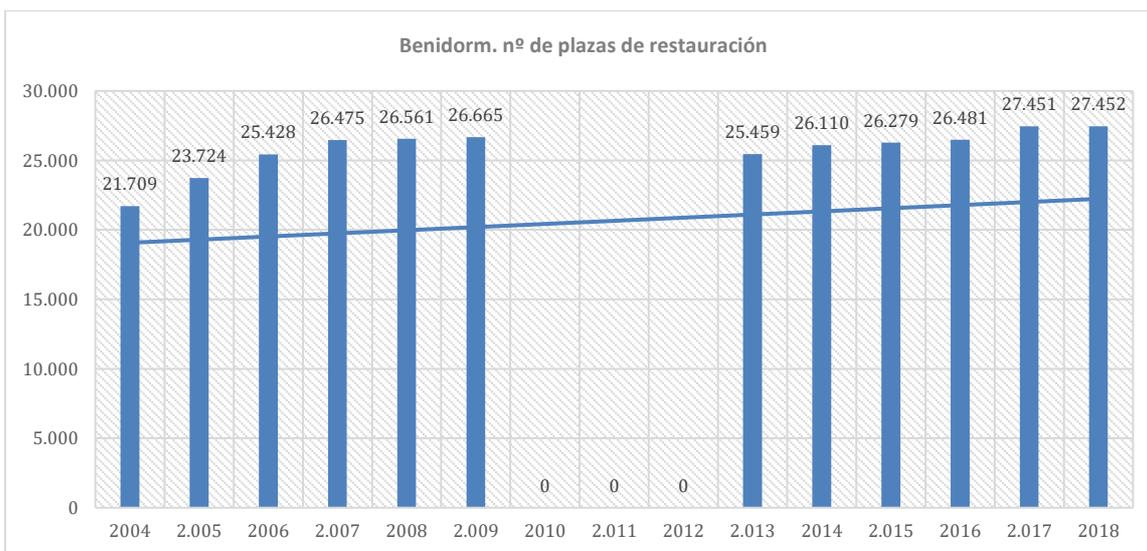


Ilustración 68. Figura. Número de plazas de restauración. Fte. Elaboración propia a partir de datos TCV.

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

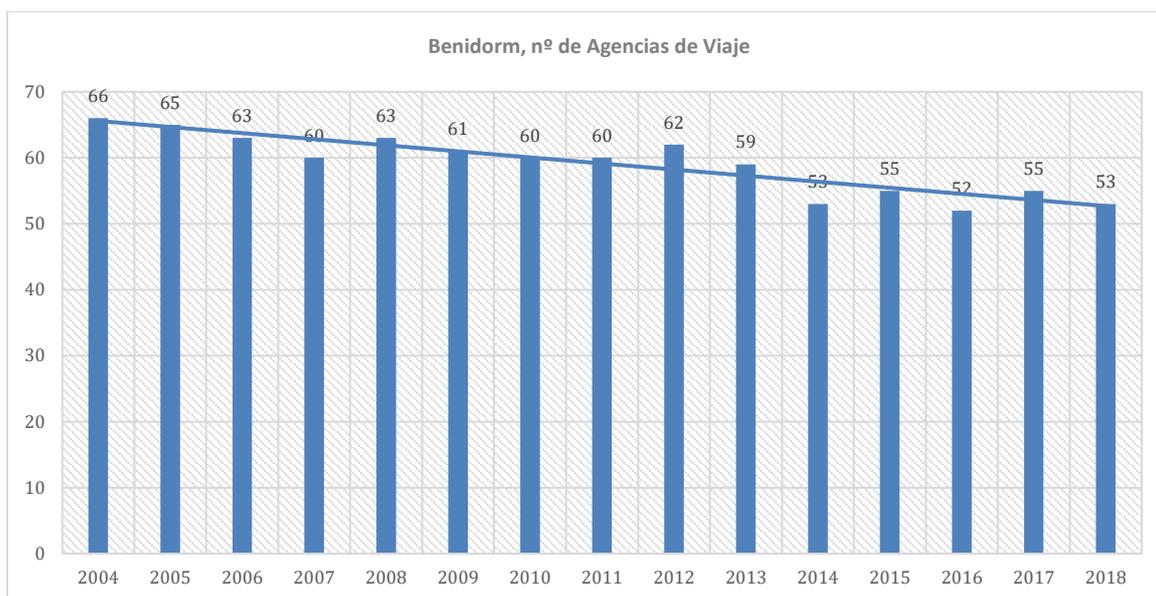


Ilustración 69. Figura. Numero de agencias de viaje. Fte. Elaboración propia a partir de datos TCV.

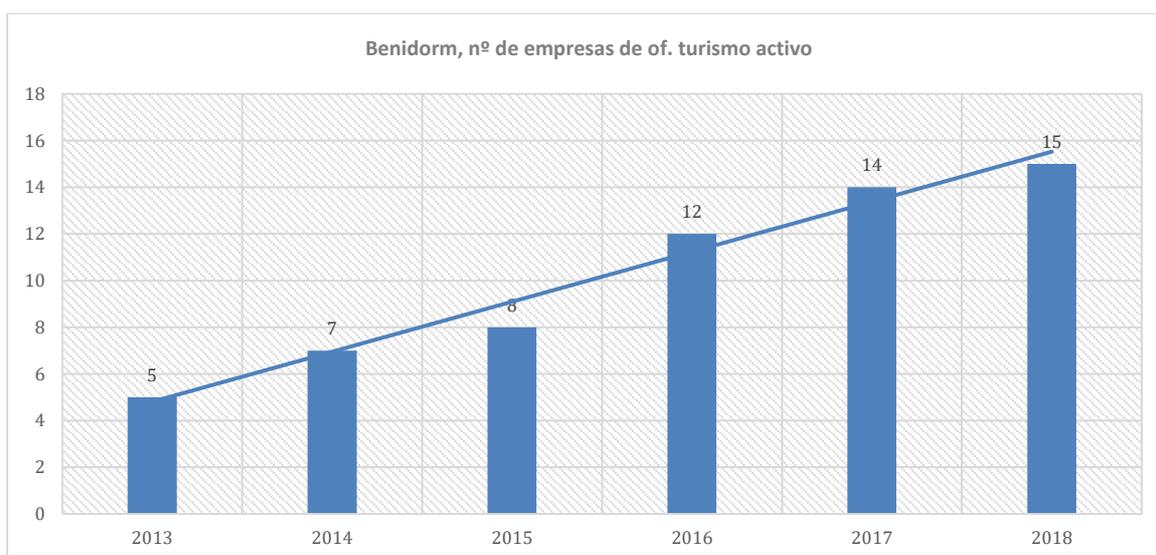


Ilustración 70. Figura. Número de empresas de oficinas de turismo en activo. Fte. Elaboración propia a partir de datos TCV.

Otros negocios importantes que caracterizan la ciudad son las agencias de viaje (en crisis debido en parte a la influencia 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:

- a) 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 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-hotelero. 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.

En el momento de redactar la presente propuesta (abril de 2021), persiste la situación de pandemia sanitaria iniciada a primeros de 2020, debido a la influencia del COVID19. Esta pandemia ha tenido innumerables efectos económicos y sociales, que se agudizan aún más en los ámbitos fuertemente especializados en torno al turismo. Benidorm lo es, y sin duda, muchos de los datos a que hemos hecho referencia en el anterior apartado se encuentran actualmente condicionados por una situación que actualmente impide, por diferentes razones (limitaciones de apertura y movilidad impuestas por las autoridades de diferentes escalas territoriales), la actividad turística directa o indirecta (apertura de hoteles, restaurantes, comercios, servicios, transporte y toda su cadena de proveedores).

En la actualidad no podemos conocer el alcance exacto de esta situación, lo que requiere además una necesaria perspectiva temporal para determinar si, como parece, estamos ante una situación coyuntural, y municipios como Benidorm retomarán la actividad socioeconómica con éxito.

El presente plan no está, pues, condicionado por la actual situación, pues como se verá más adelante, la previsión es que la ordenación comience a ejecutarse en 2023-2024, y su consolidación se proyecte hasta 2030, que es cuando presumiblemente estaremos ante un sector en plena fase de explotación.

## 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.

<b>Función Territorial</b>	
<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
<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.
<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
<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
<b>Criterios de integración territoriales</b>	
<i>Vías Pecuarías</i>	Base 8. Integración de la Colada de Soria en el Bulevar del Derramador
<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 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.

<b>Criterios ambientales</b>	
<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 CO <sup>2</sup> 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).
<b>Criterios de ordenación estructural</b>	
<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).

<b>Criterios de ordenación pormenorizada</b>	
<b>Zonas verdes públicas</b>	
<i>Superficie mínima</i>	De conformidad con los estándares previstos en el Anexo IV de la LOTUP, serán necesarios al menos 75.000 m <sup>2</sup> 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".
<b>Equipamientos públicos</b>	
<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 <sup>2</sup> de zonas verdes de red secundaria (superiores al estándar). Al menos 21.000 m <sup>2</sup> 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.
<b>Red viaria</b>	
<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".
<b>Aparcamiento público</b>	
<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.
<b>Suelos lucrativos</b>	
<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 <a href="http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp">http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp</a> así como en la Fundación Instituto Valenciano de la Edificación, como <a href="http://www.five.es/descargas/archivos/Regenera/GRU_extracto.pdf">http://www.five.es/descargas/archivos/Regenera/GRU_extracto.pdf</a>

	<p>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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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<sup>2</sup> (125/120 m x 60/65 m), sin perjuicio de otras alternativas.</p>
	<p>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.</p>
	<p>Base 16. Caso de ser necesaria la implementación de vivienda pública se analizará el cumplimiento de este estándar en el contexto del Plan General.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup> con porte &gt; 30cm perímetro; (g) Local comercial máximo 2.500 m<sup>2</sup> y mínimo 200 m<sup>2</sup>; (h) retranqueo obligatorio a calle de sótano, local y vallado 2m; (i) retranqueo linderos planta baja 7 m y torres 7 m</p>
<p>Usos terciarios - comerciales y hoteleros - Base 10 y 17</p>	<p>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<sup>2</sup>), que resuelvan tanto el almacenamiento con el resto de las dependencias auxiliares".</p>
<b>Criterios de urbanización</b>	
<p>Viaro</p>	<p>Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en <a href="http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp">http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp</a> y otros documentos de finalidad análoga.</p>

Zonas verdes	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en <a href="http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp">http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp</a> 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 <a href="http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp">http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp</a> 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 <a href="http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp">http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp</a> 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.
<b>Criterios de sostenibilidad económica</b>	
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
<b>Criterios de participación pública</b>	
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.

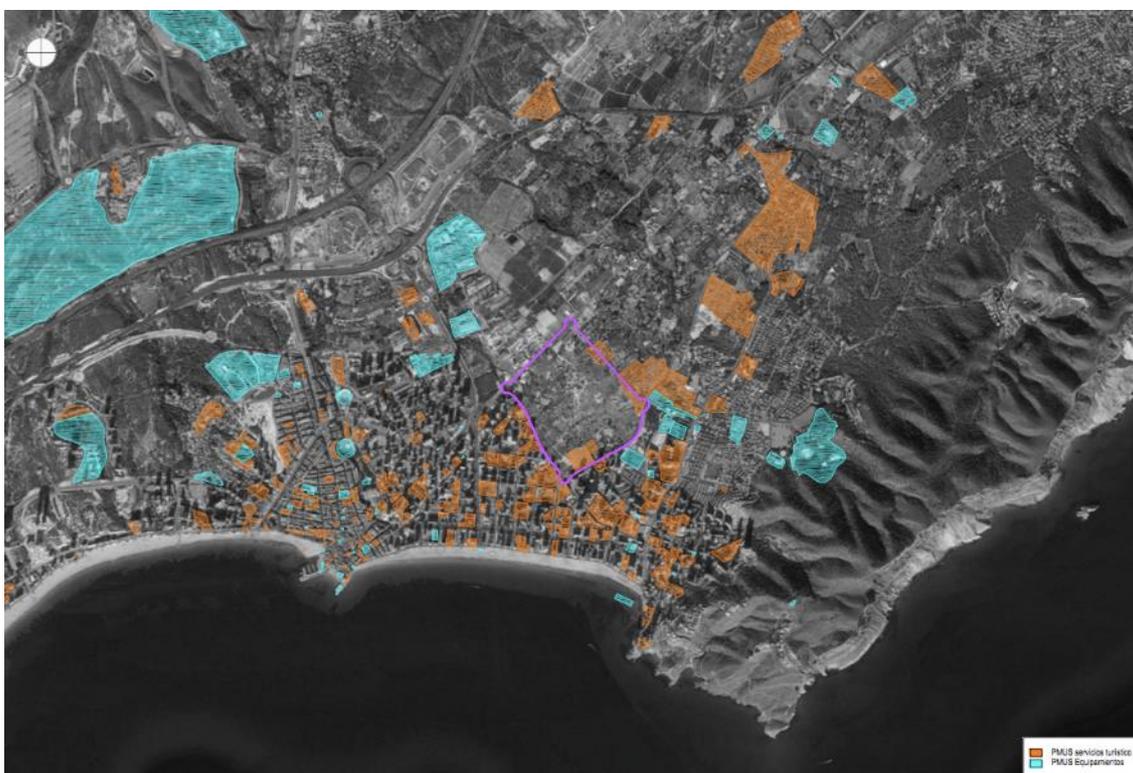


Ilustración 71. Imagen donde puede apreciarse los usos dotacionales (equipamientos) y turísticos, que existen en el entorno del sector.

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.

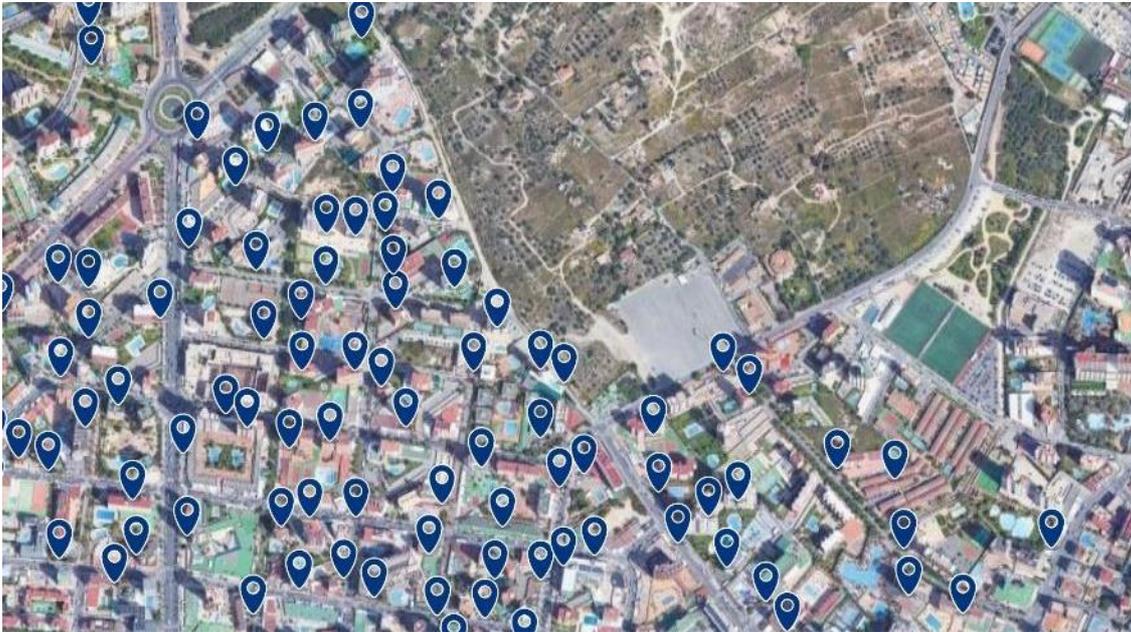


Ilustración 72.- Localización de hoteles y edificios de apartamentos turísticos en el entorno del sector.  
Fuente: [www.booking.com](http://www.booking.com)

Si comparamos 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 m<sup>2</sup>, y una población de 1.857 personas. Esto supone una densidad de 26.027 personas por Km<sup>2</sup> en el centro urbano.



Ilustración 73. Densidad de población.

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/Km<sup>2</sup> en el distrito 0303102008, y 3.353 personas/Km<sup>2</sup> en el distrito 0303102007.

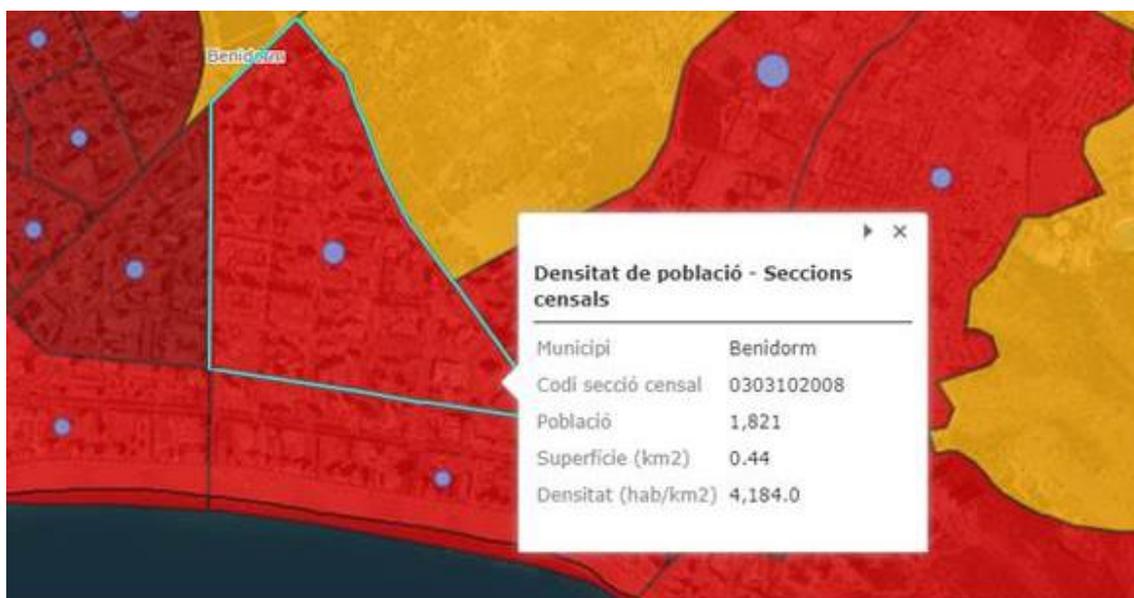


Ilustración 74. Densidad de población.

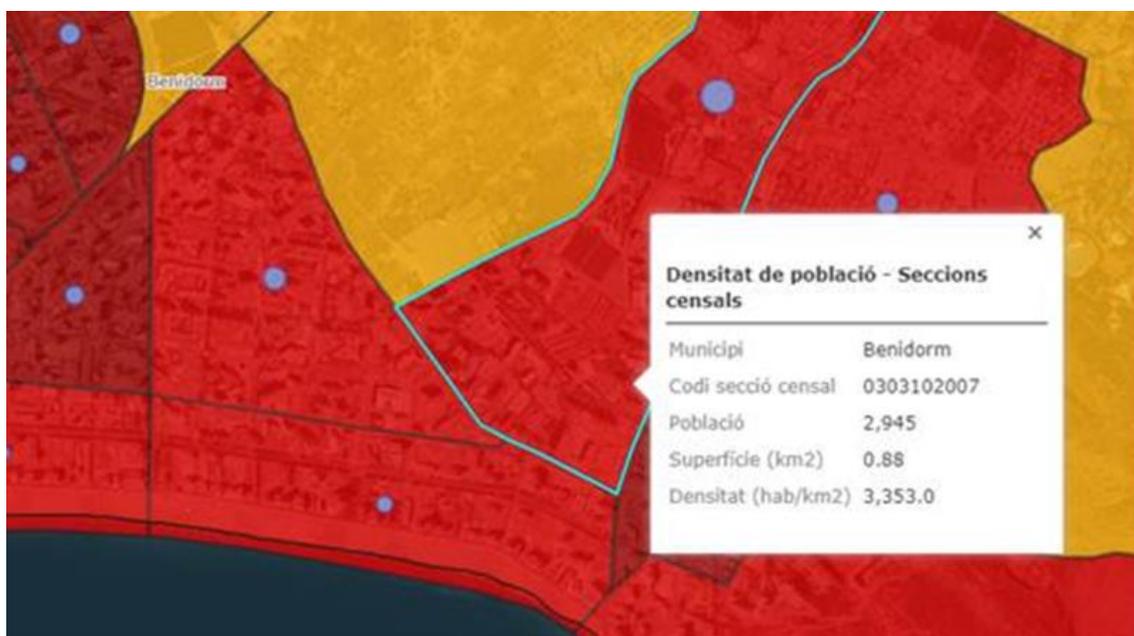


Ilustración 75. Densidad de población.

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 del cumplimiento de los 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 fuerte 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, uno de los objetivos de la nueva ordenación es **replicar, mejorándolo, el modelo de ordenación existente en el entorno**, adaptado a la geometría del sector y su relación con la Avenida de la Comunitat Valenciana y la Avenida Almirante Bernat Sarriá.

### 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 y con un fuerte predominio peatonal. Esta malla 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.



Ilustración 76.- 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, si fuera necesario (el informe emitido por la CHJ confirma la inexistencia de riesgo alguno) 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 CO<sup>2</sup> 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 CO<sup>2</sup> 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.



Ilustración 77. Planos informativos de la EDUSI de Benidorm relativos a la infraestructura verde urbana

A la vista de estas imágenes, vemos que:

- 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.
- 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 (HAI)	NOMENCLATURA	URBANO	URBANIZABLE	NO URB. C.	NO URB. PROT.	TOTAL
<b>CONSOLIDADO</b>		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
<b>APR RES</b>		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
<b>APR TER</b>		31,52				
	C TERCARIO APR-3					NO EJECUTADO
<b>UNIFAMILIARES</b>		170,21				
<b>URB EN EJEC</b>		44,42				
	PP MURTAL I APA/PE 1					EJECUTADO
	PP LA SALSA APA/PE 2					EJECUTADO
	PP LA SALSA APA/PE 3					EJECUTADO
	PP SIERRA HELADA APA/PE 4					EJECUTADO
	PP MURTAL II APA/PE 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		55,50			EJECUTADO
PP4/1 CIUDAD M	PP4/1		52,21			TRAMITACION PARCIAL
PP5/1 GOLF	PP5/1		140,40			NO TRAMITADO
PP 6/1 XIXO	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
<b>PARQUE TEMATICO</b>	<b>PEDUI</b>					<b>SNU-F</b>
SNU C				902,50		
SNU P					348,90	
SNU F					851,28	
<b>TOTALES</b>		774,93	594,93	902,50	1.200,18	3.472,54
<b>PORCENTAJE</b>		22,32	17,13	25,99	34,56	100,00

Ilustración 78. Resumen grado de ejecución PGOU 1990 Benidorm.

AREAS SUSPENSIÓN PGMO 1.990 / DIA 2012										
MAGNITUD	AMBITO TOTAL		SUP. URBANO		SUP. URBANIZA. PRG		SUP. URBANIZA NO PRG		SUP. NO URBANIZA PROTEG	
	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
SUPERFICIE										
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
Udes										
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

Ilustración 79. Areas de suspensión del PGMOU de 1990.

El suelo pendiente de desarrollo alcanza aproximadamente una superficie aproximada de 2.384.000 m<sup>2</sup>, en los que se permite una edificabilidad, también aproximada, en m<sup>2</sup> útiles de 642.340 m<sup>2</sup>t. En el plano de información I.8, que reproducimos seguidamente, se identifican dichos sectores.

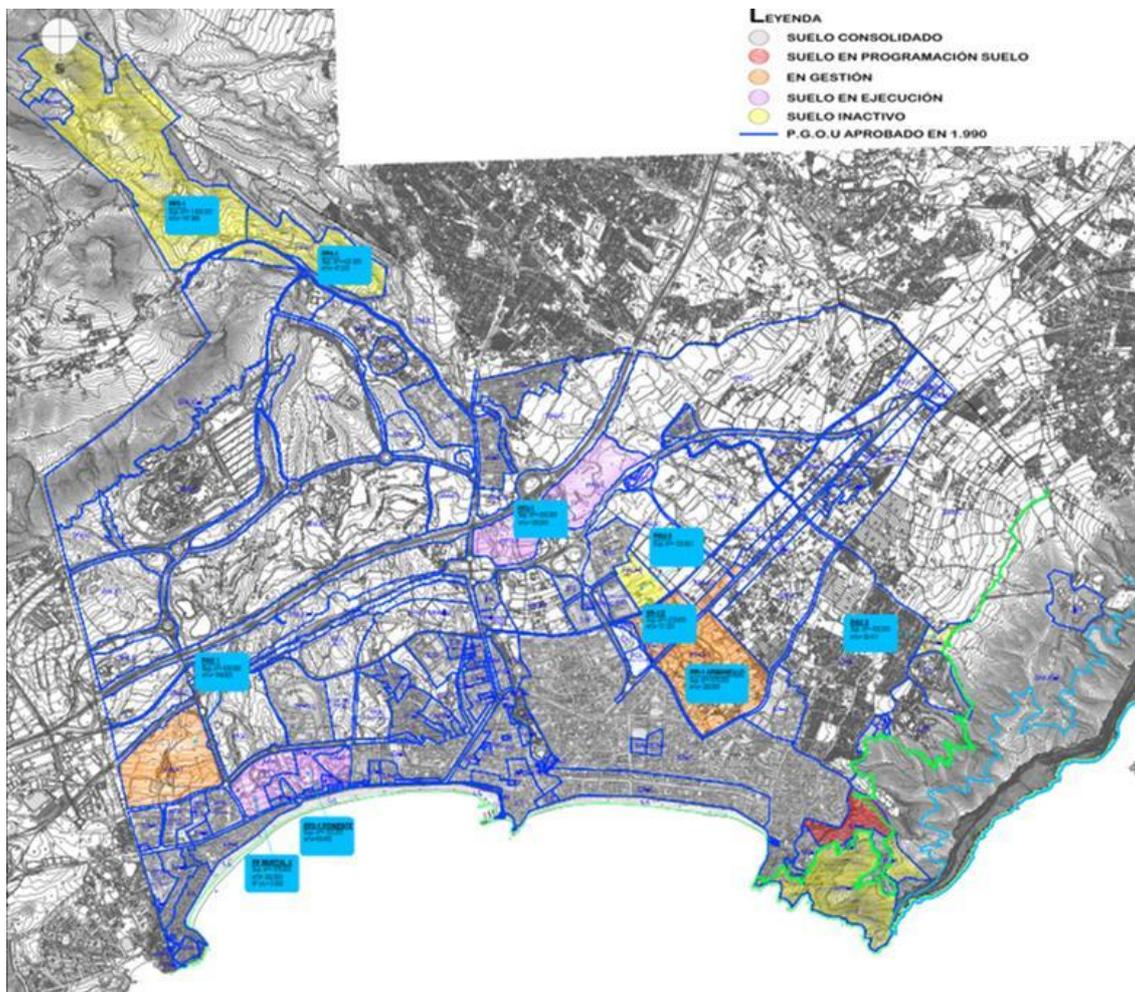


Ilustración 80. Sectores de suelo según PGMOU.

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 y sin Programa en curso.
- 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

*Ilustración 81. Ponderación de la población según intensidad de usos hoteleros potenciales.*

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.



Ilustración 82. Plano donde se observa observamos los escasos huecos por edificar.

### 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

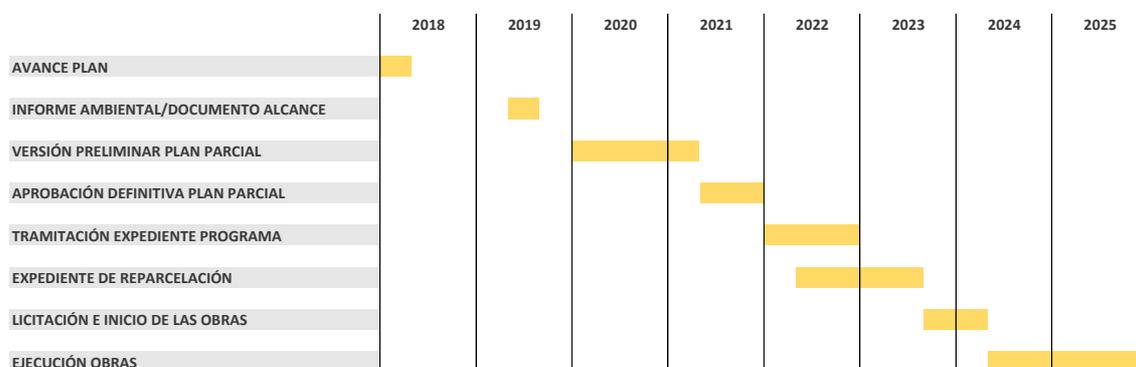
Municipio	
Superficie término municipal (S <sub>T</sub> )	38.538.121 m <sup>2</sup>
Superficie sellada SIOSE 2010 (S <sub>J</sub> )	15.091.904 m <sup>2</sup>
% S <sub>J</sub> / S <sub>T</sub>	39,16 %
Suelo computable residencial	5.830.773 m <sup>2</sup>
Suelo computable actividades económicas	3.334.571 m <sup>2</sup>

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 x FCTM x FCVT	26,94 %
Flexibilidad	No aplicable	
Crecimiento máximo suelo residencial		<b>1.570.810 m<sup>2</sup></b>

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 x FCEA x FCVT	33,32 %
Flexibilidad	No aplicable	
Crecimiento máximo suelo actividades económicas		<b>1.111.079 m<sup>2</sup></b>

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 2024, podría darse comienzo a la edificación de usos lucrativos en 2024-2025, 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).

A estos efectos, se hace constar también la existencia de informe favorable en materia de criterios de crecimiento de suelo, emitido en agosto de 2020, cuyas conclusiones son las siguientes:

#### DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DE LA PROPOSTA

El pla parcial ordena el sector “Ensanche Levante” d’ús dominant residencial vinculat a l’activitat turística, destacant la barreja d’usos terciaris, en concret comercial i hotelier. De l’ordenació proposada destaca la creació d’un gran parc central amb àmplies avingudes i espais lliures, concentrant l’edificabilitat en edificis de gran altura, en concret 20 plantes.

Analitzada l’ordenació proposada cal indicar que compleix els principis directores d’ocupació racional i sostenible del sòl residencial previstos en la directriu 78 de l’ETCV.

#### CONSIDERACIONS FINALS

A la vista del que s’estableix anteriorment cal concloure que:

- L’índex màxim de creixement per a ús residencial establert en l’ETCV per al municipi de Benidorm és d’1.570.810 m<sup>2</sup>. La superfície objecte d’ordenació és de 575.000 m<sup>2</sup>, per la qual cosa entra dins de l’indicat límit. Ara bé, qualsevol proposta d’ocupació de sòl haurà de tindre en compte el segellament de sòl realitzat amb el present pla parcial en la mesura en què computa dins del límit màxim indicat, a més del sòl vacant per a aquest ús existent en el municipi.
- Vista l’ordenació proposada cal assenyalar que compleix els principis directores d’ocupació racional i sostenible de sòl per a ús residencial previstos en la directriu 78 de l’ETCV.

*Il·lustració 83. Extracto informe favorable ETCV*

## 1.10 DETERMINACIONES DEDUCIDAS DURANTE EL PROCESO DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS SECTORIALES.

### 1.10.1 Marco del proceso de información y participación pública y consultas sectoriales.

La versión preliminar del Plan Parcial fue objeto de sometimiento a información y participación pública, y consultas sectoriales, mediante edicto publicado en el DOGV de fecha 29 de junio de 2020, y remisión de la documentación a las correspondientes administraciones y compañías afectadas.

Es importante destacar el contexto de pandemia COVID19 que ha condicionado este proceso, especialmente en lo relativo a los procesos de participación pública.

No obstante ello, se han recibido alegaciones tanto por propietarios del sector (especialmente los titulares de actividades económicas afectadas, como el Camping Armanello o el mercadillo Pueblo) y vecinos que sugieren alternativas de ordenación.

Asimismo, se ha podido mantener una reunión de miembros del equipo redactor con representantes de los grupos políticos con representación municipal, exponiendo las principales determinaciones y efectos buscados por el presente plan.

### 1.10.2 Relación de alegaciones de particulares y su evaluación municipal.

Las alegaciones de particulares se recogen en el informe del Arquitecto municipal. Han sido 8 alegaciones de las que:

- a) Dos son de compañías vinculadas a la distribución de energía eléctrica.
- b) Cinco son de propietarios con intereses en actividades económicas afectadas por el Plan Parcial.
- c) Una de un particular que sugiere alternativas en la ordenación gráfica del sector.

A continuación, reproducimos el listado de alegaciones según se recoge en dicho informe:

#### OCTAVO. ALEGACIONES PARTICULARES

1. 2020-REGING-4784 IBERDROLA:	Favorable
2. 2020-REGING-7908 I-DE REDES ELECTRICAS:	Favorable
3. 2020-REGING-9110 RICARDO LLACER: * Análisis pormenorizado en APARTADO UNDECIMO.	Desestimar
4. 2020-REGING-9321 MERCADILLO PUEBLO SA: * Análisis pormenorizado en APARTADO DUODECIMO	Desestimar
5. 2020-REGING-9322 LA ROMANA COS SL: * Análisis pormenorizado en APARTADO DECIMOTERCERO	Desestimar
6. 2020-REGING-9323 LA ROMANA COS SL * Análisis pormenorizado en APARTADO DECIMOTERCERO	Desestimar
7. 2020-REGING-9324 LA ROMANA COS SL: * Análisis pormenorizado en APARTADO DECIMOTERCERO	Desestimar
8. 2020-REGING-9352 DEPEL SL: * Análisis pormenorizado en APARTADO DECIMOCUARTO	Desestimar

*Ilustración 84. listado de alegaciones efectuadas.*

Y la respuesta a dichas alegaciones es:

**DUODECIMO. MERCADILLO PUEBLO SA 2020-REGING-9321.**

*1. Ausencia de participación pública.*

Obviamente si ha existido este proceso, objeto del presente informe, ajustado estrictamente a la legalidad urbanística.

*2. Posible contravención de la propuesta urbanística de las consideraciones vinculantes del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico.*

Obviamente el interesado no se ha molestado en acceder a la web de la Conselleria de Medio Ambiente ni en recabar en sede municipal la documentación obrante en el expediente, por lo que carece de sentido plantear contravenciones sino ha tenido acceso, es decir una alegación preventiva. Los propios cuatro informes sectoriales que cita (es decir si ha accedido a los mismos) se tendrán en cuenta en la Versión Definitiva del Plan Parcial.

*3. Sobre el mantenimiento de la actividad preexistente.*

No procede en la fase actual (ambiental) entrar a valorar esta actividad (venta no sedentaria)

**DECIMOTERCERO. ALEGACIONES LA ROMANA COS SL. 2020-REGING-9322/9323/9324.**

Son tres alegaciones idénticas entre sí y con las mismas argumentaciones que la anterior, por lo que se consideran informadas.

**DECIMOCUARTO. ALEGACION DEPEL SL 2020-REGING-9352.**

Contiene alegaciones ambientales y territoriales que se resolverán en la Versión Final del Plan Parcial, ya que están incorporadas en los propios informes ambientales.

**UNDECIMO. CONSIDERACIONES AMBIENTALES Y TERRITORIALES ALEGACION 2020-REGING-9110.**

*1. Fundamento de índole general. Denominación "Ensanche de Levante"*

Se plantea una cuestión semántica, si la denominación del Sector implica una continuidad del mismo, sin especificar el alegante si se refiere al que se apoya en el primer tramo de la Av del Mediterráneo (Pza. Triangular/Av Europa), en la segunda (Av Europa/C/ Castellón), o bien en la tercera, o en qué calle "sensiblemente" perpendicular a las anteriores (y al mar), ya que el actual ensanche no tiene dos manzanas "exactamente iguales" ni con cuatro ángulos de 90 grados.

Por tanto, se deduce la imposibilidad de prolongar algo heterogéneo e irregular, trazado en otra época analógica, trasladándolo a los tiempos digitales. "sensu contrario" la perfección geométrica de la nueva ordenación pone en valor las virtudes del ensanche existente, al apoyarse en los elementos ambientales de mayor potencia preexistentes, como Sierra Gelada (Infraestructura verde), y artificiales, como la Avenida de la Comunidad Valenciana.

El sector recoge unas Bases de Ordenación Estructural sumamente desarrolladas (actualizadas respecto al PGMO 1.990 todavía vigente), donde la evaluación Ambiental en la que nos encontramos es el núcleo sobre el que gira el urbanismo actual, totalmente alejado de las cuestiones formales intrascendentes, como la orientación de los planos, irrelevante en la era "virtual".

*2. Fundamento respecto a la dificultad de percepción*

En la época de la geolocalización, la percepción de la dirección de las calles es anecdótica, el visitante de Benidorm rápidamente percibe que el mar está en el sur, y se desliza hacia su nivel (bajando), dirección que llevan las "avenidas" rodadas (y peatonales también apoyadas en las bandejas comerciales), siendo las calles (Street), más numerosas verdaderos oasis, destinadas a "estar", y siempre se podrá orientar, si no lleva móvil a la playa, por las sombras arrojadas al mediodía por los "gnomon" <sup>1</sup> de cada reloj solar, que constituirán los esbeltos edificios.

La gran carencia del ensanche, ni una sola zona verde, no digamos ya un parque urbano, se resolverá en un sector diseñado alrededor de un verdadero "Central Park",

<sup>1</sup> Barra cuya sombra proyectada indica las horas en un reloj de sol.

3. *Fundamento relativo a la disposición de la trama proyectada.*

Se plantea una interesante cuestión disciplinar, la ubicación de los edificios en parcelas irregulares en el ensanche del Plan General de 1.956, cuestión que se resuelve definitivamente con este "Nuevo Ensanche", como es el modo de gestión del suelo.

Aunque la ley del Suelo de 1956, recordemos coetánea al Plan General de Benidorm, tenía entre sus mecanismos de gestión (Art 77 a 84 LS 1.956) la reparcelación, caso de haber optado por la cooperación, pero en su lugar se optó por la agilidad de la cesión de terrenos viales.

**Artículo ciento trece.**

1. Los Planes de urbanismo podrán ejecutarse por cualquiera de los sistemas siguientes:

- a) Cooperación.
- b) Expropiación total de los terrenos.
- c) Compensación; y
- d) Cesión de terrenos viales.

2. El Ayuntamiento u órgano gestor elegirá el sistema o sistemas aplicables a la población y a cada uno de sus sectores, según las necesidades, medios económicos financieros con que cuente, colaboración, de la iniciativa privada y demás circunstancias.

3. Si el Plan de ordenación no precisare el sistema que haya de seguirse en un polígono o no lo acordare el Órgano gestor de la urbanización, tendrán carácter preferente:

- a) El de cooperación, cuando se trate de sectores o vías de nueva urbanización; y
- b) El de cesión de terrenos viales, con imposición de contribuciones especiales, cuando se trate de sectores parcialmente urbanizados y edificados.

Obviamente era más rápido y ágil este procedimiento, sin el que no hubiese sido posible la apertura de la Avenida del Mediterráneo. Esto tuvo varias consecuencias, la primera el "injusto" reparto de cargas y beneficios de plan, pero al no reparcelarse se creó un "tangram" entre el parcelario agrícola preexistente y los nuevos viarios, con ángulos agudos y parcelas triangulares, sin contar con restos in edificables, que no alcanzaban la superficie mínima (1.000 m<sup>2</sup>). Tal es así que los pocos edificios tranvía, de mucha longitud, altura limitada a cinco plantas, y disposición perpendicular al mar, con terrazas en diente de sierra, solamente cabían en los escasos solares rectangulares resultantes del mecanismo de ejecución del ensanche de Levante.

Es por ello que la anécdota de la cajetilla de tabaco levantada, para explicar el genial cambio adoptado en 1.963, la liberalización de la altura de los edificios, es una prosaica referencia al corsé que imponía el no haber reparcelado el suelo, pero que de facto suponía bajar la ocupación del mismo de un 30% a un 10% del solar y lo que es más importante, permitir una mayor área de movimiento para implantarlos, por tanto buscando vistas y soleamiento, el genoma del singular Plan General, no determinista, libre, racional y moderno.

Por tanto, no es cierto que los edificios respetan la orientación de las manzanas, sino todo lo contrario, solo son las bandejas de locales comerciales las que intentan optimizar su distancia al viario, pero las torres lo hacen en pocas ocasiones. En el nuevo ensanche se mantiene esta excelente cualidad del Plan General, pero al reparcelarse se optimizan los sótanos de aparcamiento y los locales, uno de los mayores defectos del ensanche actual, la forma de las parcelas, que los hace muy ineficientes superficialmente, junto a la libertad de ocupación, consecuencia de la forma irregular, con dos grandes derivadas, el sellado casi total del suelo, y la imposibilidad de disponer de un 30% de los terrenos ajardinados, y del primitivo estándar de un árbol cada 25 m<sup>2</sup>. lo que ha degradado enormemente la "quinta fachada de territorio vista desde sus altos edificios.

Todos estos problemas se tuvieron en cuenta para la redacción por el Ayuntamiento de las Bases de Programación del Sector de 2017, se corrigen en el nuevo Plan Parcial redactado por la Agrupación Urbanística de los propietarios del suelo, respaldada por casi la totalidad, es decir no contra sino a favor del interés público y privado, y sin lugar a dudas servirá de piloto para la futura revisión del Plan General.

*Ilustración 85. Extracto de las contestaciones a las alegaciones efectuadas.*

Por parte del equipo redactor de esta propuesta, venimos a complementar dicho informe con las siguientes consideraciones:

a) Alegaciones de MERCADILLO PUEBLO y LA ROMANA COSTABLANCA.

a.1.- Respecto a la ausencia de participación pública.

- Evidentemente sí ha habido un proceso de participación pública, como lo demuestra el propio hecho de que el alegante haya podido efectuar sus propuestas y reflexiones.
- Ciertamente es que la situación de COVID19 ha influido en dicho proceso de información pública, condicionando la celebración de foros y encuentros públicos, vetados y limitados por la normativa sanitaria. Ahora bien, ello no ha impedido la formulación de alegaciones y propuestas, como es el caso.
- La situación económica generada por la COVID19 no debe influir en la tramitación y eventual aprobación del presente Plan Parcial. Como hemos destacado anteriormente en esta propuesta, se trata de una situación coyuntural que en estos momentos (abril de 2021) se espera resolver en los próximos meses gracias al impulso del proceso de vacunación. La previsión de ejecución del presente Plan estima el inicio de las obras de urbanización, previa programación, en 2023-2024, y si por razones hoy desconocidas (y que esperamos no se den), la situación económica obligara a revisar la ordenación propuesta, existen procesos adecuados para ello.
- Por esta razón no hay motivo legal alguno que impida proseguir con la tramitación de este Plan Parcial, a pesar de la situación actual derivada de la COVID19.

a.2.- Posible contravención de la propuesta urbanística respecto al DAEATE.

- Los informes que la alegante dice que no se conocen, constan en el propio DAEATE y en la propia web de la Consellería competente en materia de evaluación ambiental ([Buscador de expedientes - Generalitat Valenciana \(gva.es\)](https://www.gva.es)).
- En cuanto al informe del Servicio Territorial de Urbanismo, en esta propuesta se recoge como uso dominante el terciario hotelero, diferenciándolo del uso residencial.
- En cuanto al dominio público supramunicipal, la vía pecuaria (su superficie) no se considera como suelo computable, y el dominio público hidráulico discurre fuera del sector en su situación de inicio, si bien se plantea un nuevo trazado que sí discurrirá por el sector. Dado que la superficie de este nuevo trazado aún no transita por el sector, no es preceptiva su exclusión como superficie computable.
- En cuanto a la suficiencia de recursos hídricos, consta informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar y del Consorcio de Aguas de la Marina Baixa (ver anexos).
- En cuanto a la conexión del sector con la red de carreteras del Estado, es importante destacar que el sector no conecta directamente con la red de carreteras del Estado, sino con la red viaria propia del municipio, por lo que las cuestiones de movilidad serán resueltas por el propio Ayuntamiento de Benidorm. También resulta de interés destacar que la Versión Preliminar ha sido informada favorablemente por el órgano competente en materia de movilidad de la Generalitat Valenciana (ver anexos).

- Por tanto, este Plan Parcial sí está considerando las determinaciones no sólo del DAEATE, sino de los informes sectoriales preceptivos que han sido emitidos.

a.3.- Sobre el mantenimiento de la actividad preexistente (mercadillo).

- Se sugiere estudiar el aumento de la superficie destinada a uso terciario en la zona donde se ubica el mercadillo preexistente, manteniendo la misma oferta de metros lineales de explotación. A este respecto, hay que hacer notar que el uso de la parcela terciaria que se ha reservado en la zona donde se ubica el mercadillo no es exclusivamente para ello, sino que podrá plantearse cualquier uso de los terciarios previsto. La dimensión se considera adecuada para la actividad desarrollada, en el bien entendido de que es previsible que una vez urbanizado el sector, dicha actividad se ajuste a la nueva fisonomía urbana y se integre paisajística y funcionalmente. Asimismo, es previsible que, dada la superficie de la propiedad vinculada a la explotación del mercadillo, puedan disponer de parcelas lucrativas en el entorno de la parcela terciaria (que se correspondería por superposición con su propiedad). En ese caso, si fuera de su interés, podría ser factible realizar dicha actividad terciaria en dichas parcelas lucrativas (hoteleras o residenciales), algo que será admisible conforme a las normas urbanísticas propuestas (aunque evidentemente ello suponga renunciar a la plusvalía de dichos usos).

b) Alegaciones de DEPEL.

b.1.- Sobre el supuesto incumplimiento del DAEATE.

- En cuanto a la cuestión del uso dominante, la presente propuesta de Plan Parcial ya incorpora las determinaciones del informe del Servicio Territorial de Urbanismo.
- En cuanto a los campings afectados, hay que destacar que la versión preliminar ha sido informada favorablemente por la Consellería competente en materia de turismo (ver anexos). Como se explica en esta propuesta, no es factible integrar en la ordenación la pequeña parte de los campings existentes afectada por el sector. Esta situación de afección ya estaba prevista desde 1990, y se consideró en el anterior trámite de Plan Parcial (fallido). De hecho, según conoce el presente equipo redactor a través de la AIU promotora del plan, el titular del Camping ARMANELLO enajenó la superficie afectada a un propietario integrado en dicha AIU, reservándose el eventual derecho a indemnización que le pudiera corresponder. El alegante hace referencia a que el camping resulta afectado en 6.900 m<sup>2</sup> pero obvia decir que dicha superficie ya no es de su propiedad sino que la vendió a otro titular.
- En cuanto al sellado de suelo, consta, como hemos visto anteriormente, informe favorable del órgano competente en materia de ordenación del territorio y ETCV (ver anexos).

b.2.- Sobre la previsión de suelo para vivienda protegida.

- Esta propuesta de Plan Parcial, a partir del informe del Servicio Territorial de Urbanismo, concreta la reserva en el 30% de la edificabilidad residencial del sector.

b.3.- Sobre la Memoria de Viabilidad Económica.

- Pese a lo que afirma la alegante, su contenido se ajusta y respeta las determinaciones del TRLSRU. Los costes de urbanización se han estimado de forma provisional, con criterio técnico. En cualquier caso, no debe preocuparse la alegante ya que el Programa que se tramite en su momento incluirá de nuevo la Memoria de Viabilidad Económica (artículo 111 de la LOTUP), y en ese momento tendrá como referencia el Proyecto de Urbanización que forme parte de la Alternativa Técnica (artículo 110 de la LOTUP).
- Asimismo, en cuanto a las indemnizaciones, hay que destacar que su debate se producirá en el seno del expediente de reparcelación, previa identificación de los derechos que correspondan a los titulares de las instalaciones, actividades y edificaciones incompatibles con el plan.
- En la estimación de costes se ha realizado una evaluación meramente preliminar, conservadora por tanto, pero la alegante debe tener en cuenta que no supone un reconocimiento a su derecho de indemnización, pues para ello deberá esgrimir los títulos que legitimen tal derecho (licencias y autorizaciones sectoriales y municipales preceptivas, y sus condiciones).
- Teniendo en cuenta estas circunstancias, y aún considerando hipotéticamente la existencia de ciertos derechos indemnizatorios afectados por el planeamiento, lo cierto es que la memoria de viabilidad económica concluye adecuadamente que el plan es viable.
- Todo ello, insistimos, deberá ser confirmado, o en su caso revisado, con ocasión de la tramitación del Programa de Actuación Integrada y su propia memoria de viabilidad económica. Ello implica un doble sistema de refuerzo en materia de viabilidad y sostenibilidad económica, propio de la LOTUP, que exige evaluar ambas cuestiones tanto en la fase de planeamiento (previa) como la de programación (posterior y más concreta).

c) Alegaciones de D. RICARDO LLÁCER.

Nos remitimos a las explicaciones del arquitecto municipal, en cuanto sustancia los criterios expuestos en el borrador de bases de ordenación que sirven de soporte y referencia al presente Plan Parcial, y que responden al interés público que conforma el ejercicio de la potestad pública de planeamiento.

### **1.10.3 Relación de consultas sectoriales y su evaluación municipal.**

Se han emitido los siguientes informes sectoriales (ver anexos), que también han sido evaluados en el referido informe del Arquitecto municipal:

#### SEPTIMO. INFORMES SECTORIALES

- |  |            |
|--|------------|
| 1. 2020-REGSED-7085 COMERCIO:  | Favorable  |
| 2. 2020-REGSED-7102 DIRECCION GENERAL DE SEGURIDAD:                  | Favorable  |
| 3. 2020-REGSED-7263 TURISMO COMUNIDAD VALENCIANA:                    | Favorable  |
| 4. 2020-REGSED-7515 SANIDAD:   | Favorable  |
| 5. 2020-REGSED-7765 CONSELLERIA DE IGUALDAD:                         | Favorable  |
| 6. 2020-REGSED-7872 DIRECCION GENERAL TELECOMUNICACIONES:            | Favorable* |
| * Eliminar Apartado 2.6.f. "las condiciones técnicas con Telefónica" |            |
| 7. 2020-REGSED-7974 CONSELLERIA AGRICULTURA:                         | Favorable  |
| 8. 2020-REGSED-8347 SERVICIO TERRITORIAL URBANISMO ALICANTE:         | Favorable* |
| * Análisis pormenorizado en APARTADO NOVENO.                         |            |
| 9. 2020-REGSED-8528 DIRECCION GENERAL POLITICA TERRITORIAL:          | Favorable  |
| 10. 2020-REGSED-9020 OBRAS PUBLICAS Y MOVILIDAD:                     | Favorable  |
| 11. 2020-REGSED-9927 MINISTERIO DE FOMENTO:                          | Subsanar   |
| * Análisis pormenorizado en APARTADO DECIMO.                         |            |
| 12. 2020-REGSED-10004 EPSAR:   | Favorable  |
| 13. 2020-REGSED-10530 VVPP   | Favorable  |
| 14. 2020-REGSED-11231 CHJ  | Favorable  |
| 15. 2021-REGSED-292 CONSELLERIA AGRICULTURA                          | Favorable* |
| *Nuevo trazado georreferenciado con superficies equilibradas         |            |

*Ilustración 86. Extracto de las informes sectoriales emitidos.*

El informe municipal realiza las siguientes consideraciones al respecto:

#### NOVENO. CONSIDERACIONES DEL SERVICIO TERRITORIAL URBANISMO ALICANTE

- A. La competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento al no alterarse la ordenación estructural, afectando únicamente a la pormenorizada, como el cálculo del área de reparto (Art.35 LOTUP), tal como determina el Art.44.5, es decir una vez emitida la Declaración Ambiental Estratégica (DATE) en un plazo de 3+3 meses (Art.44.5), el Ayuntamiento someterá la Versión Definitiva del Plan Parcial adaptada la misma en un plazo de 3 meses (Art.55), por lo que sería factible la entrada en vigor de la ordenación del sector en 2.021.
- B. Al no ser admisible (Art 27 a) la definición del uso global incorporada en la ficha del Plan General, hotelero y residencial, pues serían dos usos globales, estos últimos podrían ser los compatibles, por lo que el cálculo de la edificabilidad residencial destinado a viviendas de protección pública (como mínimo el 30%) establecido en el Art.33 de la LOTUP, no es viable ni social, ni económicamente posible, ni este Sector ni en un Municipio eminentemente turístico, como Benidorm, por lo que la proporción de usos rigurosamente motivados en la realidad sociológica, topan con un obstáculo legal, que se puede obviar desde el momento que la suma de los usos terciarios (hotelero y comercial) sea superior al residencial.

Del conocimiento adquirido en las fases de información urbanística de las Modificaciones del Plan General, especialmente de la Modificación 01 "Incentivación Hotelera" la 19 y la actualmente en tramitación ambiental, la 22, ambas respecto al uso comercial, y el establecimiento de las denominadas "viviendas turísticas", se extrae que el uso residencial en las zonas de Edificación Abierta (EA) se pueden acotar en una banda entre el 30% y el 40% del techo edificable total, que podría servir de referencia para el sector, por lo que el techo legalmente exigible destinado a VP se podría establecer entre el 9% y el 12% del total, estándar sociológica y económicamente viable para el desarrollo del sector.

#### DECIMO. CONSIDERACIONES AMBIENTALES Y TERRITORIALES DEL MINISTERIO DE FOMENTO

Con independencia de la depuración (el aforo utilizado obviamente no es de 2.009 sino de 2.019) el Anexo 5: Estudio de Tráfico y Movilidad Sostenible, debe ser corregido y motivado nuevamente, con los desplazamientos rodados disminuidos en gran proporción, ya que el uso residencial convencional se restringirá a un tercio aproximadamente, como se avanza en el apartado anterior, y del conocimiento de la movilidad interna de Benidorm, ampliamente desarrollados en sus Planes de Movilidad Urbana (PMUS) y Aparcamientos Sostenibles, se recogen los importantes flujos turísticos provenientes del Aeropuerto de Alicante-Elche (60% del tránsito con origen o destino Benidorm), realizados en transporte público, eficiencia históricamente demostrada en la últimas cinco décadas, por lo que será imperceptible la repercusión en el nivel de servicio de las carreteras del Estado el desarrollo de un Sector situado a un kilómetro de las mismas, siempre y cuando se acometan las inversiones necesarias para el crecimiento de la provincia de las administraciones supramunicipales, en un municipio que genera por sí solo una parte muy importante del PIB nacional.

#### UNDECIMO. OTROS INFORMES SECTORIALES NO EMITIDOS.

Si tenemos que el plazo de exposición pública de la versión preliminar del Plan Parcial y el estudio ambiental y territorial comenzó formalmente por anuncio inserto en el DOGV N° 8845 de 29 de Junio de 2020, se considera ampliamente superado, sin que se hayan recibido:

- PATRICOVA, si bien el informe favorable de la CHJ en el apartado de inundabilidad a

una escala más precisa, anticipa que también lo deberá ser el de la Conselleria competente.

- PATIVEL, ídem debido a la gran distancia del sector del litoral.
- Patrimonio Cultural, ídem al no existir elementos relevantes, si bien debe ser atendida la necesidad en fases posteriores de respetar, en lo que sea compatible, el reflejo del trazado de la antigua canalización de riego agrícola, la Sequia Mare, a su paso por el sector.
- La Conselleria de Cultura, en lo que atañe a las Infraestructuras Docentes, si bien se ha reservado suficiente suelo dotacional en condiciones de superficie, geometría y altimetría, capaz de albergar los programas de construcción actuales, deberán ratificarlo con informe en fases posteriores.
- Análogamente deberá procederse, en cuanto a la Gestión de Residuos Urbanos, Energías Renovables, etc, para las fases urbanísticas y de Proyecto de Urbanización.

Es preciso reflejar que una vez notificada la ADIU de las consideraciones recogidas en esta fase de tramitación del expediente, deberán ser trasladadas a la Propuesta Final del Plan Parcial, y se volverá a someter a un nuevo periodo de información Pública, es decir, todavía quedan ventanas suficientes para ser admitidos nuevos informes.

*Ilustración 87. Contestación municipal a los informes sectoriales emitidos.*

En relación con estos informes sectoriales, y de conformidad con lo considerado en el informe del Arquitecto municipal, tenemos que concretar lo siguiente:

a) Informe de la Agencia Valenciana de Seguridad y Respuesta a las Emergencias.

Se trata de precisiones en materia de riesgo de inundaciones, deslizamientos, sísmico, accidentes graves, transporte de mercancías peligrosas e incendios forestales, que han sido consideradas, en su caso, en el presente Plan Parcial.

b) Informe de Comercio.

El informe realiza una valoración positiva del Plan Parcial en cuanto a la ordenación de los usos comerciales, teniendo en cuenta lo dispuesto en la ETCV y la Ley 3/2011, de Comercio de la Comunitat Valenciana.

c) Informe de Turismo.

Se considera en el informe que el Plan Parcial no plantea incompatibilidades o contradicciones con las previsiones del Plan de Espacios Turísticos de la Comunidad Valenciana, el Libro Blanco sobre una Estrategia Turística de la Comunidad Valenciana o la legislación turística aplicable.

d) Informe de Sanidad.

Se realizan una serie de recomendaciones en materia de calidad de agua de consumo humano, tratamiento de aguas residuales, calidad del aire, ruidos y vibraciones, residuos, zonas verdes, minimización del efecto "isla de calor" y evitar la proliferación del mosquito tigre. Se realiza una valoración positiva sobre la propuesta de ordenación y sus potenciales repercusiones positivas sobre la salud y bienestar de la población.

e) Igualdad.

El informe considera innecesario realizar alegaciones, lo que se entiende como conformidad.

f) Informe de Telecomunicaciones.

El informe hace una consideración específica, relativa a eliminar la referencia a compañías privadas en el apartado relativo a las condiciones de conexión e integración en materia de red de telecomunicaciones (apartado 2.6.1 de esta memoria).

Y realiza también una serie de consideraciones generales relativas a los artículos 24 y 35 la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, que serán tenidas en el presente Plan Parcial (Normas Urbanísticas) y especialmente sus instrumentos de desarrollo (Proyecto de Urbanización).

g) Informe de la Consellería de Agricultura.

No se considera afección alguna en materia de actividad agrícola, y respecto a la vía pecuaria, es preciso realizar un apartado específico para describir correctamente el cambio de trazado propuesto y su consideración conforme a la Ley 3/2014, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana.

h) Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante.

Se considera que la aprobación del Plan Parcial será de competencia municipal, así como la necesidad de adecuar el Plan Parcial estableciendo un único uso global dominante (artículo 27.a) LOTUP), adecuando la reserva de edificabilidad para viviendas de protección pública a la edificabilidad residencial finalmente adoptada.

Atendiendo este informe, el presente Plan Parcial ha planteado como uso global el terciario hotelero, y usos compatibles el residencial y el terciario comercial (exclusivo y en bandejas comerciales). Dada la dimensión de la edificabilidad asignada a dichos usos globales y compatibles, y que el uso terciario (hotelero y comercial) tiene un índice de edificabilidad superior al residencial, se considerará que estamos ante un sector terciario (a efectos de estándares urbanísticos).

i) Informe de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje.

Emitido por la Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje, favorable en cuanto al cumplimiento de los criterios de crecimiento de suelo.

j) Informe de Obras Públicas y Movilidad.

El informe es favorable por no afectar a infraestructuras de transporte de competencia autonómica ni a su planificación viaria.

k) Informe del Ministerio de Fomento.

Se realizan una serie de precisiones sobre el Estudio de Tráfico y Movilidad, que se han incorporado al mismo, sin perjuicio de las consideraciones establecidas en el informe del Arquitecto Municipal.

l) Informe de EPSAR.

El informe confirma la suficiencia del sistema público de saneamiento y depuración de Benidorm para atender las necesidades potenciales generadas por el nuevo Plan Parcial. A tal efecto, el sistema tiene capacidad para atender 62.320 m<sup>3</sup>/día, mientras que las necesidades actuales se corresponden con 36.340 m<sup>3</sup> día y el nuevo sector generará entre 1.600 y 1.700 m<sup>3</sup> día.

El informe considera asimismo lo dispuesto en el artículo 110 de la LOTUP sobre la necesidad de redes separativas de aguas residuales y pluviales, así como otras cuestiones relativas a la incorporación en el plan de las infraestructuras de saneamiento.

m) Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

El informe es favorable en cuanto al tratamiento del dominio público hidráulica y la afección al régimen de corrientes, y en cuanto a la suficiencia de recursos hídricos, se remite a lo que disponga el Consorcio de Aguas de la Marina Baixa. Este Consorcio ha informado favorablemente (ver anexos) dicha suficiencia de recursos hídricos con fecha posterior al informe del Arquitecto municipal.

Asimismo también consta (ver anexos) informe favorable de la Comunidad de Regantes del Canal Bajo del Algar, emitido en abril de 2021, por el que se confirma la disponibilidad de título concesional con suficiencia para atender la demanda de riego de zonas verdes del sector, a partir de aguas reutilizadas.

Finalmente, se han solicitado, pero no han sido emitidos hasta el momento de redactar este documento (abril de 2021), los siguientes informes:

- a) PATRICOVA.
- b) PATIVEL.
- c) Consellería de Cultura (Patrimonio).
- d) Consellería de Educación (reserva educativa).
- e) Bienestar Social.

No obstante, una vez presentado este documento se volverá a instar la emisión de dichos informes.

#### **1.10.4 Alcance del proceso de información y participación pública y consultas sectoriales y principales consecuencias.**

En resumen, las principales modificaciones que se introducen en la presente Propuesta de Plan Parcial, a tenor del resultado del período de información pública y consultas sectoriales, son:

- a) Se establece como uso global el terciario hotelero, diferenciándolo del residencial (compatible). El sector se considera pues como terciario (a los efectos del Anejo IV de la LOTUP).
- b) Se concreta la previsión de edificabilidad para viviendas de protección pública en el 30% del total de edificabilidad residencial prevista. Se destinan a tal uso varias manzanas del sector.

- c) Se reordenan parte de los usos terciarios comerciales específicos, especialmente en la fachada a la Avenida de la Comunitat Valenciana, en el mismo entorno donde se localizan las manzanas de uso residencial para viviendas de protección pública.
- d) Se ajustan los estándares dotacionales a este reparto de usos dominantes, compatibles y complementarios. Esta circunstancia también es tenida en cuenta para la determinación de cuestiones relacionadas con la población potencial del sector (consumo de agua, emisiones CO<sup>2</sup>, movilidad y tráfico, sostenibilidad económica, etc....).
- e) Se reduce la reserva de equipamiento docente para adaptarlo a la reducción población potencial vinculada a la nueva edificabilidad residencial.
- f) Se incorpora documentación específica del tratamiento de la vía pecuaria.
- g) Se incorporan las consideraciones en materia de telecomunicaciones, infraestructuras de saneamiento, dominio público hidráulico, sanidad y comercio, ya sea en esta memoria y/o en las normas urbanísticas.

Por todo ello, se ha propuesto la apertura de un nuevo trámite de información y participación pública, y consultas sectoriales, en el que poner de manifiesto dichos informes y alegaciones, así como la nueva propuesta de ordenación resultante, todo ello a los efectos de lo previsto en el artículo 53 de la LOTUP.

## 2 PLANOS DE INFORMACIÓN

### 3 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA



### 3.1 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

<b>Ambientales y Territoriales</b>	<p>Valoración de todos los aspectos consignados en el DAEATE, como:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a.- Justificación del perfil poblacional del sector y la intensidad edificatoria, en el contexto del modelo territorial de Benidorm y la ETCV.</li><li>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.</li><li>c.- Integración de la vía pecuaria existente a lo largo del sector.</li><li>d.- Adopción de criterios de diseño, urbanización y edificación para mitigar los efectos sobre el cambio climático.</li><li>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.</li><li>f.- Justificación de la suficiencia de recursos hídricos.</li></ul>
<b>Urbanísticos y funcionales</b>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a.- Creación de Parque Público que vertebré la ordenación.</li><li>b.- Diseño de malla viaria con predominio de paseo peatonal, permeable a sistemas de movilidad sostenible.</li><li>c.- Tipología de edificación abierta, siguiendo modelo de Levante, con bajos comerciales que recreen efecto ciudad, corrigiendo problemas antiguos.</li><li>d.- Apuesta por sistemas de diseño y construcción orientados a reducir la huella de CO<sup>2</sup>.</li><li>e.- Promoción de herramientas de Smart City.</li><li>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. Incorporación de las determinaciones emanadas del proceso de consultas sectoriales, recogidas en el Informe del Arquitecto municipal de fecha 8 de febrero de 2021.</li></ul>

## 3.2 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

### 3.2.1 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 m<sup>2</sup> útiles de edificabilidad, que debían destinarse a un uso residencial-hotelerero, 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 PGM01.990 es = 0,284751 Uda/m<sup>2</sup>sb

2. Cuadro Magnitudes del Sector Armanello PP 1/1

SECTOR	SUPERFICIE HA	EDIFICABIL M2 UTIL	COEFICIENTES						APR.SECTOR uda	APR.MEDIO uda/m2sb	EXCESO uda	EXCESO %	REP. Ha
			USOS	ITU	DIFIC	SECT	HOMOG.	CORREC					
ARMANELLO 1/1	56,50	292.600	0,80	0,80	0,80	0,80	0,64	1.000	187.264	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<sup>2</sup>sb.

Ilustración 88. Cuadro magnitudes del Sector.

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 m<sup>2</sup> 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, confirman 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>útil a m<sup>2</sup>construido 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 m<sup>2</sup> 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.

### 3.2.2 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 Villasal 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 m<sup>2</sup> 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.

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 vinculadas a su población potencial (residencial y usuarios de instalaciones turísticas y comerciales), sin comprometer las de la población existente.

Reducir la edificabilidad del sector por debajo de los 292.600 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup> útiles).

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 complementar la insuficiente dotación de espacios públicos de la zona de Levante.

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.

### 3.2.3 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 potencial 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)

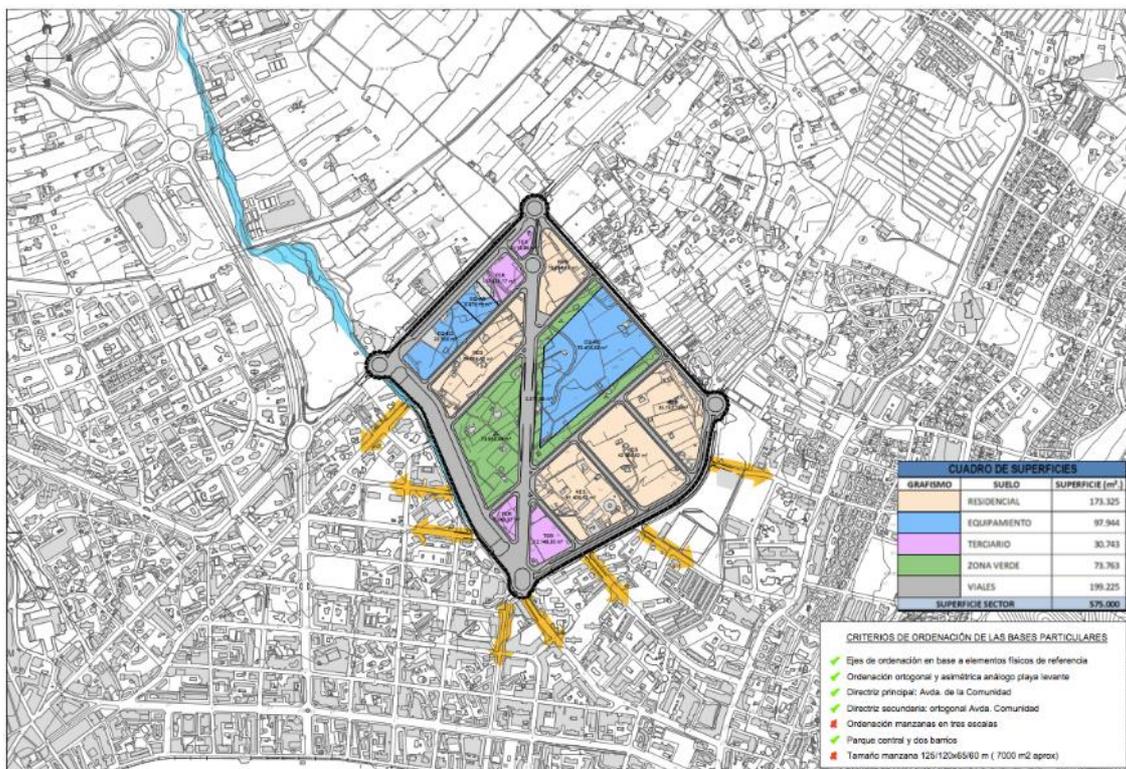


Ilustración 89. Alternativa 1 (Plan Parcial original aprobado y anulado)

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 m<sup>2</sup> 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

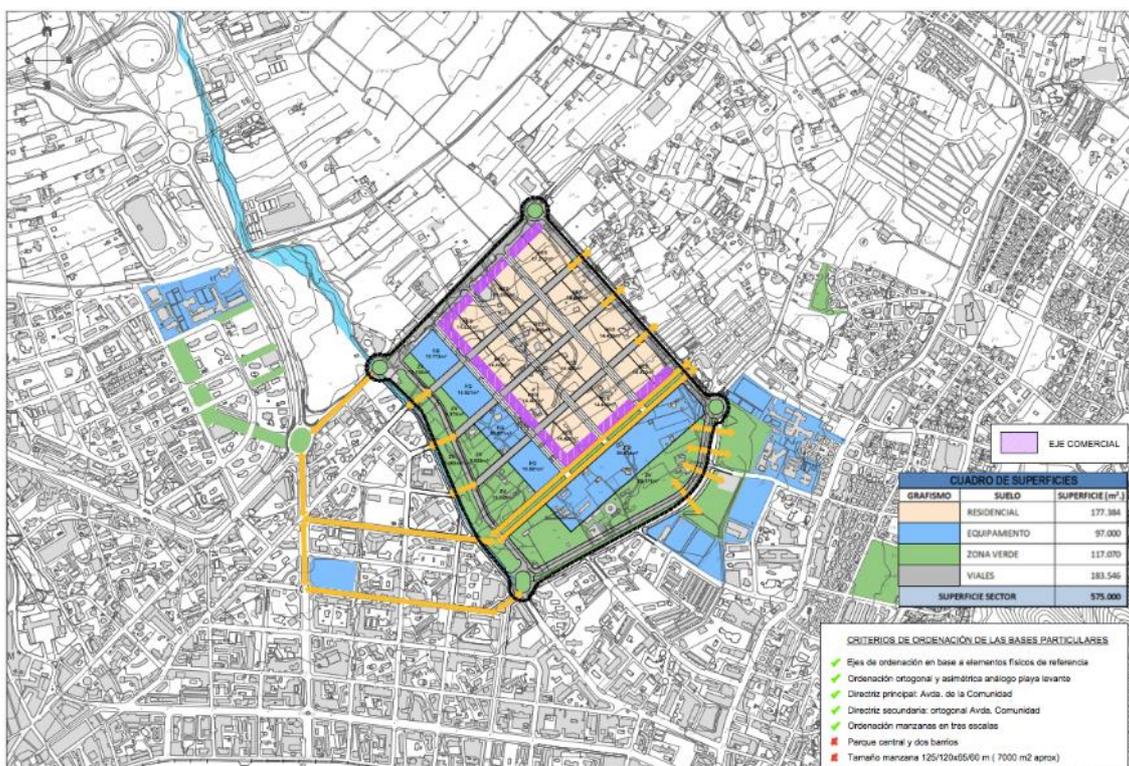


Ilustración 90. Plano de la alternativa 2.

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

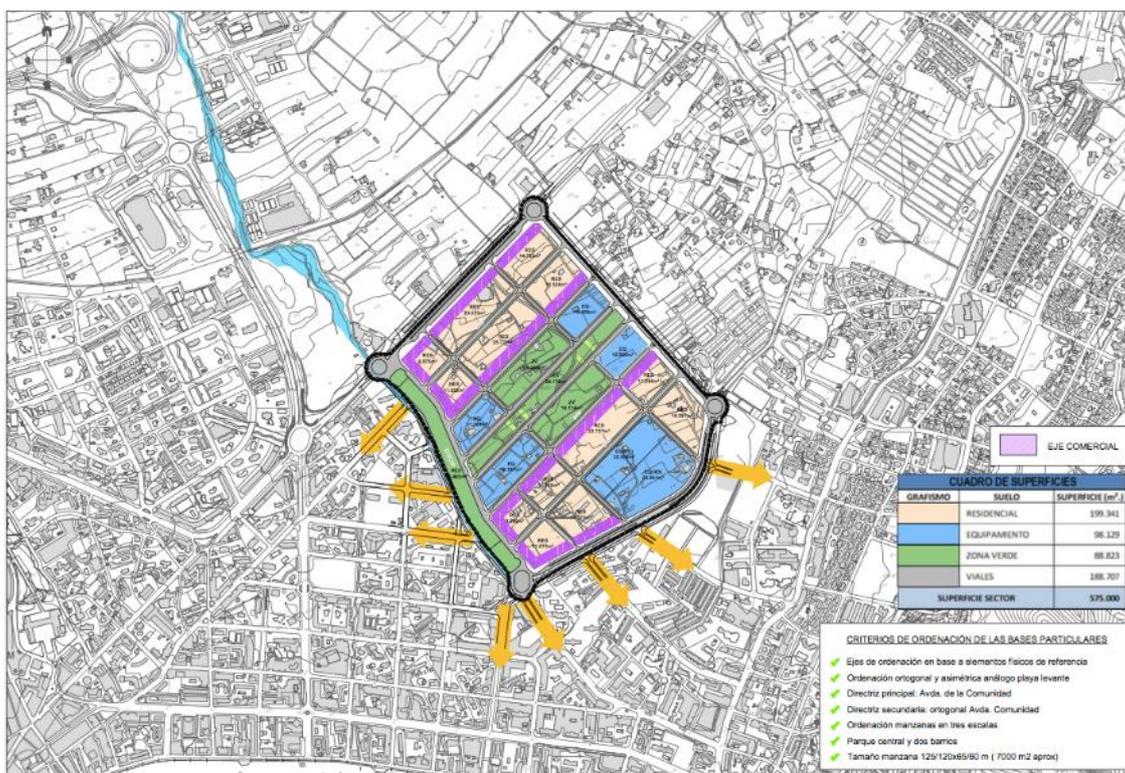


Ilustración 91. Plano de la alternativa 3.

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



Ilustración 92. Plano 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 m<sup>2</sup> (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.

### Alternativa 5 (tras proceso de participación pública y consultas sectoriales)



Ilustración 93. Alternativa nº 5 tras las alegaciones e informes sectoriales

En esta propuesta de ordenación se mantiene el esquema conceptual de la Versión Preliminar, introduciendo las modificaciones derivadas del informe del Arquitecto municipal y los informes sectoriales.

La nueva ordenación recoge como uso global y dominante el terciario hotelero, y ello se traduce en una zonificación que introduce ya de forma específica este uso junto al residencial. Asimismo, se crean manzanas residenciales destinadas a albergar la edificabilidad destinada a viviendas de protección pública, en una proporción del 30% de la total edificabilidad residencial.

La franja de manzanas alineadas con la Avenida de la Comunitat Valenciana se reajusta en este sentido, reduciendo la superficie de la dotación escolar (que se adapta a la edificabilidad residencial propuesta), manteniendo dos manzanas de uso terciario comercial en los extremos de la franja, así como usos terciarios comerciales en bandeja en las manzanas de uso residencial de vivienda de protección pública, consolidando así una fachada de usos comerciales y de servicios.

Esta ligera remodelación de usos se ha aprovechado para homogeneizar el tamaño de la manzana, reduciendo la superficie de algunas de ellas, y potenciando aún más los espacios peatonales transversales, como elementos de relación y convivencia.

En cuanto a la integración con la Infraestructura Verde urbana, se ha confeccionado un plano ilustrativo de la integración de la ordenación del sector 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).



*Ilustración 94. Plano donde se muestra la infraestructura verde urbana.*

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).

### 3.3 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 m<sup>2</sup>.
- 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.

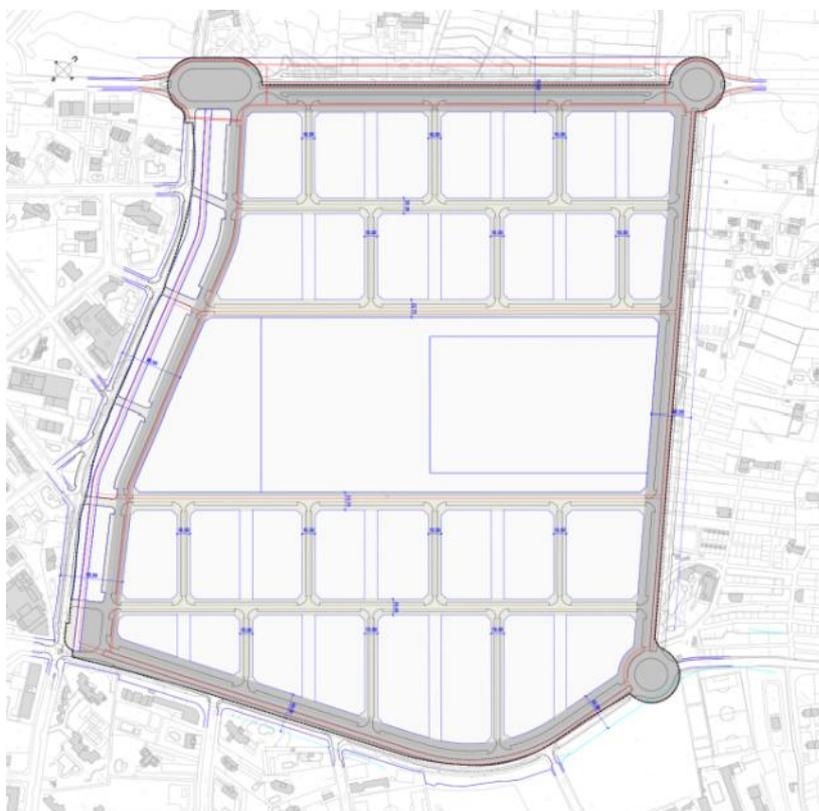


Ilustración 95. plano explicativo ordenación estructural.

#### B.- Normativos:

- a) Edificabilidad: 292.600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>sb, y el aprovechamiento subjetivo será el 90% de éste. La edificabilidad útil (292.600 m<sup>2</sup>) 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:
- a. Global: Terciario hotelero.
  - b. Compatibles:
    - i. Residencial libre.
    - ii. Residencial viviendas de protección pública.
    - iii. Terciario comercial.
    - iv. Terciarios en general.
    - v. Dotacionales.
- e) Red Primaria de Dotaciones Públicas: se contempla como dotación de red primaria la reserva de suelo para nuevo trazado del cauce del barranco del Derramador y los viarios estructurantes del sector. No se contempla ningún elemento adicional 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 global del sector es terciario hotelero, compatible con el residencial y otros usos terciarios, tomando como referencia las determinaciones del Plan General. La densidad de viviendas y población se establecerá en función de la edificabilidad residencial prevista.

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

MAGNITUDES GENERALES		
superficie bruta (SBS)		575.371,20
red primaria adscrita (RPA)		92.600,00
vía pecuaria		5.779,91
superficie computable (SCS)		569.591,29
edificabilidad máxima según PG Benidorm (m <sup>2</sup> útiles)		292.600,00
IEB m <sup>2</sup> útiles		0,513702
PROPUESTA DE ORDENACIÓN		
uso dominante		terciario
reparto edificabilidades lucrativas		
terciario comercial		10%
Resto usos (residencial y hotelero)		90%
	apartamentos turísticos - hotelero	46,75%
	residencial	53,25%
asignación edificabilidades		
	edificabilidad terciario alojamiento temporal (m2 útil)	123.111,45
	edificabilidad residencial (m2 útil)	140.228,55
	70% residencial libre	98.159,99
	30% vivienda protección pública	42.068,57
	edificabilidad terciario-comercial (m2 útil)	29.260,00
edificabilidad total (m2 útil)		292.600,00
densidad de viviendas		2.220
	IET	0,2675
	IER	0,2462
	IEB	0,5137

DENSIDAD POBLACIÓN Y VIVIENDAS	
Número de viviendas estimadas (total edificabilidad residencial)	2.220
Densidad de viviendas (Viv/Ha)	38,59
Número habitantes potencial (2,5 habitantes por vivienda)	5.550,71

Estas magnitudes nos ofrecen un sector de densidad edificatoria alta y densidad poblacional media (38,59 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 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, considerando como población residencial estable el 50% del total previsto (en línea con la consideración de municipio turístico de Benidorm y tomando como referencia la normativa de estándares dotaciones docentes, que pondera la población al 50%).

ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.							
BENIDORM  media de crecimiento anual (ETCV)  1,25%	previsión población ciudad de Benidorm			previsión población sector 1/1			
	período	población de partida INE	tasa crecimiento	población potencial	previsión población sector 1/1 (50%)	secuencia	% sobre incremento población anual Benidorm
		67.558			2.775,36	8%	
AUMENTO POBLACIONAL EN LOS AÑOS QUE SE LLEVA A CABO EL SECTOR	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			
	2.026		1,25%	73.696		222,03	24,40%
	2.027		1,25%	74.617		222,03	24,10%
	2.028		1,25%	75.550		222,03	23,80%
	2.029		1,25%	76.494		222,03	23,51%
	2.030		1,25%	77.450		222,03	23,22%
	2.031		1,25%	78.418		222,03	22,93%
	2.032		1,25%	79.398		222,03	22,65%
	2.033		1,25%	80.391		222,03	22,37%
	2.034		1,25%	81.396		222,03	22,09%
	2.035		1,25%	82.413		222,03	21,82%
	2.036		1,25%	83.443		222,03	21,55%
2.037		1,25%	84.487		222,03	21,29%	
2.038		1,25%	85.543		222,03	21,02%	
2039		1,25%	86.612		222,03	20,76%	
2040		1,25%	87.695		222,03	20,51%	

Ilustración 96. cuadro evolución de la población de Benidorm.

De modo que el impacto poblacional empezaría a notarse en 2024-2025 (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.

### 3.4 ORDENACIÓN PORMENORIZADA: DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

#### 3.4.1 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-1	RESIDENCIAL LIBRE - EDIF. ABIERTA - BANDEJA COMERCIAL	75.498,59	
EA-2	RESIDENCIAL - VPP - BANDEJA COMERCIAL	20.874,46	
TERh	TERCIARIO HOTELERO - EDIF. ABIERTA - BANDEJA COM.	89.130,90	
TERc	TERCIARIO - COMERCIAL EXCLUSIVO	18.402,05	
	TOTAL LUCRATIVO	203.906,00	
QM	DOTACIONAL MÚLTIPLE	49.039,13	
QE	EDUCATIVO - CULTURAL	13.917,30	12.500,00
PQI	INFRAESTRUC. - SER. URBANO PRIMARIA	6.566,60	
SQI	INFRAESTRUC. - SER. URBANO SECUNDARIA	26.161,10	
	TOTAL EQUIPAMIENTOS	95.684,13	53.286,85
SVP	PARQUE	61.629,04	
SVJ	JARDINES	12.818,18	
	TOTAL ZONAS VERDES	74.447,22	56.959,13
PCV	RED VIARIA PRIMARIA	89.463,63	
SCV	RED VIARIA SECUNDARIA	82.746,42	
CVP	RED VIARIA PRIORIDAD PEATONAL	23.343,89	
	TOTAL COMUNICACIONES	195.553,94	
VPEC	VÍA PECUARIA	5.779,91	
	TOTAL SECTOR BRUTO	575.371,20	

Ilustración 97. Plano de la ordenación pormenorizada del Sector.

Establece el Anexo XII de la LOTUP que la memoria de los planes urbanísticos deberá incorporar una descripción de la red de espacios comunes de la ciudad, adoptando como referencia la escala de barrio, y adoptando una serie de criterios y orientaciones dirigidas a facilitar el acceso de la ciudadanía a las dotaciones públicas mediante elementos de movilidad sostenibles y funcionales.

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

- a) El denominado bulevar del Derramador, como conector ecológico-funcional con el parque de la Sèquia Mare y las zonas verdes del Rincón de Loix, hasta la Sierra Helada y la propia playa de Levante. En este corredor se dispondría el nuevo trazado de la vía pecuaria (8 metros de anchura) y del barranco existente fuera del sector (12 metros de anchura), así como una zona verde y peatonal (20 metros de anchura) de gran relevancia.

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, Lérica, Kennedy y Mallorca.

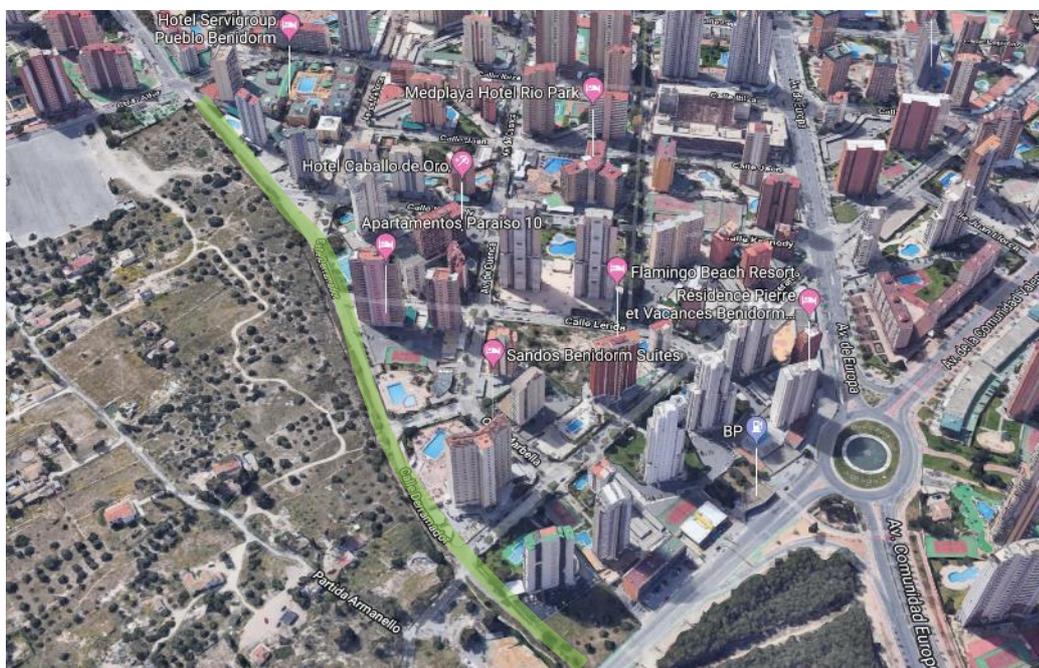


Ilustración 98. Detalle aéreo del linde oeste del sector, calle Derramador. Fuente Google Maps



Ilustración 99. Detalle de la calle Derramador, desde el cruce con la calle esperanto, y su linde con el cauce del barranco existente. Fuente: Google Maps

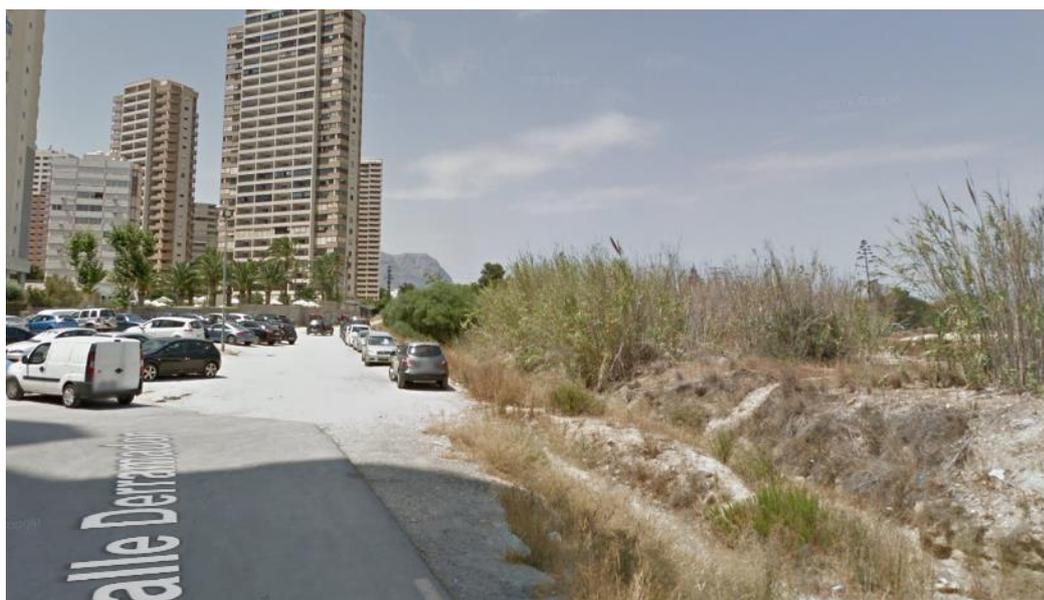


Ilustración 100. Detalle de la calle Derramador y su linde con el cauce del Barranco, desde la zona sur. Fuente: Google Maps

- 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 bulevar 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).

En los extremos del parque se han dispuesto dos grandes espacios dotacionales, creando dos nodos, que junto con el parque público central conforman un gran Hub Dotacional Central en el Sector.



Ilustración 101. Plano de espacios dotacionales

El nodo dotacional previsto en el entorno del denominado bulevar del Derramador, con una superficie superior a 25.000 m<sup>2</sup>, tiene como principal función albergar un espacio dotacional polivalente, en torno al cual se podrán ubicar diferentes espacios dotacionales complementarios (zonas verdes, centros sociales, espacios deportivos, equipamientos de movilidad y transporte público).

El nodo dotacional previsto en el otro lado del parque, ya lindando con suelo urbanizable, y con una superficie de casi 50.000 m<sup>2</sup>, también tendrá un carácter polivalente, pudiendo albergar diferentes equipamientos, principalmente de carácter recreativo. Ambos espacios dotacionales públicos complementan, “abrazan” y se “funden” con la superficie de parque público de algo más de 60.000 m<sup>2</sup>, cuyo perfil de usos y diseño se concretará más adelante en esta memoria.

Este gran elemento central del sector tiene la suficiente jerarquía para generar dos “barrios” -tal como se contempla en las bases municipales de ordenación- y ha precisamente de “rótula” de integración de ambos.

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.



Ilustración 102. Plano de espacio HUB dotacional.

Si la ordenación nos muestra una Red de Espacios Comunes funcional, los datos cuantitativos ilustran su versatilidad y adaptación a los criterios municipales, más claro si lo observamos a escala municipal en la siguiente imagen:



Ilustración 103. Red de espacios comunes donde se aprecia su funcionalidad.

Como puede observarse en el cuadro adjunto, más del 65% de la superficie del sector es dotacional público, destacando que zonas verdes superan el 17% (el mínimo es el 10%) y, especialmente, el suelo destinado al peatón (pasos exclusivos, aceras, espacios de relación) es más del 18% de la superficie total del sector, mientras que la calzada de tráfico rodado apenas supera el 11%.

#### DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL POR USOS LUCRATIVOS Y DOTACIONALES

<b>SUPERFICIE LUCRATIVA TOTAL</b>	<b>35,80%</b>
SUPERFICIE ZONAS RESIDENCIAL Y TURISTICA	32,57%
SUPERFICIE ZONA TERCIARIA EXCLUSIVA	3,23%
<b>SUPERFICIE ZONAS VERDES</b>	<b>17,17%</b>
<b>SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>	<b>16,80%</b>
<b>SUPERFICIE PEATONAL</b>	<b>10,43%</b>
<b>SUPERFICIE CARRIL BICI</b>	<b>3,35%</b>
<b>SUPERFICIE CALZADA TRÁFICO RODADO</b>	<b>11,02%</b>
<b>SUPERFICIE APARCAMIENTO PÚBLICO EN CALZADA</b>	<b>5,43%</b>

Ilustración 104. distribución porcentual de uso lucrativos y dotacionales.

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:

- a. Climáticas, generando sombras que permitan reducir el efecto calor;
- b. Ecológicas, incrementando la capacidad de neutralización del CO<sup>2</sup> emitido por el tráfico rodado y la actividad humana, y
- c. Paisajística, enriqueciendo la escena urbana.

### 3.4.2 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:

<p>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<sup>2</sup> (125/120 m x 60/65 m), sin perjuicio de otras alternativas.</p>
<p>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 privadas. Los incentivos de aprovechamiento aplicables al uso hotelero (art. 90 PG) sólo serán aplicables a parcelas de uso hotelero exclusivo.</p>
<p>Base 16. Caso de ser necesaria la implementación de vivienda pública se analizará el cumplimiento de este estándar en el contexto del Plan General.</p>
<p>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.</p>
<p>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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup> con porte &gt; 30cm perímetro; (g) Local comercial máximo 2.500 m<sup>2</sup> y mínimo 200 m<sup>2</sup>; (h) retranqueo obligatorio a calle de sótano, local y vallado 2m; (i) retranqueo linderos planta baja 7 m y torres 7 m</p>

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<sup>2</sup>), 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 terciario hotelero, compatible con el residencial (libre y viviendas de protección pública) así como terciario comercial, siguiendo las orientaciones establecidas en el borrador de bases técnicas elaboradas por el servicio municipal de arquitectura.

Todas las manzanas de suelo terciario hotelero y residencial 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 y hoteleras.

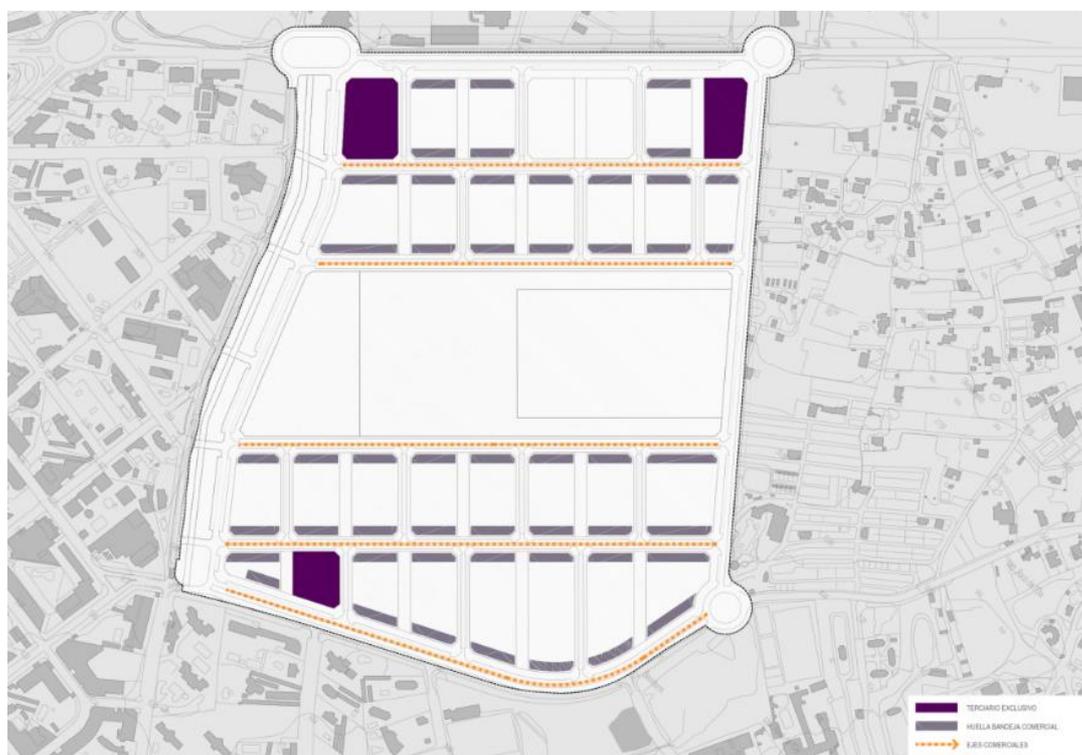


Ilustración 105. Plano donde se aprecian las manzanas terciarias-comerciales exclusivas.

El uso global es terciario hotelero, tal como se contempla en el Plan General, y el uso residencial es compatible, asignándose de forma específica en manzanas independientes, tal como hemos visto en los planos de zonificación.

Como complemento se han previsto tres manzanas de uso terciario exclusivo. Dos 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, en los términos previstos por el artículo 112 de las Normas Urbanísticas del Plan General. 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	SUPERFICIE TOTAL	MAGNITUDES											
			DESGLOSE SUPERFICIES				IEN (m2/m2s)	TECHO ÚTIL	DESGLOSE EDIFICABILIDAD					
			RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL VPP	HOTELERO	COMERCIAL EXCLUSIVO			RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL VPP	HOTELERO	COMERCIAL EXCLUSIVO	COMERCIAL BANDEJAS	
1	HOTELERO BANDEJA COMERCIAL	3.143,61 m2s			3.143,61 m2s		1,3812 0,1199	4.342 m2u 377 m2u			4.342 m2u			377 m2u
2	TERCIARIO COMERCIAL EXCLUSIVO	4.375,45 m2s				4.375,45 m2s	0,3815	1.669 m2u				1.669 m2u		
3	HOTELERO BANDEJA COMERCIAL	6.031,77 m2s			6.031,77 m2s		1,3812 0,1199	8.331 m2u 723 m2u			8.331 m2u			723 m2u
4	RESIDENCIAL BANDEJA COMERCIAL	7.667,57 m2s	7.667,57 m2s				1,3002 0,1199	9.969 m2u 919 m2u	9.969 m2u					919 m2u
5	HOTELERO BANDEJA COMERCIAL	9.332,06 m2s			9.332,06 m2s		1,3812 0,1199	12.890 m2u 1.119 m2u			12.890 m2u			1.119 m2u
6	RESIDENCIAL BANDEJA COMERCIAL	10.402,05 m2s	10.402,05 m2s				1,3002 0,1199	13.524 m2u 1.247 m2u	13.524 m2u					1.247 m2u
7	HOTELERO BANDEJA COMERCIAL	9.402,55 m2s			9.402,55 m2s		1,3812 0,1199	12.987 m2u 1.127 m2u			12.987 m2u			1.127 m2u
8	RESIDENCIAL BANDEJA COMERCIAL	7.541,32 m2s	7.541,32 m2s				1,3002 0,1199	9.805 m2u 904 m2u	9.805 m2u					904 m2u
9	RESIDENCIAL BANDEJA COMERCIAL	7.395,56 m2s	7.395,56 m2s				1,3002 0,1199	9.615 m2u 887 m2u	9.615 m2u					887 m2u
10	HOTELERO BANDEJA COMERCIAL	7.208,20 m2s			7.208,20 m2s		1,3812 0,1199	9.956 m2u 864 m2u			9.956 m2u			864 m2u
11	RESIDENCIAL BANDEJA COMERCIAL	7.226,76 m2s	7.226,76 m2s				1,3002 0,1199	9.396 m2u 866 m2u	9.396 m2u					866 m2u
12	HOTELERO BANDEJA COMERCIAL	7.213,90 m2s			7.213,90 m2s		1,3812 0,1199	9.964 m2u 865 m2u			9.964 m2u			865 m2u
13	RESIDENCIAL BANDEJA COMERCIAL	7.219,97 m2s	7.219,97 m2s				1,3002 0,1199	9.387 m2u 866 m2u	9.387 m2u					866 m2u
14	HOTELERO BANDEJA COMERCIAL	7.224,77 m2s			7.224,77 m2s		1,3812 0,1199	9.979 m2u 866 m2u			9.979 m2u			866 m2u
15	RESIDENCIAL BANDEJA COMERCIAL	7.221,17 m2s	7.221,17 m2s				1,3002 0,1199	9.389 m2u 866 m2u	9.389 m2u					866 m2u
16	HOTELERO BANDEJA COMERCIAL	10.763,52 m2s			10.763,52 m2s		1,3812 0,1199	14.867 m2u 1.290 m2u			14.867 m2u			1.290 m2u
17	HOTELERO BANDEJA COMERCIAL	10.017,03 m2s			10.017,03 m2s		1,3812 0,1199	13.836 m2u 1.201 m2u			13.836 m2u			1.201 m2u
18	RESIDENCIAL BANDEJA COMERCIAL	6.901,20 m2s	6.901,20 m2s				1,3002 0,1199	8.973 m2u 827 m2u	8.973 m2u					827 m2u
19	HOTELERO BANDEJA COMERCIAL	6.958,70 m2s			6.958,70 m2s		1,3812 0,1199	9.612 m2u 834 m2u			9.612 m2u			834 m2u
20	RESIDENCIAL BANDEJA COMERCIAL	6.960,90 m2s	6.960,90 m2s				1,3002 0,1199	9.050 m2u 835 m2u	9.050 m2u					835 m2u
21	HOTELERO BANDEJA COMERCIAL	6.958,97 m2s			6.958,97 m2s		1,3812 0,1199	9.612 m2u 834 m2u			9.612 m2u			834 m2u
22	RESIDENCIAL BANDEJA COMERCIAL	6.962,09 m2s	6.962,09 m2s				1,3002 0,1199	9.052 m2u 835 m2u	9.052 m2u					835 m2u
23	HOTELERO BANDEJA COMERCIAL	4.875,82 m2s			4.875,82 m2s		1,3812 0,1199	6.735 m2u 585 m2u			6.735 m2u			585 m2u
25	RESIDENCIAL VPP BANDEJA COMERCIAL	6.958,53 m2s		6.958,53 m2s			2,0153 0,1199	14.024 m2u 834 m2u		14.024 m2u				834 m2u
26	RESIDENCIAL VPP BANDEJA COMERCIAL	6.957,25 m2s		6.957,25 m2s			2,0153 0,1199	14.021 m2u 834 m2u		14.021 m2u				834 m2u
27	RESIDENCIAL VPP BANDEJA COMERCIAL	6.958,68 m2s		6.958,68 m2s			2,0153 0,1199	14.024 m2u 834 m2u		14.024 m2u				834 m2u
24	TERCIARIO COMERCIAL EXCLUSIVO	7.979,25 m2s				7.979,25 m2s	0,3815	3.044 m2u				3.044 m2u		
28	TERCIARIO COMERCIAL EXCLUSIVO	6.047,35 m2s				6.047,35 m2s	0,3815	2.307 m2u				2.307 m2u		
TOTALES		203.906,00 m2s	75.498,59 m2s	20.874,46 m2s	89.130,90 m2s	18.402,05 m2s		292.600 m2u	98.160 m2u	42.069 m2u	123.111 m2u	7.020 m2u		22.240 m2u

Ilustración 106. Cuadro de superficies y edificabilidades netas de las manzanas.

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 y la edificabilidad neta (especificada en los cuadros y en las normas urbanísticas).

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.



*Ilustración 107. imágenes ilustrativas de las condiciones edificatorias del ámbito.*

### 3.4.3 Usos dotacionales.

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



Ilustración 108. Plano de 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	49.039,13
INFRAESTRUCTURA - SERVICIOS URBANOS - QI	26.161,10
PQI	6.566,60
EDUCATIVO - CULTURAL - QE	13.917,30
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>	<b>95.684,13</b>

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 posible vocación, si fuera necesario (aparentemente, conforme a los informes de CHJ y el estudio de inundabilidad no sería preciso) 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.



Ilustración 109. Analogía: Parque "inundable" "La Marjal" de Alicante. Fuente: Diario Información

El otro espacio de equipamiento QM, de casi 50.000 m<sup>2</sup>, 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. Lo mismo sucede respecto a las infraestructuras de telecomunicaciones y saneamiento, siendo el Proyecto de Urbanización el documento en que se concretará su ubicación y régimen de uso.

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).

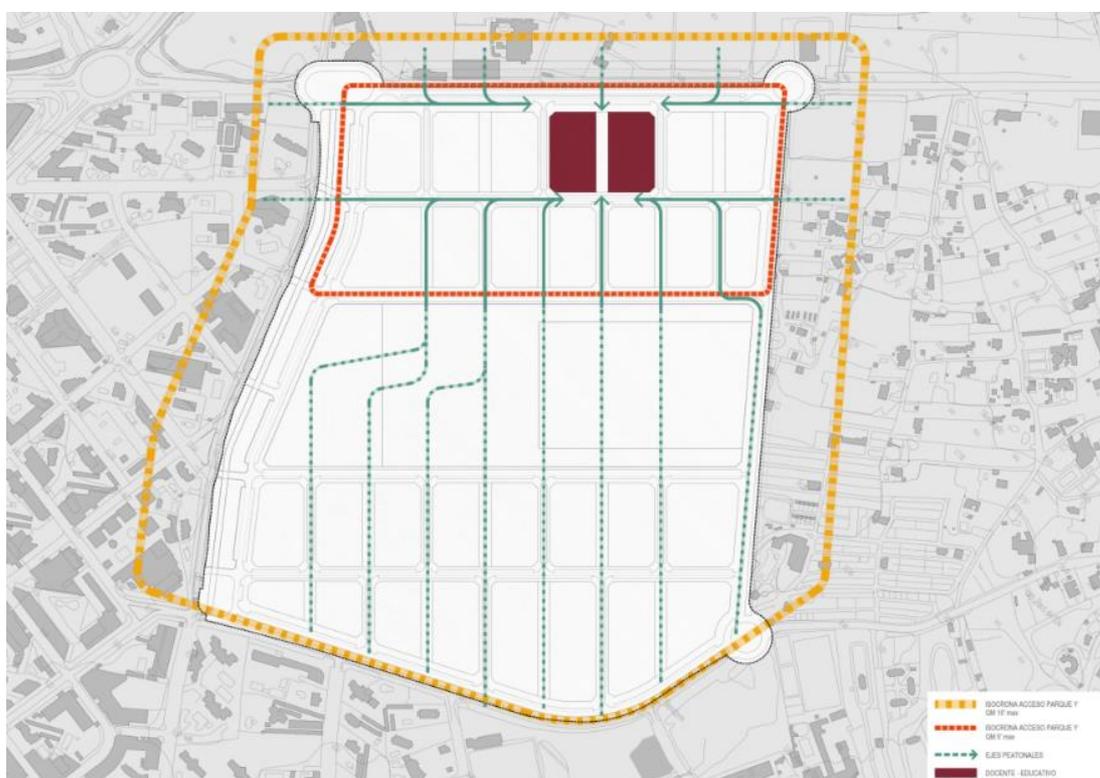




Ilustración 110. Planos de esquema de accesos a los equipamientos.

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	61.629,04
JARDINES - VJ	12.818,18
ESPACIO LIBRE PEATONAL-RELACIÓN (ANEJO IV, III.3.3.5	23.343,89
<b>TOTAL ZONAS VERDES</b>	<b>97.791,11</b>

Como puede observarse, se ha apostado por un gran parque central (VP) de más de 60.000 m<sup>2</sup>, ubicado en el Hub Dotacional Central, complementado con un parque lineal (VJ) en el denominado Bulevar del Derramador.

Este Bulevar hace las veces de:

- a. Distribuidor peatonal;
- b. Elemento de conexión con los barrios urbanos aledaños); y

- c. 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.

- a) 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. Este proceso de participación podrá reiterarse en la fase de redacción del Proyecto de Urbanización.
- b) 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.

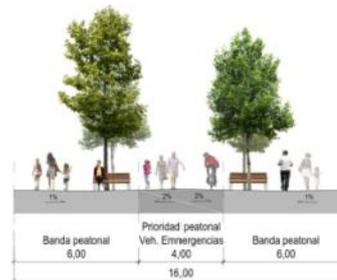
Finalmente, se ha incorporado como espacios libres de relación, en la “capa” de zonas verdes, aquellos espacios peatonales exclusivos que vertebran el sector de norte a sur, conforme a lo dispuesto en el Anejo IV de la LOTUP (apartado III.3.3.5):

“3.5 Se consideran espacios libres de uso público a aquellas áreas de uso público de superficie superior a 400 m<sup>2</sup> que por sus características morfológicas y funcionales posibiliten el encuentro, el paseo y la relación social entre los ciudadanos, sin poseer las condiciones exigidas a las zonas verdes, como plazas u otro tipo de áreas estanciales.”

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 espacio prioritario peatonal y de relación.

Este espacio exclusivo 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.



### C.- Red viaria y sistema de movilidad.

Los elementos de la red viaria pública son los siguientes:

COMUNICACIONES	SUPERFICIE
RED VIARIA PRIMARIA	89.463,63
RED VIARIA SECUNDARIA	82.746,42
<b>TOTAL COMUNICACIONES</b>	<b>172.210,05</b>

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).

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	62.741,28
APARCAMIENTOS EN VÍA PÚBLICA	30.943,50
ACERA PEATÓN	59.417,27
CARRIL BICI	19.108,00
<b>TOTAL RED VIARIA - CV</b>	<b>172.210,05</b>

Prueba de ello es que el 34,50% de la red viaria convencional se destina al peatón, un 11% al carril bici y un 18% para zonas de aparcamiento, quedando para calzada exclusiva de tráfico motorizado (incluyendo transporte público), un 36%.

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, bulevar del Derramador (corredor ecológico) con la zona verde de Rincón de Loix y la Serra Gelada.

● SECCIÓN TIPO AVDA. ALMIRANTE BERNAT DE SARRIA

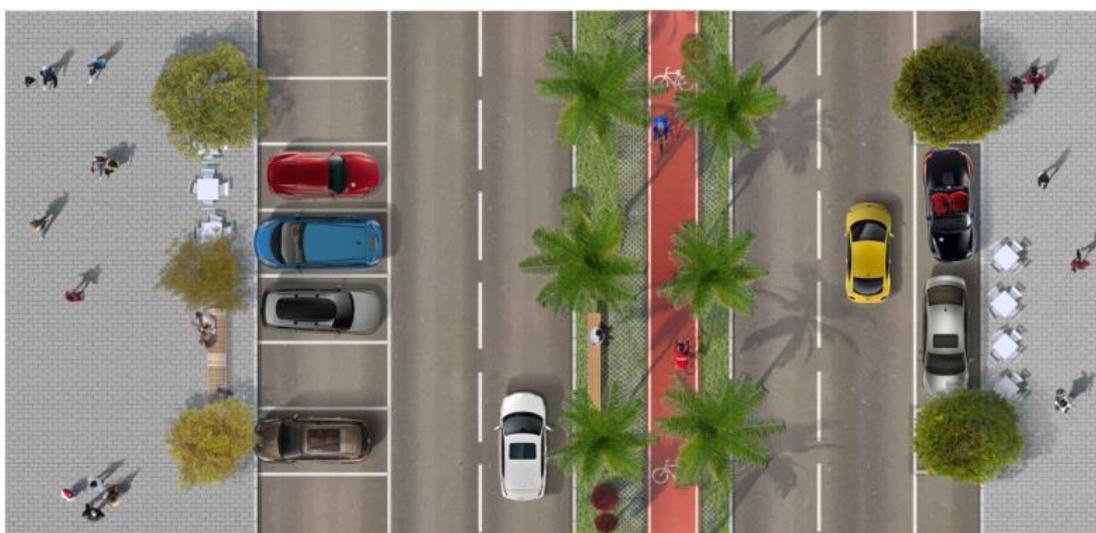
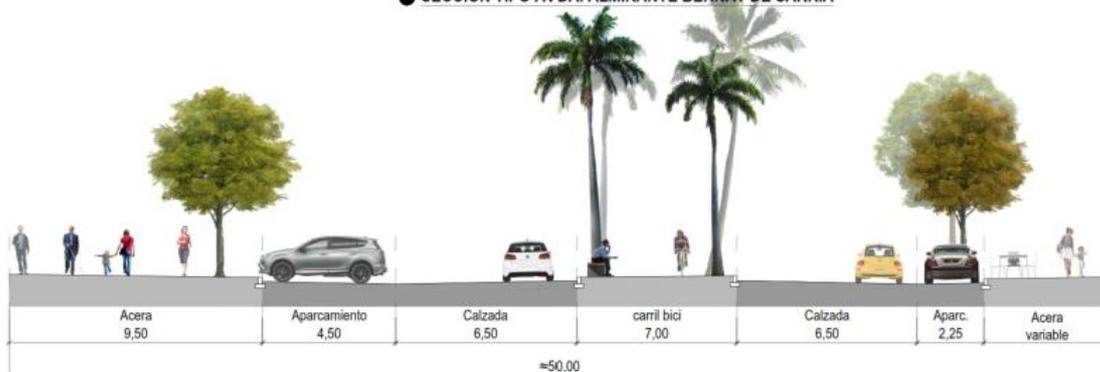


Ilustración 111. Recreación propuesta para la avenida almirante Bernat de Sarria.

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.



Ilustración 112. Recreación Sector bulevar del Derramador.

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).

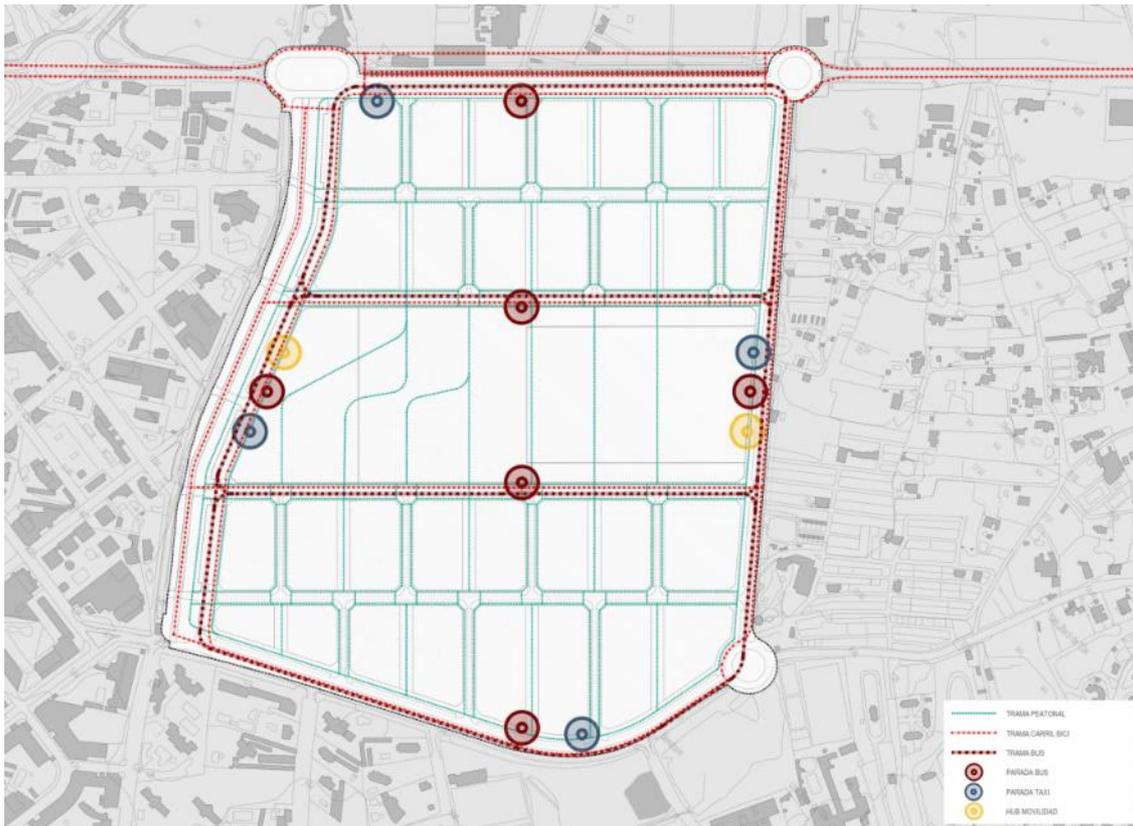


Ilustración 113. Esquema orientativo de la propuesta de movilidad.

#### 3.4.4 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 BENDORM		SECTOR PP 1/1 "ENSANCHE LEVANTE"			
REDES DOTACIONALES					
ZONAS	CLAVE		SECCIONARIA		
	TIPO	%	M <sup>2</sup>		
ESTRUCTURAL		COMPTABLE	%	NO COMPUTABLE	
VARIO	RAVI	29.83%	172,210 m <sup>2</sup>	0.00%	
RED VARIAS			18,080 m <sup>2</sup>		
	CARRETERO		39,417 m <sup>2</sup>		
	ACERAS PEATON		30,944 m <sup>2</sup>		
	ZONA APARCAMIENTO		62,741 m <sup>2</sup>		
	CALEDA				
EQUIPAMIENTO	EQ				
EDUCATIVO	SED	2.42%	13,917 m <sup>2</sup>		
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	SD	4.55%	26,161 m <sup>2</sup>		
DOTACION MULTIPLE	SOM	8.32%	49,039 m <sup>2</sup>		
INFRAESTRUCTURAS RED PRIMARIA- ENCAUZAMIENTO	PQ			6.997 m <sup>2</sup>	1.14%
PARKES Y JARDINES					
PARKUE	SOL	10.71%	61,625 m <sup>2</sup>		
ZV	SL	2.23%	12,818 m <sup>2</sup>		
ESPACIO LIBRE PEATONAL-RELACION VIVIENDA	ELR	4.08%	23,344 m <sup>2</sup>		
VIA SECUNDARIA					1.00%
				5,190 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>	<b>60.99%</b>	<b>39.38%</b>	<b>398,119 m<sup>2</sup></b>	<b>6.997 m<sup>2</sup></b>	<b>2.15%</b>
ZONAS		CLAVE	%	SUPERFICIES NETAS	M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL LIBRE (EA)	EA-1	13.12%	75,499 m <sup>2</sup>		
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA (EA)	EA-2	3.33%	20,871 m <sup>2</sup>		
TERCARIO HOTELERO ART. 111	TERh	15.89%	89,131 m <sup>2</sup>		
TERCARIO EN ZONAS EA (REPARTIDO EN SUELO NETO Y TERHOT)	TERc				
TERCARIO ESPECIFICO	TERc	3.20%	18,405 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL</b>		<b>35.44%</b>	<b>203,906 m<sup>2</sup></b>	<b>4,937 m<sup>2</sup></b>	<b>0.437</b>
		<b>95.84%</b>	<b>513,371 m<sup>2</sup></b>		
RESUMEN DE MAGNITUDES GLOBALES					
SUPERFICIE BRUTA SECTOR (SBS)			513,371 m <sup>2</sup>		
DOMINIO PUBLICO AFECTO (DPA)			A DETERMINAR EN REPARACION		
SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR (SBS menos vía peatonal)			508,591 m <sup>2</sup>		
RED PRIMARIA ASCRITA			92,690 m <sup>2</sup>		
TOTAL AREA DE REPARTO (SBS + RPA + DPA) (g. electos calculo AT)			601,281 m <sup>2</sup>		
COEFICIENTE CORRECTOR				APROVECHAMIENTO OBJETIVO SECTOR	
1.0000				98,1939 m <sup>2</sup> up	
0.2822				11,683,26 m <sup>2</sup> up	
1.0000				123,1145 m <sup>2</sup> up	
0.7925				16,836,45 m <sup>2</sup> up	
0.7942				5,153,91 m <sup>2</sup> up	
0.8712				255,911,08 m <sup>2</sup> up	
				62,622.30 u	
				7,365.69 u	
				78,391.39 u	
				10,806.69 u	
				3,299.19 u	
				163,315.89 u	
COEFICIENTE HOMOG. PG				APROVECHAMIENTO HOMOG. PG	
0.64				62,622.30 u	
0.64				7,365.69 u	
0.64				78,391.39 u	
0.64				10,806.69 u	
0.64				3,299.19 u	
0.64				163,315.89 u	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO SECTOR				AT SECTOR	
98,1939 m <sup>2</sup> up				0.332024	
11,683,26 m <sup>2</sup> up					
123,1145 m <sup>2</sup> up					
16,836,45 m <sup>2</sup> up					
5,153,91 m <sup>2</sup> up					
255,911,08 m <sup>2</sup> up					
62,622.30 u				0.24465	
7,365.69 u					
78,391.39 u					
10,806.69 u					
3,299.19 u					
163,315.89 u					

<b>DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL POR USOS LUCRATIVOS Y DOTACIONALES</b>	
<b>SUPERFICIE LUCRATIVA TOTAL</b>	<b>35,80%</b>
SUPERFICIE ZONAS RESIDENCIAL Y TURISTICA	32,57%
SUPERFICIE ZONA TERCIARIA EXCLUSIVA	3,23%
<b>SUPERFICIE ZONAS VERDES</b>	<b>17,17%</b>
<b>SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>	<b>16,80%</b>
<b>SUPERFICIE PEATONAL</b>	<b>10,43%</b>
<b>SUPERFICIE CARRIL BICI</b>	<b>3,35%</b>
<b>SUPERFICIE CALZADA TRÁFICO RODADO</b>	<b>11,02%</b>
<b>SUPERFICIE APARCAMIENTO PÚBLICO EN CALZADA</b>	<b>5,43%</b>

Puede comprobarse que el 64,20% del sector tendrá condición de dotación pública, y sólo el 35,80% 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.

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

#### a.- Dotaciones públicas.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad, conforme determina el Plan General de Benidorm, se estima en metros útiles, y que los estándares dotacionales se estiman según superficie construida, en el presente apartado realizaremos una figuración de trasposición de metros útiles a construidos tomando como referencia coeficientes de conversión habituales en el municipio de Benidorm. Es importante destacar que esta operación sólo se realiza para este apartado de estándares, y que no resulta en modo alguno vinculante para el Ayuntamiento, pues la edificabilidad de este Plan Parcial y la que se concrete en el futuro expediente de reparcelación se estimará en metros útiles.

<b>EDIFICABILIDAD A EFECTOS DE ESTÁNDARES DOTACIONALES (M2T CONSTRUIDOS) (NO VINCULANTE)</b>	
coeficiente local m <sup>2</sup> útil / m <sup>2</sup> construido (RESIDENCIAL - ALOJAMIENTO TEMPORAL)	1,90
coeficiente local m <sup>2</sup> útil / m <sup>2</sup> construido (TERCIARIO)	1,15
coeficiente local m <sup>2</sup> útil / m <sup>2</sup> construido (RESIDENCIAL VPP)	1,90
edificabilidad terciaria alojamiento temporal	233.911,76
edificabilidad residencial	266.434,25
	edificabilidad residencial libre 186.503,97
	edificabilidad residencial vpp 79.930,27
edificabilidad terciaria-comercial (mínimo 10%)	33.649,00
edificabilidad máxima	533.995,00

Considerando las magnitudes de edificabilidad expuestas en el anterior cuadro, 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.

<b>MAGNITUDES MÍNIMAS SUELOS DOTACIONALES</b>	
SD no viario - Zonas verdes y Equipamientos	110.245,98
Zonas Verdes	56.959,13
Equipamientos públicos	53.286,85
Arbolado	2.669,98
Equipamiento docente	12.500,00
Plazas de aparcamiento en vía pública (0,25 x habitante) (1 x 100 m2t ter)	4.063,29

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 (sobredimensionada) de suelo dotacional, que en el presente caso alcanza la cifra de 164.282 m<sup>2</sup> (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
SD no viario - Zonas verdes y Equipamientos	110.245,98	193.475,24	83.229,26
Zonas Verdes	56.959,13	97.791,11	40.831,98
Equipamientos públicos	53.286,85	95.684,13	42.397,28
Arbolado	2.669,98	5.500,00	2.830,03
Equipamiento docente	12.500,00	13.917,30	1.417,30
Plazas de aparcamiento en vía pública (0,25 x habitante) (1 x 100 m <sup>2</sup> ter)	4.063,29	2.977,00	- 1.086,29

Se puede comprobar que la propuesta cumple holgadamente las reservas dotacionales mínimas, salvo en lo relativo a la dotación de aparcamiento en vía pública. A este respecto, se propone lo siguiente:

- a) Proponer la reducción prevista en el Anejo de la LOTUP para los estándares de aparcamiento en sectores terciario (y residenciales):

“Se podrá minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de esta ley. En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.”

En el presente caso ya hemos visto en apartados anteriores la importante apuesta del sector por la movilidad sostenible, que se plasma en destinar a espacios libre de relación (peatonal) un total de 23.343 m<sup>2</sup> y para aceras peatonales 59.417 m<sup>2</sup>. El carril bici supone una superficie de 19.108 m<sup>2</sup>. En total la superficie vinculada directamente a la movilidad sostenible implica lo que supone en torno al 18% de la total superficie del sector.

Este hecho, junto con el de formar parte de la malla urbana de la zona de Levante en Benidorm, y planificarse la extensión del sistema de transporte público a lo largo del sector, ya de por sí parece suficiente para justificar la reducción del estándar en la proporción planteada.

- b) En cualquier caso, las Normas Urbanísticas prevén la posibilidad de que en el subsuelo del Hub Dotacional se admita el uso público dotacional para aparcamiento, en toda su extensión (más de 125.000 m<sup>2</sup>).

La reserva dotacional escolar se ha realizado tomando como base los criterios establecidos en la normativa de la Consellería de Educación, proponiéndose su ubicación con fachada a la Avenida Comunitat Valenciana, lo que facilita su accesibilidad tanto desde dentro del sector como especialmente desde el centro urbano principal.

2. La determinación del número de puestos escolares a prever se hará como sigue:
  - 2.1. Los **puestos escolares** correspondientes a **niños de 3 a 12 años**, a prever en Colegios de Educación Infantil-Primaria en el ámbito de la Comunidad Valenciana corresponden al **9%** de la población prevista, sin perjuicio de lo que pudiera desprenderse de los estudios demográficos del Plan.
  - 2.2. Los **puestos escolares** correspondientes a **jóvenes de 12 a 18 años, necesarias en Institutos de Educación Secundaria**, en el ámbito de la Comunidad Valenciana corresponden al **6%** de la población prevista, al igual que en el caso anterior sin perjuicio de lo que pudiera desprenderse de los estudios demográficos del Plan.
3. Las superficies necesarias de las parcelas docentes más comunes serán las comprendidas entre las indicadas a continuación:

3.a.- Para Colegios de Educación Infantil - Primaria:

LÍNEAS	PERFIL	PP.EE.	SUPERFICIE (m2) (1)	
	1 unidad de educación infantil y 2 de primaria	1 I + 2 P	33-54	1.500-2.000
	2 unidades de educación infantil y 4 de primaria	2 I + 4 P	150	2.500-5.500
1	3 unidades de educación infantil y 6 de primaria	3 I + 6 P	225	5.500-8.000
2	6 unidades de educación infantil y 12 de primaria	6 I + 12 P	450	9.500-11.000
3	9 unidades de educación infantil y 18 de primaria	9 I + 18 P	675	12.000-13.500

3.b.- Para Institutos de Educación Secundaria:

PERFIL	PP.EE.	SUPERFICIE (m2) (1)	
12 unidades de educación secundaria obligatoria	12 SO	360	7.000-10.000
12 uds. de educación secundaria obligatoria y 4 de bachillerato	12 SO + 4 B	500	12.000-13.000
16 uds. de educación secundaria obligatoria y 6 de bachillerato	16 SO + 6 B	690	13.500-14.500
20 uds de educación secundaria obligatoria y 8 de bachillerato	20 SO + 8 B	880	15.500-17.500
24 uds de educación secundaria obligatoria y 10 de bachillerato	24 SO + 10 B	1.070	18.000-19.000

Ilustración 114. Reserva dotaciones escolar.

JUSTIFICACIÓN DE DOTACIONES ESCOLARES SECTOR ENSANCHE LEVANTE		Puestos escolares	Unidades	Sup. parcela
Nº VIVIENDAS	2.220			
Nº VIVIENDAS NO SEGUNDA RESIDENCIA (COEFICIENTE 0,5 ART. 6 ANEXO DECRETOS 104/2014 DEL CONSELL)	1.110			
POBLACIÓN ESTIMADA ponderada	2.775			
PUESTOS ESCOLARES DE 3 a 12 años		250 puestos	10 unidades	5.500 m2
PUESTOS ESCOLARES DE 12 a 18 años		167 puestos	6 unidades	7.000 m2
<b>TOTAL PUESTOS ESCOLARES</b>		<b>416 puestos</b>	<b>16 unidades</b>	<b>12.500 m2</b>

Ilustración 115. cuadro justificación de dotaciones escolares Sector.

En cuanto al arbolado exigido en el artículo 36 de la LOTUP, una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad, se estima un mínimo de 2.200 unidades, mientras que el Plan contempla en vía pública y espacios verdes al menos 5.000. Adicionalmente, las normas urbanísticas contemplarán la previsión, dentro de cada parcela, de un árbol cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de solar, lo que nos da un mínimo de 4.078 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 m<sup>2</sup>t por m<sup>2</sup>s. En el presente caso, se respetan dichos límites con holgura.

### c.- Edificabilidad destinada a la promoción de 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.

En el presente caso esto supone que si tenemos en cuenta una edificabilidad residencial de 140.228,55 m<sup>2</sup>u, el 30% de edificabilidad vinculada a la promoción de viviendas de protección pública será de 42.068,57 m<sup>2</sup>u.

asignación edificabilidades	
edificabilidad terciario alojamiento temporal (m2 útil)	123.111,45
edificabilidad residencial (m2 útil)	140.228,55
70% residencial libre	98.159,99
30% vivienda protección pública	42.068,57
edificabilidad terciario-comercial (m2 útil)	29.260,00

Ilustración 116. Cuadro asignación edificabilidades.

En el plano de ordenación pormenorizada se identifica esta reserva de forma gráfica.

### 3.4.6 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 y hoteleras, la ubicación de los espacios comerciales previstos en el plan, aumentando, en su caso, la edificabilidad terciaria a costa de la residencial.

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

#### 3.5.1 Vía Pecuaria.

La vía pecuaria existente en el sector se ha considerado en la ordenación, proponiéndose su reubicación en el contexto del nuevo bulevar 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 bulevar.



Ilustración 117. Imagen de la vía pecuaria existente en el Sector.

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.

#### 3.5.2 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:



Ilustración 118. Imagen donde se señala el riesgo de inundabilidad del Sector

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:



Ilustración 119. Imagen de la integración del cauce en la sección del denominado bulevar del derramador.

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 posibles 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 viaria con materiales permeables, incorporando arbolado, alcorques y sistemas de drenaje capaces de absorber al máximo el agua de lluvia.

### 3.5.3 Edificaciones y actividades económicas existentes.

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

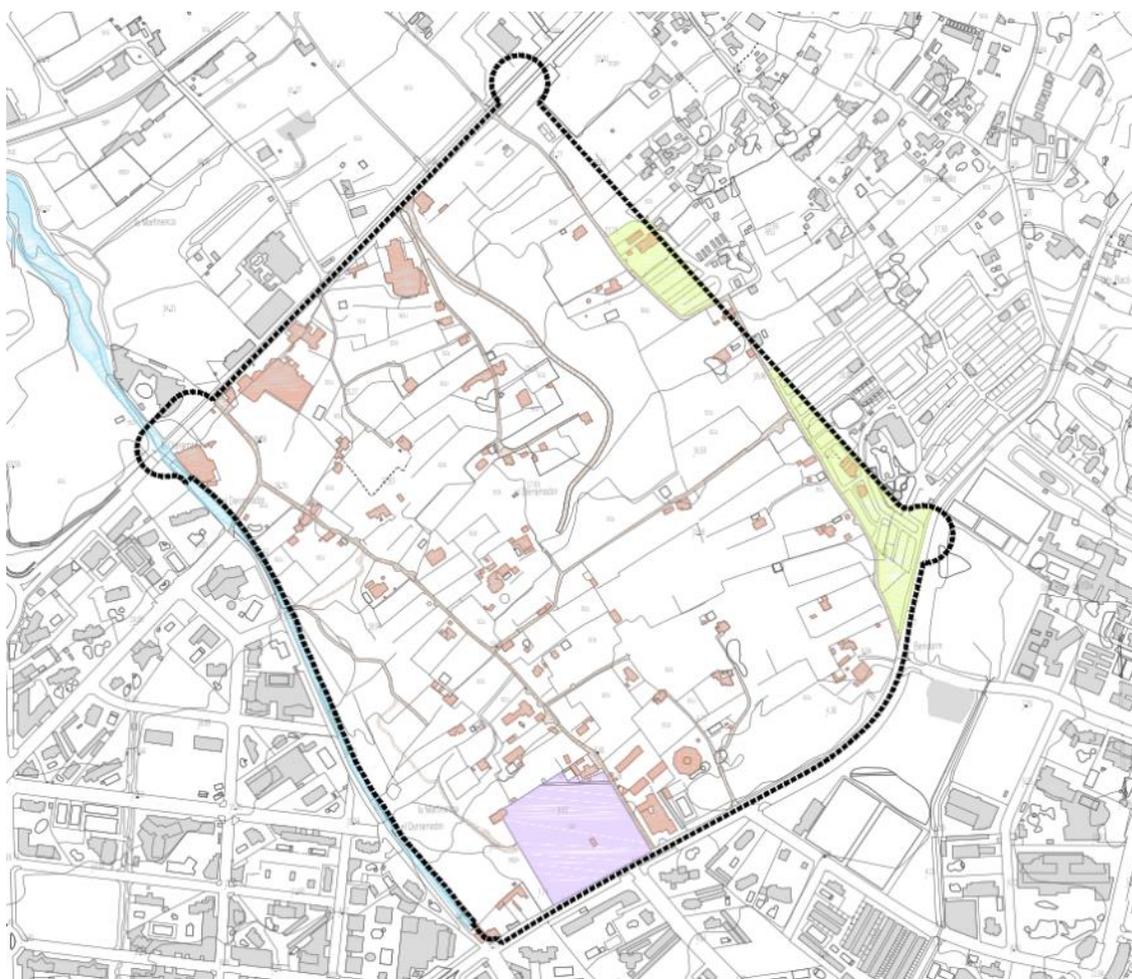


Ilustración 120. En beige destacan las edificaciones, en lila el mercadillo y el amarillo las instalaciones de los campings Villasol y Armanello

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 siempre que se den las condiciones legales para ello.
- 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.

### 3.5.4 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 interrumpen 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 lindan 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.

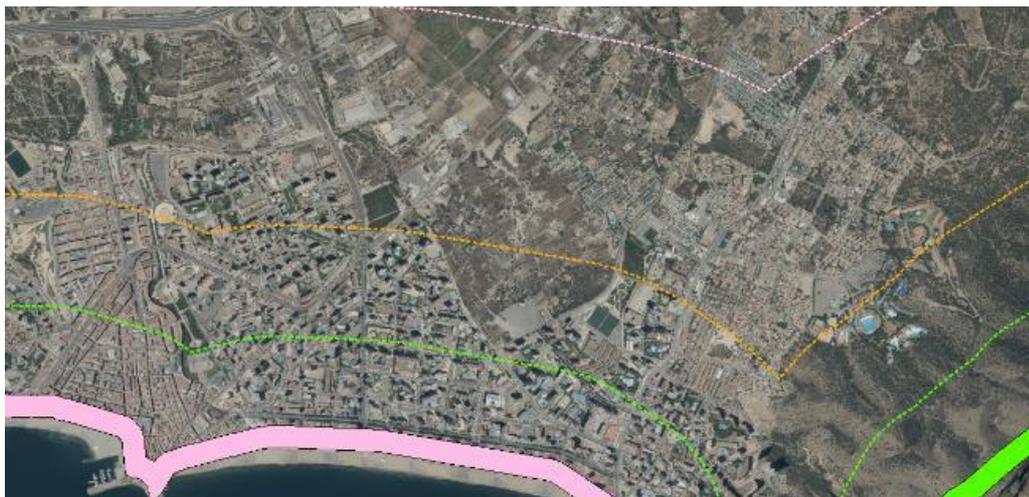


Ilustración 121 Líneas de 500 m y 1000 metros del PATIVEL en la zona de Levante (Benidorm). Fuente: Visor de la Generalitat

- 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.

### 3.5.5 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
población potencial y equivalente	9.296,56
consumo unitario litros día/habitante	202,00
consumo total litros día	1.877.905,93
consumo en m <sup>3</sup> día	1.877,91
consumo en m <sup>3</sup> año	685.435,66
consumo en hm <sup>3</sup> año	<b>0,685</b>

Ilustración 122. Cuadro demanda recursos hídricos del Sector.

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 hm<sup>3</sup> 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 Hm<sup>3</sup>, 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.

A estos efectos, consta informe favorable del referido Consorcio de Aguas en cuanto a la suficiencia de recursos hídricos. También consta informe favorable de la Comunidad de Regantes del Canal Bajo del Algar sobre disponibilidad para el riego de zonas verdes (ver anexos).

### 3.5.6 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.



Ilustración 123. Plano de la red de espacios comunes. Esquema orientativo.

### 3.5.7 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

Ilustración 124. Relación de carreteras del estado y sus densidades.

### 3.5.8 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 espacios eventualmente 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.

### 3.5.9 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.

### 3.5.10 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 bulevar 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.



Ilustración 125. Imagen donde puede apreciarse la integración de la ordenación del Sector PP con la infraestructura verde del municipio.

### 3.6 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.

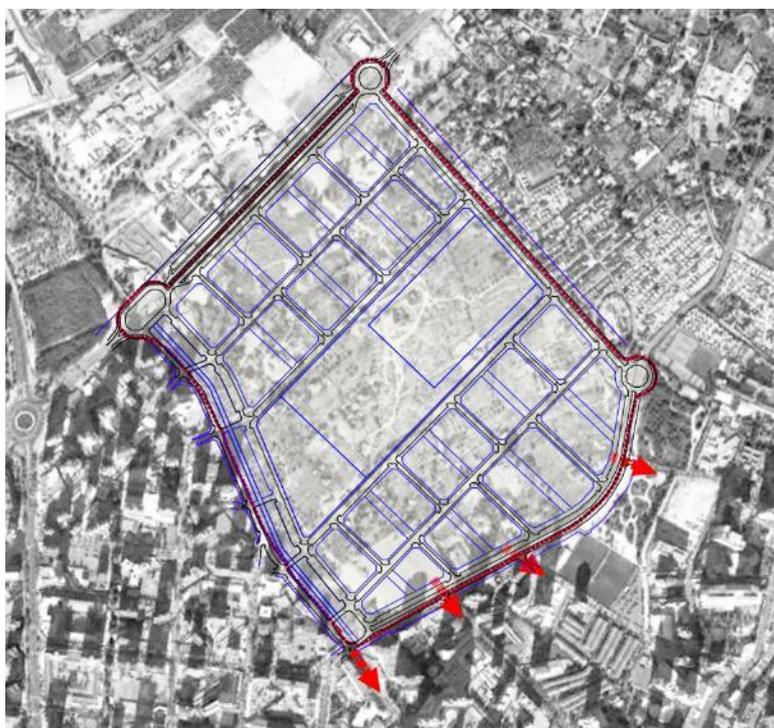


Ilustración 126. Esquema conexiones red de saneamiento de aguas residuales

### 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 desagüando 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.

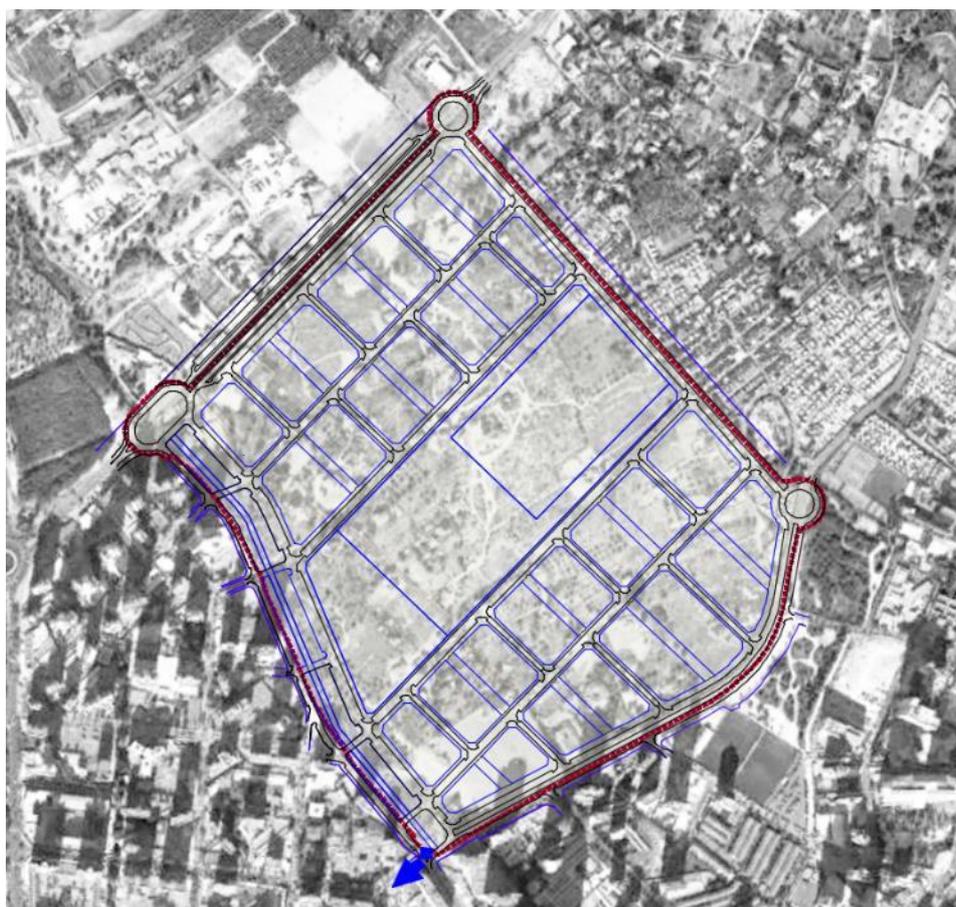


Ilustración 127. Esquema conexiones red de saneamiento de pluviales.

### 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.

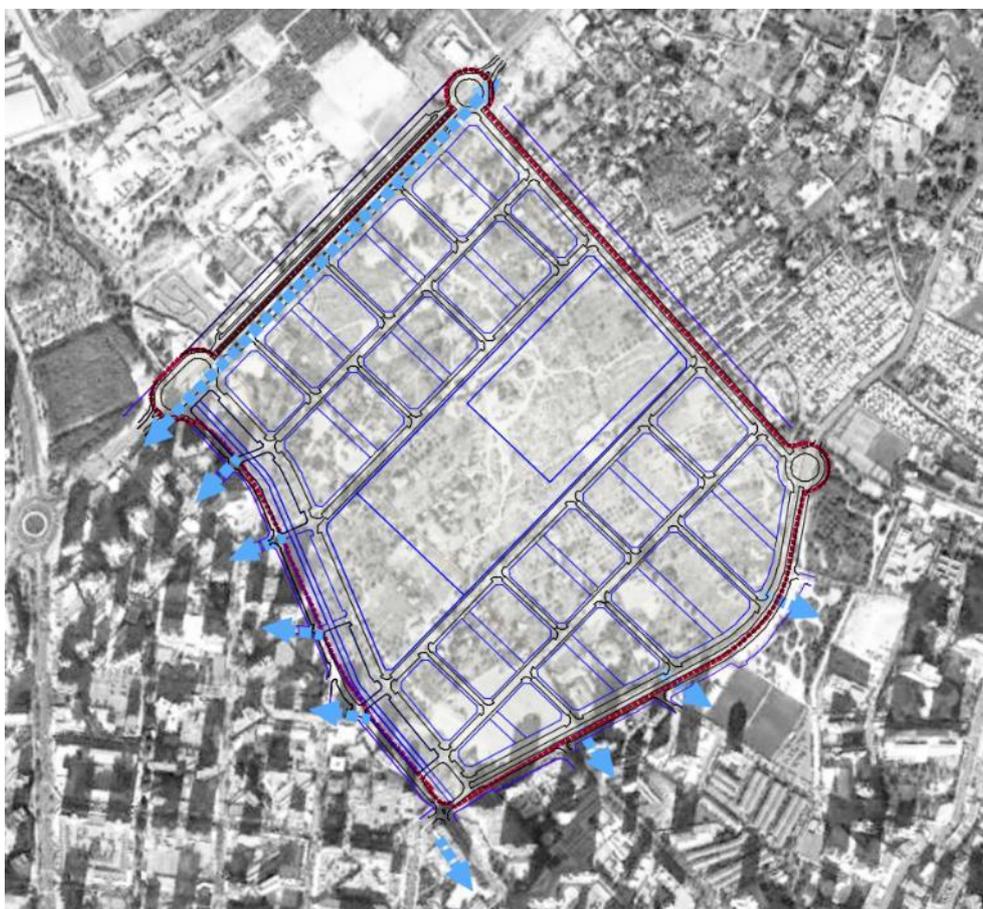


Ilustración 128. Esquema conexiones red de agua potable.

#### 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 obtenido informe de disponibilidad favorable por parte de la Comunidad de Regantes del Canal Bajo del Algar (ver anexos).



Ilustración 129. Esquema conexiones red de agua reutilizada.

#### e.- Suministro de energía eléctrica.

Dentro de los trámites y gestiones efectuadas se realizó, por parte de la Agrupación de Interés Urbanístico, la solicitud de suministro de energía eléctrica para una potencia de 52.000kW a la empresa I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., empresa de distribución eléctrica del GRUPO IBERDROLA.

Con fecha 19 de octubre de 2020 se recibe notificación de la citada compañía con la información de condiciones de suministro de energía eléctrica para el desarrollo del sector PP 1/1 (ver anexos).

En esta notificación se describen las instalaciones y trabajos a realizar para atender el suministro solicitado, especificándose el punto de conexión y trazado y condiciones de la infraestructura eléctrica necesaria, así como los equipos de telegestión a instalar en los centros de transformación a proyectar.

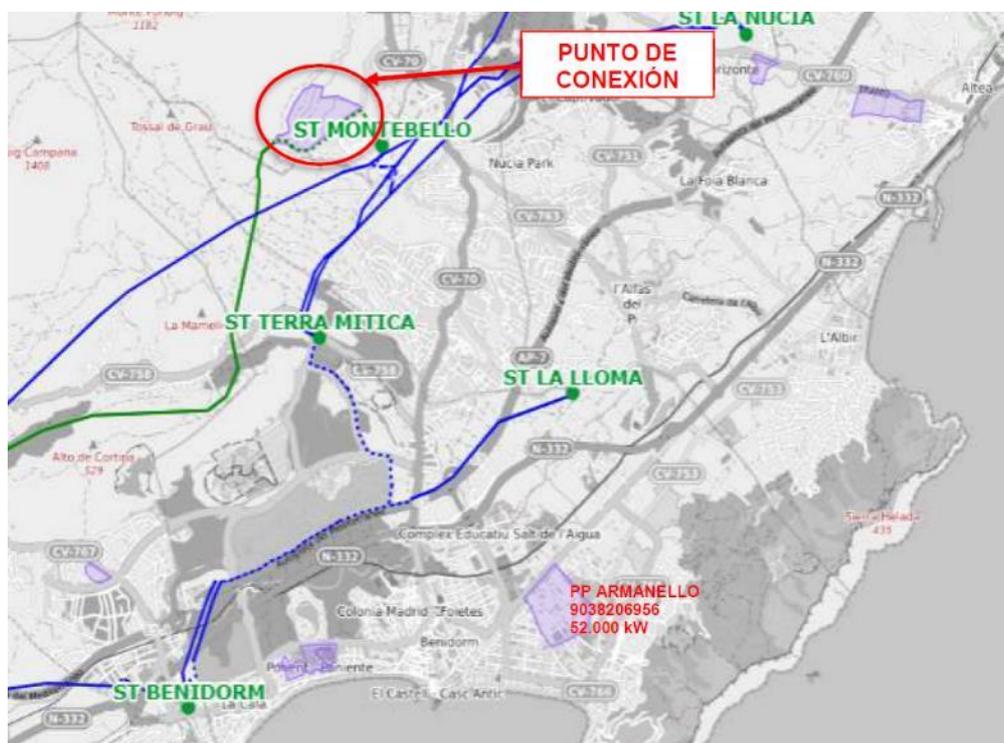


Ilustración 130. Situación punto suministro y trazado infraestructuras de energía eléctrica.

A continuación, se realiza una breve descripción de estos trabajos que se dividen en los trabajos de refuerzo de instalaciones existentes y en los de extensión de red.

1. Propuesta de Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones la red de distribución:

Para atender la petición de suministro que se realizará a una tensión de 20.000V, se establece como punto de conexión en la red de distribución de I-DE, REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U las barras de 20 kV de la ST

MONTEBELLO. Previo a la conexión a la red existente, es preciso realizar los siguientes trabajos:

- I. Desarrollos de red a ejecutar por i-DE, todos ellos repercutibles con cargo al promotor.
  - a) 3 Nuevas celdas de línea de 20 kV y elementos comunes, a instalar en la ST MONTEBELLO.
  - b) Trabajos de obra civil (realización de atarjeas y/o adecuación de las salidas) a realizar en los terrenos de la ST Montebello y el posterior tendido y conexión de las 3 nuevas LMTs de 20 kV indicadas en el siguiente apartado II.a). Estos trabajos tienen una zona de afección desde el edificio de celdas hasta el límite parcelario de la ST.
  - c) Desvío o soterramiento del cuádruple circuito de LAMT, “Miami” y “Linares”, “Europa” y “Salto” de la ST La Lloma en el tramo que sobrevuela el sector, utilizando conductor HEPRZI1 400 mm<sup>2</sup> AL.

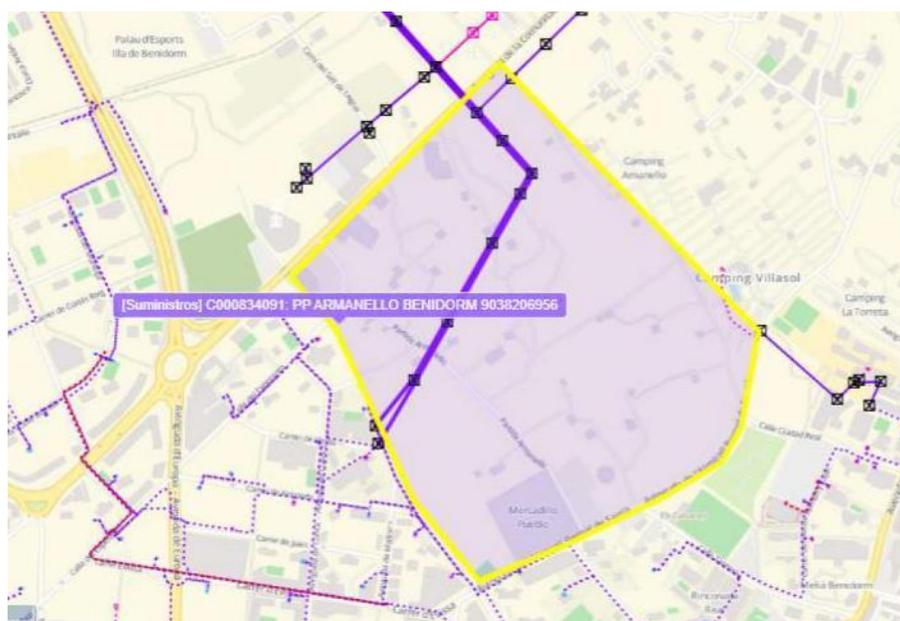


Ilustración 131. Trazado líneas eléctricas MT a desviar en ámbito PP 1/1.

## 2. Propuesta de Trabajos necesarios para la nueva extensión de red:

- II. Desarrollos de red de MT a ejecutar por el promotor y ceder a IBDE.
  - a) Nuevas LASMT, con cable HEPRZI1 AL 1x400mm<sup>2</sup>, en su parte subterránea y LA-180, en su parte aérea que tenga inicio en la ST MONTEBELLO y final en los 3 Centros de Reparto (CR) indicados en el siguiente apartado II.c). Los tramos en LAMT se ejecutarán utilizando desarrollos en simple o doble circuito, no admitiéndose LAMT de triple circuito. Se excluyen los trabajos indicados en el anterior apartado I.b).

- b) 1 Centro de Seccionamiento automatizado en la mitad del trazado de las 3 líneas indicadas en el apartado II.a).
- c) 3 Centros de Reparto (CR) automatizados, a ubicar, convenientemente separados, en los terrenos de la solicitud objeto del presente informe. Cada uno deberá disponer de una posición de enlace de barras y espacio suficiente para posibles ampliaciones en un futuro con tres posiciones adicionales. Los 3 nuevos CRs podrán incorporar transformaciones a BT, en cuyo caso seguirán, además, los criterios indicados para los CTDs.
- d) La red interior de 20 kV se desarrollará de acuerdo con los criterios indicados en el documento remitido por I-DE de condiciones de suministro de energía referido.

Las instalaciones deberán incorporar los elementos necesarios (equipos de telegestión, comunicaciones, alimentación, protección, cableados, etc.) que permitan implantar los sistemas de telegestión y teled medida, adecuadas a las características de la red de i-DE.

#### 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 las compañías correspondientes, realizándose petición para punto de entronque a la red de telecomunicaciones existente en la zona.

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.



Ilustración 132. Esquema conexiones red de telecomunicaciones.

#### **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 la empresa distribuidora del servicio, con la que se acordará punto de suministro.

### 3.7 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/m<sup>2</sup>sb, y el aprovechamiento subjetivo será el 90% de éste. La edificabilidad útil (292.600 m<sup>2</sup>) 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 mercado 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 revisados, ratificados o matizados en sede reparcelatoria. De ahí que este aprovechamiento tipo que estamos concretando en el Plan Parcial tenga un carácter provisional.

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	
<b>USO RESIDENCIAL LIBRE</b>		
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).		
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso residencial EAA- Hotelero		2.100,00 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)		
	Coste ejecución	961,94 €
K		1,30
	VRS =	F= (Vv/1,3 - Cc)
	VRS =	653,44 €
COEFICIENTE CORRECTOR USO Y TIPOLOGÍA		1,00
<b>USO HOTELERO</b>		
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).		
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso residencial EAA- Hotelero		1.951,25 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)		
	Coste ejecución	974,61 €
K		1,20
	VRS =	F= (Vv/1,3 - Cc)
	VRS =	651,43 €
COEFICIENTE CORRECTOR USO Y TIPOLOGÍA		1,00
<b>USO RESIDENCIAL VPP</b>		
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	801,62 €
K		1,20
	VRS =	F= (Vv/1,2 - Cc)
	VRS =	183,78 €
COEFICIENTE CORRECTOR USO Y TIPOLOGÍA		0,28212
<b>USO COMERCIAL EN MANZANA EXCLUSIVA</b>		
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	505,40 €
K		1,20
	VRS =	F= (Vv/1,2 - Cc)
	VRS =	478,43 €
COEFICIENTE CORRECTOR USO Y TIPOLOGÍA		0,73442
<b>USO COMERCIAL EN MANZANA ABIERTA</b>		
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	505,40 €
K		1,20
	VRS =	F= (Vv/1,2 - Cc)
	VRS =	494,60 €
COEFICIENTE CORRECTOR USO Y TIPOLOGÍA		0,75925

Ilustración 133. Cuadro coeficientes correctores según uso y tipología.

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 LIBRE	98.159,99	1,00	98.159,99
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPP	42.068,57	0,28	11.868,26
EDIFICABILIDAD TERCIARIA ALOJAMIENTO TEMPORAL ART 111	123.111,45	1,00	123.111,45
EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMERCIAL EN MANZANA EXCLUSIVA	7.020,38	0,73	5.155,91
EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMERCIAL EN MANZANAS EA	22.239,62	0,76	16.885,45
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>	<b>292.600,00</b>		<b>255.181,06</b>

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	<b>255.181,06</b>	m2u/m2s
COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN PG	0,64	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	<b>163.315,88</b>	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 m<sup>2</sup>) y la red primaria (sistemas generales) adscrita, que las Bases municipales estiman en 92.600 m<sup>2</sup>. 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 - VÍA PECUARIA	569.591,29
Red Primaria Adscrita	92.600,00
Dominio público existente (vía pecuaria, caminos interiores y tramo avenidas)	A DETERMINAR EN REPARCELACION
<b>Total superficie</b>	<b>662.191,29</b>

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

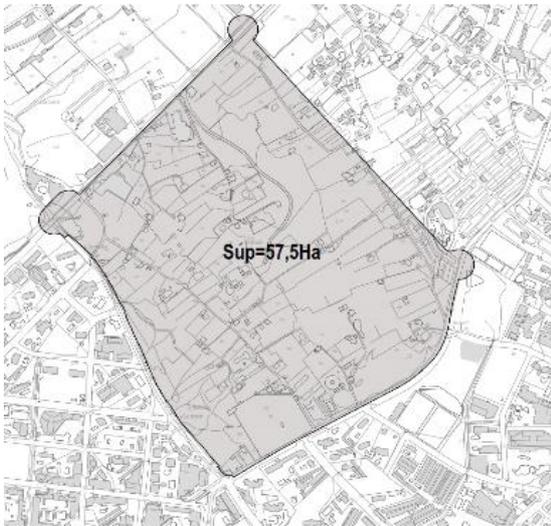
CÁLCULO APROVECHAMIENTO TIPO		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	<b>255.181,06</b>	m2u/m2s
COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN PG	0,64	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	<b>163.315,88</b>	udas/m2s
AREA DE REPARTO	667.971,20	m2s
APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO	<b>0,2445</b>	uda//m2s
APROVECHAMIENTO TIPO SIN HOMOGENEIZAR	<b>0,3820</b>	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	Aprovechamiento subjetivo
Propietarios de Sistemas Generales	92.600,00	20.376,25
Propietarios del sector	575.371,20	126.608,04
Ayuntamiento 10%		16.331,59
<b>Total aprovechamiento objetivo</b>		<b>163.315,88</b>

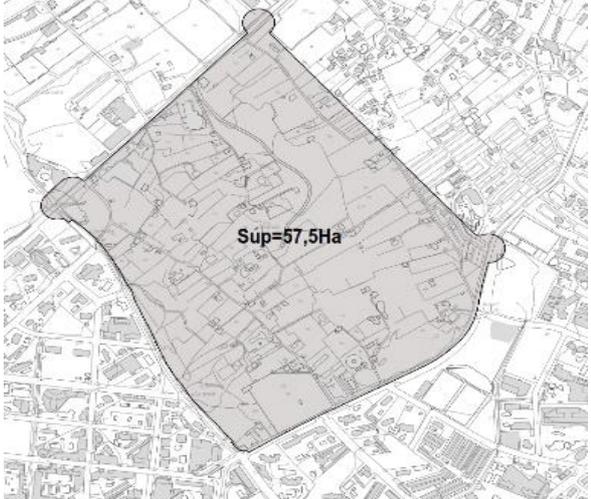
Como quiera que sobre estos excedentes de aprovechamiento ya se han realizado diferentes operaciones de gestión urbanística (reservas de aprovechamiento), en el expediente de reparcelación se homogeneizarán las unidades reservadas por cada propietario para garantizar el citado principio de equidistribución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

### 3.8 FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

SECTOR PP I/1 ENSANCHE LEVANTE DE BENIDORM	FICHA DE PLANEAMIENTO
Zona de ordenación	Zona de Nuevo Desarrollo Terciaria (ZND-TR)
Denominación sector	Sector I/1 Ensanche Levante
Clasificación del suelo	Urbanizable
Delimitación del Sector	
Superficie bruta sector	575.371 m2sb
Red Primaria Adscrita	92.600 m2sb
Vía Pecuaria	5.780 m2sb
Dominio público dentro del Sector (salvo vía pecuaria)	A determinar en expediente de reparcelación
Superficie computable sector	569.591 m2sb
Previsión Plan General Benidorm	<p><b>1º.- PP. 1/1º Armanello.</b></p> <p><b>Superficie:</b> 56,50 Has.</p> <p><b>Usos:</b> Característicos básicos: Hotelero y Residencial.</p> <p><b>Tipología de la edificación:</b> Abierta.</p> <p><b>Aprovechamiento:</b> 292.600 m<sup>2</sup> útiles. (0,517876 m<sup>2</sup> út./m<sup>2</sup> s.b.)</p> <p><b>Ordenación:</b> 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.</p> <p><b>Formulación del Plan:</b> Pública. <b>Gestión:</b> privada/pública.</p>
Uso dominante	Terciario Hotelero
Usos permitidos	Residencial - Terciario Comercial - Terciario Oficinas - Terciario dotacional - Terciario Recreativo
Usos no permitidos	Industrial
Edificabilidad bruta en m2 útiles	292.600 m2u
Residencial libre	98.160 m2u
Residencial VPP	42.069 m2u

	Terciario Hotelero	123.111 m2u
	Terciario Comercial	29.260 m2u
	<b>IEB</b>	0,5137 m2u/m2sb
	<b>IER</b>	0,2462 m2u/m2sb
	<b>IET</b>	0,2675 m2u/m2sb
	<b>Densidad</b>	Usos terciarios: edificación aislada en parcela _ Usos residenciales: media densidad
	<b>Población máxima (residencial y equivalente)</b>	9.296,56
	<b>Protecciones</b>	Integración Vía pecuaria - En el proyecto de urbanización se analizará incorporación urbana de Sèquia Mare
	<b>Afecciones</b>	No se detectan afecciones relevantes, más allá de la incorporación en la normativa urbanística de las determinaciones en materia de riesgo sísmico
	<b>Programas de Intervención</b>	No se prevén
	<b>Ordenanzas generales</b>	Ver Normas Urbanísticas
<b>Función Territorial</b>		
	<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
	<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.
	<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
	<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
<b>Criterios de integración territorial</b>		
	<i>Vías Pecuarias</i>	Base 8. Integración de la Colada de Soria en el Bulevar del Derramador
	<i>Riesgos territoriales</i>	Integración del Barranco del Derramador en el nuevo trazado propuesto por el Plan Parcial, conforme a las determinaciones del informe de la CHJ y las previsiones del Plan de Avenidas.
<b>Criterios ambientales</b>		
	<i>Infraestructura Verde</i>	Base 08. El Plan identifica 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 refuerza 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>	<p>Base 09. El Plan incorpora 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 acompaña un Estudio de Integración Paisajística que justifique los objetivos de paisaje generales para los usos hotelero y residencial, así como los objetivos concretos del uso terciario comercial.</p>
<i>Contaminación acústica</i>	<p>Se incorpora 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 ha elaborado un Estudio de Movilidad Sostenible y un Estudio de Tráfico que toman en consideración el impacto acústico.</p>
<i>Contaminación lumínica</i>	<p>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.</p>
<i>Cambio climático</i>	<p>Base 05. La ordenación del Sector tiene 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.</p>
<i>Contaminación atmosférica</i>	<p>La ordenación del Sector propone 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 procura la integración del sistema de transporte público municipal en el diseño de la futura trama urbana, integrándose con el PMUS y el PES.</p>
<i>Patrimonio cultural</i>	<p>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).</p>

SECTOR PP I/1 ENSANCHE LEVANTE DE BENIDORM	FICHA DE GESTIÓN
Zona de ordenación	Zona de Nuevo Desarrollo Terciaria (ZND-TR)
Denominación del sector	Sector I/1 Ensanche Levante
Código de sector	ST
Delimitación del Sector	
Superficie bruta sector	575.371 m2sb
Red Primaria Adscrita	92.600 m2sb
Vía Pecuaría	5.780 m2sb
Dominio público dentro del Sector (salvo vía pecuaría)	A determinar en expediente de reparcelación
Superficie computable sector	569.591 m2sb
Previsión Plan General Benidorm	<p><b>1º.- PP. 1/1ª Armanello.</b>  <b>Superficie:</b> 56,50 Has.  <b>Usos:</b>Característicos básicos: Hotelero y Residencial.  <b>Tipología de la edificación:</b> Abierta.  <b>Aprovechamiento:</b> 292.600 m<sup>2</sup> útiles. (0,517876 m<sup>2</sup> út./m<sup>2</sup> s.b.)</p> <p><b>Ordenación:</b> 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.</p> <p><b>Formulación del Plan:</b> Pública.  <b>Gestión:</b> privada/pública.</p>
Uso dominante	Terciario Hotelero
Usos permitidos	Residencial - Terciario Comercial - Terciario Oficinas - Terciario dotacional - Terciario Recreativo
Usos no permitidos	Industrial
Edificabilidad bruta en m2 útiles	292.600 m2u
Residencial libre	98.160 m2u
Residencial VPP	42.069 m2u
Terciario Hotelero	123.111 m2u

	Terciario Comercial	29.260 m2u																																																																														
IEB		0,5137 m2u/m2sb																																																																														
IER		0,2462 m2u/m2sb																																																																														
IET		0,2675 m2u/m2sb																																																																														
<b>Área de reparto del sector (dentro primer cuatrienio PG)</b>		662.191 m2sb																																																																														
<b>Aprovechamiento tipo y subjetivo</b>	<p>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 aprovechamiento tipo ha sido revisado en el Plan Parcial conforme a los coeficientes correctores de los diferentes usos y tipologías, si bien su determinación es <u>provisional</u>, siendo el expediente de reparcelación el momento y cauce formal para su definitiva concreción.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SECTOR</th> </tr> <tr> <th>USOS</th> <th>M2U</th> <th>CC</th> <th>AO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE</td> <td>98.159,99</td> <td>1,00</td> <td>98.159,99</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPP</td> <td>42.068,57</td> <td>0,28</td> <td>11.868,26</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD TERCIARIA ALOJAMIENTO TEMPORAL ART 111</td> <td>123.111,45</td> <td>1,00</td> <td>123.111,45</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMERCIAL EN MANZANA EXCLUSIVA</td> <td>7.020,38</td> <td>0,73</td> <td>5.155,91</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMERCIAL EN MANZANAS EA</td> <td>22.239,62</td> <td>0,76</td> <td>16.885,45</td> </tr> <tr> <td><b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b></td> <td><b>292.600,00</b></td> <td></td> <td><b>255.181,06</b></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">CALCULO APROVECHAMIENTO TIPO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>APROVECHAMIENTO OBJETIVO</td> <td>255.181,06</td> <td>m2u/m2s</td> <td></td> </tr> <tr> <td>COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN PG</td> <td>0,64</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</td> <td>163.315,88</td> <td>udas/m2s</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÁREA DE REPARTO</td> <td>667.971,20</td> <td>m2s</td> <td></td> </tr> <tr> <td>APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO</td> <td>0,2445</td> <td>uda/m2s</td> <td></td> </tr> <tr> <td>APROVECHAMIENTO TIPO SIN HOMOGENEIZAR</td> <td>0,3820</td> <td>m2u/m2s</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Reparto de UDAS según esta estimación de AT</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Superficie</th> <th>Aprovechamiento subjetivo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Propietarios de Sistemas Generales</td> <td>92.600,00</td> <td>20.376,25</td> </tr> <tr> <td>Propietarios del sector</td> <td>575.371,20</td> <td>126.608,04</td> </tr> <tr> <td>Ayuntamiento 10%</td> <td></td> <td>16.331,59</td> </tr> <tr> <td><b>Total aprovechamiento objetivo</b></td> <td></td> <td><b>163.315,88</b></td> </tr> </tbody> </table>		APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SECTOR				USOS	M2U	CC	AO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE	98.159,99	1,00	98.159,99	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPP	42.068,57	0,28	11.868,26	EDIFICABILIDAD TERCIARIA ALOJAMIENTO TEMPORAL ART 111	123.111,45	1,00	123.111,45	EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMERCIAL EN MANZANA EXCLUSIVA	7.020,38	0,73	5.155,91	EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMERCIAL EN MANZANAS EA	22.239,62	0,76	16.885,45	<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>	<b>292.600,00</b>		<b>255.181,06</b>	CALCULO APROVECHAMIENTO TIPO				APROVECHAMIENTO OBJETIVO	255.181,06	m2u/m2s		COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN PG	0,64			APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	163.315,88	udas/m2s		ÁREA DE REPARTO	667.971,20	m2s		APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO	0,2445	uda/m2s		APROVECHAMIENTO TIPO SIN HOMOGENEIZAR	0,3820	m2u/m2s		Reparto de UDAS según esta estimación de AT				Superficie	Aprovechamiento subjetivo	Propietarios de Sistemas Generales	92.600,00	20.376,25	Propietarios del sector	575.371,20	126.608,04	Ayuntamiento 10%		16.331,59	<b>Total aprovechamiento objetivo</b>		<b>163.315,88</b>
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SECTOR																																																																																
USOS	M2U	CC	AO																																																																													
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE	98.159,99	1,00	98.159,99																																																																													
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPP	42.068,57	0,28	11.868,26																																																																													
EDIFICABILIDAD TERCIARIA ALOJAMIENTO TEMPORAL ART 111	123.111,45	1,00	123.111,45																																																																													
EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMERCIAL EN MANZANA EXCLUSIVA	7.020,38	0,73	5.155,91																																																																													
EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMERCIAL EN MANZANAS EA	22.239,62	0,76	16.885,45																																																																													
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>	<b>292.600,00</b>		<b>255.181,06</b>																																																																													
CALCULO APROVECHAMIENTO TIPO																																																																																
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	255.181,06	m2u/m2s																																																																														
COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN PG	0,64																																																																															
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	163.315,88	udas/m2s																																																																														
ÁREA DE REPARTO	667.971,20	m2s																																																																														
APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO	0,2445	uda/m2s																																																																														
APROVECHAMIENTO TIPO SIN HOMOGENEIZAR	0,3820	m2u/m2s																																																																														
Reparto de UDAS según esta estimación de AT																																																																																
	Superficie	Aprovechamiento subjetivo																																																																														
Propietarios de Sistemas Generales	92.600,00	20.376,25																																																																														
Propietarios del sector	575.371,20	126.608,04																																																																														
Ayuntamiento 10%		16.331,59																																																																														
<b>Total aprovechamiento objetivo</b>		<b>163.315,88</b>																																																																														
<b>Criterios de ordenación estructural</b>																																																																																
	Base 18	<p>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). El nuevo trazado del Barranco del Derramador integrado en el bulevar del mismo nombre se califica como equipamiento de red primaria</p>																																																																														
<b>Criterios de ordenación pormenorizada</b>																																																																																
<b>Zonas verdes públicas</b>																																																																																
	Superficie mínima	De conformidad con los estándares previstos en el Anexo IV de la LOTUP																																																																														
	Condiciones cualitativas y funcionales - Bases 19 y 22	<p>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 procura la generación de espacios libres que puedan realizar la función de conectar con la Infraestructura Verde Urbana. En cualquier caso, se tiene 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 contempla 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".</p>																																																																														
<b>Equipamientos públicos</b>																																																																																

<i>Superficie mínima</i>	La prevista en el Anexo 4 LOTUP
<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). En lo posible se asignará la máxima superficie al Dotacional múltiple (QM), por su versatilidad.
<b>Red viaria</b>	
<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".
<b>Aparcamiento público</b>	
<i>Sistema de movilidad</i>	El sector propone 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.
<b>Suelos lucrativos</b>	
<i>Usos residenciales y hoteleros</i>	<p>Con carácter general: La ordenación de usos lucrativos se compatibiliza con la de los usos dotacionales públicos. En materia de suelo residencial y hotelero, se procura 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 incorpora 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 <a href="http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp">http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp</a> así como en la Fundación Instituto Valenciano de la Edificación, como <a href="http://www.five.es/descargas/archivos/Regenera/GRU_extracto.pdf">http://www.five.es/descargas/archivos/Regenera/GRU_extracto.pdf</a></p> <p>Base 12. Bases de diseño: Los ejes geométricos de la ordenación se jerarquizan en función de los elementos físicos de referencia (tejido urbano de la Playa de Levante, desarrollo suburbano 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.</p> <p>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.</p> <p>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<sup>2</sup> (125/120 m x 60/65 m), sin perjuicio de otras alternativas.</p> <p>Base 15. Usos: 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. Los incentivos de aprovechamiento aplicables al uso hotelero (art. 90 PG) sólo serán aplicables a parcelas de uso hotelero exclusivo.</p>

	<p>Se destina a vivienda de protección pública el 30% de la edificabilidad residencial del sector</p> <p>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). Se justificará anexo V LOTUP.</p> <p>Base 25. Ordenanzas Particulares: las de la edificación abierta Sección 6 de las Ordenanzas (artículo 25 a 29) con algunas limitaciones específicas previstas en las normas urbanísticas.</p>
Usos terciarios - comerciales - Base 10 y 17	<p>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, en locales de cierto tamaño mínimo (200 m2), que resuelvan tanto el almacenamiento con el resto de las dependencias auxiliares".</p>
<b>Criterios de urbanización y ejecución</b>	
Viario	<p>Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en <a href="http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp">http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp</a> y otros documentos de finalidad análoga.</p>
Zonas verdes	<p>Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en <a href="http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp">http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp</a> y otros documentos de finalidad análoga.</p>
Redes de Servicios	<p>Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en <a href="http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp">http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp</a> y otros documentos de finalidad análoga. Se tendrá en consideración el Plan Director del Ciclo Integral del Agua Municipal.</p>
Sistema de movilidad	<p>Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en <a href="http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp">http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp</a> y otros documentos de finalidad análoga. Base 11: la ordenación del sector priorizará mediante su trama urbana la movilidad sostenible, densificando mediante supermanzanas los itinerarios peatonales y ciclistas. Incorporación del sector al PMUS.</p>
Condiciones de conexión e integración	<p>Base 27. Actualización de la Cédula urbanización 2002.</p>
<b>Criterios de sostenibilidad económica</b>	
Densidad	<p>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).</p>
Costes de urbanización internos y suprasectoriales	<p>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.</p>

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
<b>Condiciones de gestión</b>	
Sistema de gestión	Programa de Actuación Integrada en régimen de Gestión de Propietarios sin limitación temporal

### 3.9 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.

### 3.10 COMPARATIVA ENTRE CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN MUNICIPALES Y SU CONSIDERACIÓN EN EL 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 este Plan Parcial ha tratado de adaptar la ordenación propuesta a estas determinaciones.

CRITERIOS MUNICIPALES (Bases e Informes)		Consideración en la VPPP
<b>Función Territorial</b>		
<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 <sup>2</sup> ) 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.
<b>Criterios de integración territoriales</b>		
<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 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	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.	
<b>Criterios ambientales</b>		
<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 bulevar del Derramado según prevé Plan General, garantizando su conectividad e integración con el entorno. La vía pecuaria se reubica integrada en el bulevar.
<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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> generado por la fase de explotación del sector.

<p><i>Contaminación atmosférica</i></p>	<p>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 (Pasive 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.</p>	<p>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.</p>
<p><i>Patrimonio cultural</i></p>	<p>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).</p>	<p>La vía pecuaria se mantiene en el sector pero integrada en el bulevar del Derramador (nuevo trazado).</p>
<p><b>Criterios de ordenación estructural</b></p>		
<p><i>Base 18</i></p>	<p>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).</p>	<p>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.</p>
<p><b>Criterios de ordenación pormenorizada</b></p>		
<p><b>Zonas verdes públicas</b></p>		
<p><i>Superficie mínima</i></p>	<p>De conformidad con los estándares previstos en el Anexo IV de la LOTUP, serán necesarios al menos 75.000 m<sup>2</sup> de zonas verdes de red secundaria</p>	<p>El Plan Parcial establece 93.000 m<sup>2</sup> de zonas verdes. Como complemento se prevén más de 57.000 m<sup>2</sup> de espacio peatonal integrado en la red viaria convencional.</p>
<p><i>Condiciones cualitativas y funcionales - Bases 19 y 22</i></p>	<p>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".</p>	<p>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.</p>
<p><b>Equipamientos públicos</b></p>		

<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 <sup>2</sup> de zonas verdes de red secundaria (superiores al estándar). Al menos 21.000 m <sup>2</sup> serán de uso docente-educativo	El plan contempla casi el doble de superficie dotacional prevista en las bases. La superficie dotacional docente es de 12.500 m <sup>2</sup> , atendiendo a la población residencial estable deducida de la edificabilidad residencial finalmente asignada.
<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 <sup>2</sup> es compatible para ubicar este tipo de equipamientos.
<b>Red viaria</b>		
<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).
<b>Aparcamiento público</b>		
<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.
<b>Suelos lucrativos</b>		
<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 <a href="http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp">http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp</a> así como en la Fundación Instituto Valenciano de la Edificación, como <a href="http://www.five.es/descargas/archivos/Regenera/GRU_extracto.pdf">http://www.five.es/descargas/archivos/Regenera/GRU_extracto.pdf</a>	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.

<p>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.</p>	<p>La ordenación y especialmente los criterios de edificación (normas urbanísticas) se ajustan a estas determinaciones.</p>
<p>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<sup>2</sup> (125/120 m x 60/65 m), sin perjuicio de otras alternativas.</p>	<p>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<sup>2</sup>, si bien se plantea alguna puntualmente con una superficie inferior, para adaptarla a la morfología de la ordenación.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Base 16. Caso de ser necesaria la implementación de vivienda pública se analizará el cumplimiento de este estándar en el contexto del Plan General.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>La normativa urbanística contempla estas determinaciones.</p>
<p>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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup> con porte &gt; 30cm perímetro; (g) Local comercial máximo 2.500 m<sup>2</sup> y mínimo 200 m<sup>2</sup>; (h) retranqueo obligatorio a calle de sótano, local y vallado 2m; (i) retranqueo linderos planta baja 7 m y torres 7 m</p>	<p>La normativa urbanística contempla estas determinaciones.</p>

<p>Usos terciarios - comerciales y hoteleros - Base 10 y 17</p>	<p>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<sup>2</sup>), que resuelvan tanto el almacenamiento con el resto de las dependencias auxiliares".</p>	<p>Se han considerado como ejes comerciales las calles paralelas a la avenida Almirall Bernat Sarríà y de la Comunitat Valenciana, además del parque central.</p> <p>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 y el espacio peatonal de relación se dimensiona para garantizar masa crítica y un entorno paisajístico urbano de calidad, que será debidamente especificado en el Proyecto de Urbanización.</p> <p>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.</p>
<p><b>Criterios de urbanización</b></p>		
<p>Viario</p>	<p>Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en <a href="http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp">http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp</a> y otros documentos de finalidad análoga.</p>	<p>En el documento de planeamiento se contemplan criterios y recomendaciones en la memoria y normas urbanísticas.</p> <p>Se completará con el Proyecto de Urbanización.</p> <p>La ordenación incorpora una trama de manzanas cuyo tamaño determina la dimensión del viario. Se ha previsto un espacio exclusivamente peatonal y de relación que altera el ritmo de los viarios convencionales, "calmando" el tráfico.</p>
<p>Zonas verdes</p>	<p>Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en <a href="http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp">http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp</a> y otros documentos de finalidad análoga.</p>	
<p>Redes de Servicios</p>	<p>Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en <a href="http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp">http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp</a> y otros documentos de finalidad análoga. Se tendrá en consideración el Plan Director del Ciclo Integral del Agua Municipal.</p>	
<p>Sistema de movilidad</p>	<p>Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en <a href="http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp">http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp</a> 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.</p>	
<p>Condiciones de conexión e integración</p>	<p>Base 27. Actualización de la Cédula urbanización 2002.</p>	<p>Esta Versión Preliminar contempla un apartado de condiciones de conexión e integración, que se completará una vez realizada la fase de consultas sectoriales.</p>
<p><b>Criterios de sostenibilidad económica</b></p>		
<p>Densidad</p>	<p>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.</p>	<p>El sector dispone de una densidad y edificabilidad que está dentro del rango de media densidad residencial y hotelera, y que conjuntamente dan lugar a un espacio de alta densidad, sin que se superen los límites establecidos en el artículo 36 de la LOTUP.</p> <p>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.</p>

<p>Costes de urbanización internos y suprasectoriales</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Ambos estudios contemplan que la totalidad de las cargas corresponde a la propiedad,</p>
<p>Generación plusvalías públicas</p>	<p>El Ayuntamiento de Benidorm recibirá el 10% del aprovechamiento tipo del sector libre de todo tipo de cargas y gravámenes.</p>	<p>El Ayuntamiento percibirá los excedentes de aprovechamiento que le corresponden libre de estas cargas.</p>
<p>Sistemas Generales</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Sostenibilidad y viabilidad económica</p>	<p>El Estudio de Viabilidad Económica y la Memoria de Sostenibilidad Económica tendrán en cuenta los criterios orientativos expuestos en las Bases 31 y 32</p>	<p>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.</p>
<p><b>Criterios de participación pública</b></p>		
<p>Consejos y entidades</p>	<p>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.</p>	<p>Se acompaña propuesta de plan de participación pública.</p>

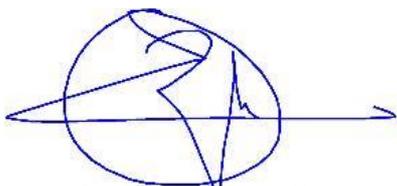
### 3.11 CONCLUSIÓN.

El presente documento es la Propuesta 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, todo ello complementado con el informe del Arquitecto Municipal de 8 de febrero de 2021 y los informes sectoriales y alegaciones presentados durante el período de información, participación y consultas desarrollado desde junio de 2020.

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.

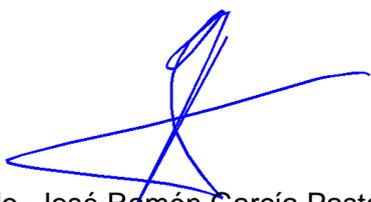
Benidorm, abril de 2021



Fdo.-Rafael Ballester Cecilia  
Abogado Urbanista



Fdo.- Juan Miguel Otxotorena  
Arquitecto



Fdo.-José Ramón García Pastor  
Ingeniero de Caminos

## 4 ANEXOS DE LA MEMORIA (documento aparte).

1. INFORME TÉCNICO MUNICIPAL
2. INFORMES SECTORIALES
3. ALEGACIONES PARTICULARES

## 5 ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS Y SECTORIALES (documento aparte).

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

## 6 PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

## 6.1 NORMAS URBANÍSTICAS

## CAPÍTULO I. NATURALEZA Y ÁMBITO.

### **Art.1.- Naturaleza y Ámbito.**

Las presentes ordenanzas reguladoras tienen por objeto establecer las determinaciones que detallan la ejecución del Plan Parcial del Sector PP 1/1 del Plan General de Benidorm.

### **Art.2.- Terminología de conceptos.**

Será de aplicación la terminología empleada en el P.G.M.O. (y sus modificaciones puntuales vigentes) con la finalidad de evitar incoherencias con este instrumento urbanístico jerárquicamente superior, salvo las específicamente previstas en este Plan Parcial, de conformidad con la legislación urbanística vigente.

## CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

### **Art.3. Régimen Urbanístico.**

Este Plan Parcial se adapta a las determinaciones previstas en el capítulo 5º “Divisiones y régimen del suelo” de las Normas Urbanísticas del PGMO de Benidorm, siempre que no sea contradictorio respecto a disposiciones de rango superior.

## CAPÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

### **Art.4.-Normas de edificación.**

Serán de aplicación las determinaciones del capítulo 6º “Condiciones generales de la edificación” de las Normas Urbanísticas del PGMO de Benidorm siempre que no existan incoherencias con instrumentos de ordenación de jerarquía superior.

## CAPÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES.

### **SECCIÓN 1. ZONA DE USO PREDOMINANTE TERCIARIO ALOJAMIENTO TEMPORAL.**

#### **Art.5.- Delimitación y caracterización.**

El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de ordenación y usos pormenorizados del presente Plan Parcial.

#### **Art.6.- Usos (Artículos 108 a 113 Normas Urbanísticas P.G.M.O.)**

1.- El uso global es el terciario alojamiento temporal. Se tendrán en cuenta las limitaciones y condiciones del artículo 111 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en su redacción dada por la Modificación Puntual nº 22. Las remisiones legislativas se tendrán por realizadas a la vigente en cada momento.

2.- Específicamente, todas las manzanas tienen una reserva de suelo terciario-comercial, estableciéndose una ubicación obligatoria en los planos de ordenación pormenorizada, con la finalidad de generar un entorno urbano complejo, diverso y adaptado a las necesidades de usuarios, turistas y habitantes del sector. Estos locales comerciales no podrán superar una edificabilidad máxima de 2.500 m<sup>2</sup> útiles, respetando un mínimo 200 m<sup>2</sup> útiles.

3.- No se permitirá el uso industrial.

4.- Se tendrá en cuenta la reglamentación descrita en los artículos 108 a 113 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

**Art.7.- Condiciones de parcelación (Art. 25 ordenanzas P.G.M.O.)**

1.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como parámetros mínimos:

- Superficie mínima:
  - Con carácter general, la parcela mínima se establece en 7.000 m<sup>2</sup>, salvo aquellas manzanas que en el plan tienen una superficie inferior, en cuyo caso esta superficie tendrá carácter de mínima, siendo la parcela indivisible.
  - De forma específica, las manzanas recayentes al parque central podrán dividirse en dos (lindero perpendicular a calles peatonales) albergando un solo edificio y bandeja de locales cada una.
  - No obstante lo anterior, y excepcionalmente con ocasión de la formulación y tramitación del Proyecto de Reparcelación, y para facilitar la adjudicación de parcela resultante al mayor número de propietarios incluidos en el sector, y el menor número de adjudicación en proindiviso, se admitirá una parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>. Este criterio se aplicará en los siguientes casos:
    - a) Cuando el propietario no reúna derechos suficientes para obtener una parcela mínima superior. En este sentido, se tendrá en cuenta su propiedad en el conjunto del sector, tanto de suelo bruto como de reservas de aprovechamiento, y la posibilidad de adquirir excesos de adjudicación.
    - b) Cuando el Proyecto de Reparcelación se proponga la asignación de parcelas resultantes de uso hotelero y residencial a un mismo propietario (considerando también la totalidad de su propiedad en el conjunto del sector).
- Frente máximo de fachadas limitado por la inscripción de un cilindro de diámetro máximo 40 m y esbeltez mínima, diámetro/altura de 1/3.

2.- La superficie libre de las parcelas que resulte después de ubicar la edificación reglamentaria deberá ser poblada de especies forestales autóctonas a razón de un árbol por cada 50 m<sup>2</sup>, con un porte mínimo de 30 centímetros de diámetro, salvo mejor criterio técnico municipal. Se entiende que son compatibles con ese destino las instalaciones deportivas y recreativas, aparcamientos, terrazas, veladores, pasos peatonales y de acceso a vehículos y usos semejantes al servicio del uso terciario alojamiento temporal.

3.- En lo no previsto en estas normas será de aplicación lo dispuesto en el artículo 25 de las Ordenanzas del P.G.M.O.

**Art.8.- Condiciones de volumen (Art. 26 ordenanzas P.G.M.O. y Modificación 01 de mayo de 2016)**

1.- Ninguna nueva edificación producirá sombra sobre las playas, durante el equinoccio de otoño, desde las 8 horas hasta las 16 horas del horario solar.

2.- La edificación podrá situarse libremente en la parcela cumpliendo los siguientes requisitos:

- La separación de la edificación a los lados límite de la parcela será como mínimo de siete (7) metros. En cualquier caso, el edificio, el sótano, los locales comerciales y el vallado de la parcela respetará un retranqueo obligatorio de dos (2) metros a calle.
- Si se construyen más de un bloque de edificación en una sola parcela, la separación entre los distintos bloques será igual al doble del retranqueo exigido en su caso concreto al límite de la parcela.
- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y guardarán del frontal una separación de dos (2) metros. La construcción deberá tratarse como el edificio principal en cuanto a calidad de obra y ornamentación exterior.

- Se autorizan vuelos cerrados de un metro como máximo. Los vuelos abiertos o terrazas únicamente tendrán la limitación de no poder situarse a una distancia inferior a cinco metros de la línea perimetral del solar.

3.- La ocupación máxima de la edificación en la parcela no excederá del 30% de la misma, siendo el mismo límite para la ocupación del sótano.

4.- La altura es libre, con un mínimo de veinte (20) plantas. Todos los parámetros de altura se referirán a lo dispuesto en el artículo 91 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., en su redacción dada por la Modificación Puntual nº 18. Se exceptúan de la altura mínima las edificaciones destinadas a vivienda de protección pública, las terciarias comerciales y las dotacionales públicas.

5.- El volumen edificable de las edificaciones queda definida en los correspondientes planos y cuadros de superficies anexos incluidos en la Memoria del Plan Parcial, contemplándose los siguientes índices de edificabilidad neta:

- Uso terciario alojamiento temporal: 1,381243 m<sup>2</sup> útiles por cada m<sup>2</sup> de suelo neto de parcela.
- Uso terciario-comercial: 0,119888 m<sup>2</sup> útiles por cada m<sup>2</sup> de suelo neto de parcela, que se ubicará en el perímetro a tal efecto establecido en los planos de ordenación, respetando el retranqueo obligatorio a vial de 2 metros. En todo caso estos locales comerciales no podrán superar un máximo de 2.500 m<sup>2</sup> útiles de sala de venta ni tener una edificabilidad inferior a 200 m<sup>2</sup> útiles.

6.- A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se estará a lo previsto en el artículo 26 de las ordenanzas municipales y el artículo 90 de las Normas Urbanísticas contenida en la actualización vigente según Modificación Puntual 01 (mayo de 2016).

#### **Art.9.- Condiciones estéticas (Cap. 6º, Sec. 3ª, Normas Urbanísticas P.G.M.O.)**

Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en los artículos 92 a 96 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la tercera parte de su superficie.

#### **Art.10.- Condiciones de Calidad e Higiene (Art 97 Normas Urbanísticas P.G.M.O.)**

Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en el Capítulo 6º, Sección 4ª, de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

#### **Art.11.- Condiciones de Impacto Ambiental (Capítulo 7º, Sec. 1º, Normas Urbanísticas P.G.M.O.)**

Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en los artículos 89 a 107 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y a la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente.

#### **Art. 12. – Aparcamientos.**

Se tendrá en cuenta la reglamentación descrita en el artículo 97 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., así como en el Anejo IV de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

## SECCIÓN 2. ZONA DE USO RESIDENCIAL.

### Art.13.- Delimitación y caracterización.

1.- El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de ordenación y usos pormenorizados del presente Plan Parcial. El uso predominante es el residencial y el tipo de ordenación el de edificación aislada o abierta.

2.- Además, todas las manzanas tienen una reserva de suelo terciario-comercial, estableciéndose una ubicación obligatoria en los planos de ordenación pormenorizada, con la finalidad de generar un entorno urbano complejo, diverso y adaptado a las necesidades de usuarios, turistas y habitantes del sector. Estos locales comerciales no podrán superar una edificabilidad máxima de 2.500 m<sup>2</sup> útiles de sala de ventas (Modificación Puntual nº 22), respetando un mínimo 200 m<sup>2</sup> útiles.

3.- Siempre que no se sobrepase el número global de viviendas fijado en el Plan ni la volumetría global máxima asignada a cada parcela, podrá destinarse parte de ésta a cualquier otro uso permitido distinto al de viviendas, compatible con los previstos en el Plan.

### Art.14.- Condiciones de parcelación (Art. 25 ordenanzas P.G.M.O.)

1.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como parámetros mínimos:

- Superficie mínima:
  - Uso residencial libre:
    - Con carácter general, la parcela mínima se establece en 7.000 m<sup>2</sup>, salvo aquellas manzanas que en el plan tienen una superficie inferior, en cuyo caso esta superficie tendrá carácter de mínima, siendo la parcela indivisible.
    - De forma específica, las manzanas recayentes al parque central podrán dividirse en dos (lindero perpendicular a calles peatonales) albergando un solo edificio y bandeja de locales cada una.
    - No obstante lo anterior, y excepcionalmente con ocasión de la formulación y tramitación del Proyecto de Reparcelación, y para facilitar la adjudicación de parcela resultante al mayor número de propietarios incluidos en el sector, y el menor número de adjudicación en proindiviso, se admitirá una parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>. Este criterio se aplicará en los siguientes casos:
      - a) Cuando el propietario no reúna derechos suficientes para obtener una parcela mínima superior. En este sentido, se tendrá en cuenta su propiedad en el conjunto del sector, tanto de suelo bruto como de reservas de aprovechamiento, y la posibilidad de adquirir excesos de adjudicación.
      - b) Cuando el Proyecto de Reparcelación se proponga la asignación de parcelas resultantes de uso hotelero y residencial a un mismo propietario (considerando también la totalidad de su propiedad en el conjunto del sector).
  - o Uso residencial vivienda de protección pública: De forma específica, las manzanas destinadas a este uso podrán dividirse en dos (lindero perpendicular a calles peatonales) albergando un solo edificio y bandeja de locales cada una
- Frente máximo de fachadas:
  - o Uso residencial libre: limitado por la inscripción de un cilindro de diámetro máximo 40 m y esbeltez mínima, diámetro/altura de 1/3.
  - o Uso residencial vivienda de protección pública: en las parcelas destinadas a vivienda de protección pública, el frente máximo de fachadas se limita por la inscripción de un cilindro de diámetro máximo de 40 m, sin condición de esbeltez.

2.- No podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

3.- Las parcelas existentes son todas edificables si sus características geométricas permiten, cumpliendo las condiciones generales del uso y las siguientes específicas de zona, la edificación en ella de una vivienda. Las destinadas a usos infraestructurales son todas edificables.

4.- La superficie libre de las parcelas que resulte después de ubicar la edificación reglamentaria deberá ser poblada de especies forestales autóctonas a razón de un árbol por cada 50 m<sup>2</sup>, con un porte mínimo de 30 centímetros de diámetro. Se entiende que son compatibles con ese destino las instalaciones deportivas y recreativas, aparcamientos, terrazas, veladores, pasos peatonales y de acceso a vehículos y usos semejantes al servicio del uso residencial.

**Art.15.- Condiciones de volumen (Art. 26 ordenanzas P.G.M.O.)**

1.- Ninguna nueva edificación producirá sombra sobre las playas, durante el equinoccio de otoño, desde las 8 horas hasta las 16 horas del horario solar.

2.- La edificación podrá situarse libremente en la parcela cumpliendo los siguientes requisitos:

- La separación de la edificación a los lados límite de la parcela será como mínimo de siete (7) metros. En cualquier caso, el edificio, el sótano, los locales comerciales y el vallado de la parcela respetará un retranqueo obligatorio de dos (2) metros a calle.
- Si se construyen más de un bloque de edificación en una sola parcela, la separación entre los distintos bloques será igual al doble del retranqueo exigido en su caso concreto al límite de la parcela.
- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y guardarán del frontal una separación de dos (2) metros. La construcción deberá tratarse como el edificio principal en cuanto a calidad de obra y ornamentación exterior.
- Se autorizan vuelos cerrados de un metro como máximo. Los vuelos abiertos o terrazas únicamente tendrán la limitación de no poder situarse a una distancia inferior a cinco metros de la línea perimetral del solar.

3.- La ocupación máxima de la edificación en la parcela no excederá del 30% de la misma, siendo el mismo límite para la ocupación del sótano, admitiéndose hasta 80 plazas por planta de sótano.

4.- La altura es libre, con un mínimo de veinte (20) plantas. Todos los parámetros de altura se referirán a lo dispuesto en el artículo 91 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., en su redacción dada por la Modificación Puntual nº 18. La altura mínima no será aplicable en aquellas manzanas donde el uso residencial se destine a la promoción de viviendas de protección pública.

5.- El volumen edificable de las edificaciones queda definida en los correspondientes planos y cuadros de superficies anexos incluidos en la Memoria del Plan Parcial, contemplándose los siguientes índices de edificabilidad neta:

- Uso residencial libre: 1,300157 m<sup>2</sup> útiles por cada m<sup>2</sup> de suelo neto de parcela.
- Uso residencial para viviendas de protección pública: 2,015313 m<sup>2</sup> útiles por cada m<sup>2</sup> de suelo neto de parcela
- Uso terciario-comercial: 0,119888 m<sup>2</sup> útiles por cada m<sup>2</sup> de suelo neto de parcela, que se ubicará en el perímetro a tal efecto establecido en los planos de ordenación, respetando el retranqueo obligatorio a vial de 2 metros. En todo caso estos locales comerciales no podrán superar un máximo de 2.500 m<sup>2</sup> útiles de sala de venta ni tener una edificabilidad inferior a 200 m<sup>2</sup> útiles.

6.- A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se estará a lo dispuesto en el artículo 26 de las ordenanzas municipales de edificación.

**Art.16.- Condiciones estéticas (Cap. 6º, Sec. 3ª, Normas Urbanísticas P.G.M.O.)**

Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en los artículos 92 a 96 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la tercera parte de su superficie.

**Art.17.- Condiciones de Calidad e Higiene (Art 97 Normas Urbanísticas P.G.M.O.)**

Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en el Capítulo 6º, Sección 4ª, de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

**Art.18.- Condiciones de Impacto Ambiental (Capítulo 7º, Sec. 1º, Normas Urbanísticas P.G.M.O.)**

Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en los artículos 89 a 107 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y a la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente.

**Art.19.- Usos (Artículos 108 a 113 Normas Urbanísticas P.G.M.O.)**

1.- El uso principal es el residencial, permitiéndose además usos comerciales compatibles con el uso principal, tales como tiendas, oficinas, restaurantes, academias, clínicas, espectáculos, etc. Estos usos comerciales se ubicarán en las zonas establecidas a tal efecto en los planos de ordenación pormenorizada del Plan Parcial, con las limitaciones y condiciones del artículo 112 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en su redacción dada por la Modificación Puntual nº 19.

Siempre que no se sobrepase el número global máximo de viviendas fijado en el Plan, ni la volumetría global máxima asignada, podrá destinarse parte de ésta a cualquier otro uso permitido distinto al de viviendas.

En las manzanas donde se prevé el uso residencial para viviendas de protección pública se estará a lo dispuesto en la legislación específica en esta materia, sin perjuicio de las previsiones del P.G.M.O.

2.- En las manzanas específicamente identificadas en el plano de ordenación pormenorizada, el uso residencial necesariamente tendrá que vincularse a la promoción de viviendas de protección pública, debiendo estarse adicionalmente a la normativa regulatoria de este tipo de viviendas.

3.- Se admite como compatible el uso terciario de oficina para servicios profesionales, en planta piso.

4.- No se permitirá el uso industrial.

5.- Se tendrá en cuenta la reglamentación descrita en los artículos 108 a 113 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

**Art. 20. – Aparcamientos.**

Se tendrá en cuenta la reglamentación descrita en el artículo 97 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., así como en el Anejo IV de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

**SECCIÓN 3. ZONA DE USO TERCIARIO ESPECÍFICO.**

**Art.21.- Delimitación y caracterización.**

El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de zonificación, ordenación y usos pormenorizados del Plan Parcial.

**Art.22.- Condiciones generales del uso terciario específico.**

Las edificaciones destinadas a uso de equipamientos privados cumplirán las determinaciones previstas en el P.G.M.O. para este uso, con las siguientes particularidades:

- Parcela mínima: la señalada en los planos de ordenación pormenorizada, sin posibilidad de división.
- Ocupación máxima de la edificación en planta baja y sótano: 50%. El resto de la parcela se destinará a espacios libres privados.
- Altura de la edificación: 2 plantas y 10 metros de altura de coronación. La altura máxima podrá incrementarse hasta un máximo de 20 metros para construcciones terciarias singulares.
- Retranqueos: 5 metros a vial y a linderos.
- Edificabilidad: la prevista en los planos de Plan Parcial, con un índice de edificabilidad de 0,381500 m<sup>2</sup> útiles por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela neta.
- Usos: terciarios comerciales de cualquier tipo, así como equipamientos privados. En cualquier caso, la superficie destinada a centro comercial no podrá superar la edificabilidad de 2.500 m<sup>2</sup> útiles de sala de ventas. Será de aplicación en todo caso lo dispuesto en el artículo 112 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en su redacción dada por la Modificación Puntual nº 22.

**SECCIÓN 4. VIARIO, ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.**

**Art.23.- Delimitación y caracterización.**

El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de zonificación, ordenación y usos pormenorizados del Plan Parcial.

Se tendrá en cuenta la reglamentación para las áreas ajardinadas descrita en el artículo 118 de las Normas Urbanísticas del PGMO, previéndose expresamente el uso de aparcamiento público bajo rasante. Específicamente, también podrá destinarse a uso de aparcamiento o comunicaciones privadas el subsuelo de los espacios libres de relación peatonal, en los términos previstos en la legislación urbanística.

En cuanto al espacio libre peatonal y de relación, se admitirá la posibilidad de realizar pasos inferiores y superiores sobre los mismos, admitiéndose la posibilidad de separar la calificación jurídica del suelo, vuelo y subsuelo, bien mediante la técnica reparcelatoria, bien mediante otros instrumentos urbanísticos y administrativos.

**SECCIÓN 5. ZONA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.**

**Art.24.- Delimitación y caracterización.**

El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de zonificación, ordenación y usos pormenorizados del Plan Parcial.

Se tendrá en cuenta la reglamentación general establecida en el Capítulo 7º, Sección 5ª, Art. 117 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. sobre condiciones generales de los usos dotacionales, en su redacción dada por la Modificación Puntual nº 21, no siendo precisa la redacción de estudio de detalle.

La administración podrá establecer cualquier uso dotacional público, ajustándose a las reglas prescritas en el mismo artículo.

El subsuelo de los equipamientos públicos podrá destinarse al uso de aparcamiento público.

**Art. 25.- Régimen específico del uso dotacional educativo y/o sanitario.**

Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial. Su uso será el dotacional docente pudiendo ser sustituido por otro uso dotacional público previa autorización de la Consellería competente en la materia.

Sin perjuicio de lo previsto en el P.G.M.O. las condiciones de edificación se ajustarán a la modificación puntual nº 21.

## **CAPÍTULO V. CONDICIONES EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD, ECOEFICIENCIA Y GÉNERO.**

### **SECCIÓN 1. CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD, ECOEFICIENCIA Y GÉNERO EN LA EDIFICACIÓN.**

**Art.26.- Condiciones de sostenibilidad, ecoeficiencia y espacio urbano (Modificación Puntual nº 20).**

1.- Los proyectos presentados para la solicitud de licencia de las edificaciones justificarán adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética, y contaminación visual, como la polución lumínica o publicitaria (Modificación Puntual nº 20). Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación, según lo determinado en el Código Técnico de la Edificación.

2.- Se procurará que los huecos de las fachadas orientadas a sur, sur oeste y oeste dispongan de protecciones solares exteriores a partir de la primera planta que garanticen un factor de sombra adecuado. En las fachadas sur se recomiendan los voladizos calculados para evitar la incidencia directa del sol en los meses de verano. En el resto de las fachadas se recomiendan los sistemas pasivos móviles.

3.- Se procurará que los materiales empleados dispongan de etiquetado ambiental. Se recomienda utilizar productos con declaraciones medioambientales verificadas (Tipo III). Asimismo, se promoverá el empleo de materiales autóctonos o disponibles en las comarcas próximas.

4.- Ventilación: en las edificaciones donde los espacios climatizados superen los 3.000 m<sup>2</sup> será obligatorio disponer de sistemas de reducción del consumo energético mediante la captación de aire exterior (free-cooling). En general, los proyectos procurarán garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas. Se procurará sectorizar la climatización de los distintos espacios de tal modo que se evite que espacios con demanda muy dispar de climatización estén en un mismo sector (dependencias con distinta orientación, distinta ocupación etc.).

5.- Energía: el sistema de producción de energía renovable de Agua Caliente Sanitaria cubrirá, como mínimo, el 80% de la demanda. Asimismo, los edificios tenderán a la autosuficiencia energética, instalando las placas fotovoltaicas necesarias para ello. Las instalaciones de energía renovable quedarán integradas en la arquitectura y no podrán aparecer como añadidos o elementos ajenos a la composición de la edificación o de la urbanización. Las redes de conexión entre las instalaciones y los lugares de consumo o entre las distintas partes de las instalaciones quedarán ocultas o integradas en la arquitectura o la urbanización.

6.- Alumbrado: los sistemas de alumbrado cumplirán los siguientes requisitos:

- En los espacios comunes de uso esporádico los interruptores serán temporizados o con detección de presencia
- Será obligatorio sectorizar la iluminación de los espacios amplios con distintos interruptores que permitan adaptar el grado de iluminación en función de las necesidades concretas.
- La iluminación exterior vinculada a los edificios dispondrá de dispositivos automáticos para su encendido y apagado en función de la luz natural.

7.- Consumo de agua de agua cumplirán los siguientes requisitos:

- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores.
- Se dispondrá de sistemas de reutilización de aguas grises. Se podrá eximir del cumplimiento de esta medida cuando se justifique que el consumo es tan pequeño que no garantiza la compensación económica de la inversión realizada en los dispositivos de reciclaje.
- Las edificaciones dispondrán de una red separativa de aguas pluviales que se reutilizarán para el riego de las zonas verdes. El proyecto de urbanización del sector contemplará esta cuestión.

8.- Sistema de drenaje urbano sostenible:

- El Proyecto de Urbanización contemplará un diseño integrado del ciclo integral del agua en el conjunto del sector, con el perfil de un Sistema Global de Drenaje Urbano Sostenible.
- En parcelas privadas, al menos el 50% de la parcela se destinará a espacios libres privados que sean permeables, evitando el efecto sellado.

9.- Paisaje y cambio climático:

- En suelo público se ubicarán al menos 5.500 árboles con un porte mínimo de 30 centímetros de diámetro, disponiéndose necesariamente en la red viaria peatonal (al menos 1 árbol cada 6 metros lineales, salvo justificación expresa), y en las zonas verdes y equipamientos públicos previstos en el sector.
- En suelo lucrativo, se establece la obligación de justificar la plantación, en cada proyecto sometido a licencia, de un árbol cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de parcela neta, con un porte mínimo de 30 centímetros de diámetro.

10.- Riesgo sísmico: los proyectos de edificación se adaptarán a las determinaciones de la Norma de Construcción Sismorresistente NCSR-02 aprobada por Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre.

**Art.27.- Condiciones de género.**

1. Los proyectos presentados para la solicitud de licencia de las edificaciones justificarán adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo teniendo en consideración la perspectiva de género. Para ello, justificarán que el diseño adoptado permite la flexibilidad en el uso de las viviendas de manera que faciliten la diversidad de las nuevas estructuras familiares y puedan adaptarse a los ciclos evolutivos y vitales de quien las habite.

2. Se fomentará la presencia de diferentes tipos de vivienda para garantizar su adecuación a los diferentes tipos de núcleos familiares. Preferentemente, cada edificación incorporará tipos distintos de vivienda. Cuando no sea así, se justificará mediante un análisis de los tipos de vivienda ya existentes en el entorno y del perfil de los tipos de núcleos familiares que definen la demanda a la que se pretende dar respuesta.

3. Además de cumplir con los criterios de accesibilidad regulados por la legislación vigente, que garantizan el acceso de personas con movilidad reducida a las edificaciones y permiten asimismo el uso de carritos de la compra, de criaturas etc., los vestíbulos y elementos comunes de los edificios se dimensionarán teniendo en cuenta la necesidad del acceso doméstico de las bicicletas.

4. En la planta baja de las edificaciones, se reservará un espacio específico para el aparcamiento de dos bicicletas por vivienda. La superficie que se destine a este uso no computará a efectos de edificabilidad. Cuando el diseño del edificio impida cumplir con este estándar (por ejemplo en caso de edificio de gran altura y baja ocupación en planta por su esbeltez), esta reserva podrá realizarse en planta sótano o en zona específica vinculada al edificio principal, dentro de los espacios libres de la parcela.

5. Los vestíbulos y elementos comunes de las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta la perspectiva de género: garantizarán la seguridad con visibilidad desde el exterior, eliminación de rincones no visibles, iluminación adecuada, pulsador de alarma, accesibilidad para personas con movilidad reducida, etc.

## **SECCIÓN 2. CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD, ECOEFICIENCIA Y GÉNERO EN LA URBANIZACIÓN.**

### **Art.28.- Condiciones de sostenibilidad y ecoeficiencia en la edificación.**

1. En las zonas verdes del ámbito de actuación no se realizarán desmontes y tan solo los movimientos de tierra estrictamente necesarios para el acondicionamiento superficial de los ámbitos a tratar, de tal modo que no se altere de forma relevante la topografía existente.
2. Las luminarias de espacios públicos contarán con un sistema de control y gestión que permita variar la intensidad o el número de luminarias en funcionamiento a lo largo de la noche con el objetivo de ahorrar energía y disminuir la contaminación lumínica.
3. La urbanización dispondrá de una red separativa de aguas pluviales que se empleará para el riego de las zonas verdes y limpieza de calles, por lo que el sector dispondrá de las instalaciones necesarias para su reutilización. Parte del agua acumulada podrá reservarse en depósitos ubicados en las zonas verdes.
4. Se instalarán separadores de hidrocarburos del efluente proveniente de patios, aparcamientos y viales, antes de la incorporación del efluente a la red pública de drenaje de aguas pluviales.
5. Los proyectos de ajardinamiento emplearán especies vegetales de bajo consumo hídrico. Se procurará la plantación de especies que favorezcan diferentes contrastes cromáticos a lo largo de las estaciones del año, siempre adaptadas a las condiciones climáticas y edafológicas del lugar.
6. La urbanización de viarios y zonas verdes se realizará procurando reducir al máximo su impermeabilización, mediante bases permeables y pavimentos de acabado poroso y filtrante, tanto en zonas peatonales como rodadas. La utilización de losas o bases impermeables deberá estar convenientemente justificada y constituir una excepción.
7. Se procurará que los materiales empleados dispongan de etiquetado ambiental. Se recomienda utilizar productos con declaraciones medioambientales verificadas (Tipo III). Asimismo, se promoverá el empleo de materiales autóctonos o disponibles en las comarcas próximas.
8. Se fomentarán acuerdos entre los servicios municipales, empresas suministradoras y operadores para la ubicación y el uso compartido de los tendidos de infraestructuras que posibilite ahorros en ejecución y accesibilidad.

### **Art.29.- Condiciones de confort acústico.**

1. Los asfaltos que se empleen en la urbanización de las calles del sector serán fonoabsorbentes.
3. El diseño de la red viaria incorporará medidas que garanticen una velocidad máxima de 40 km/h en los bulevares principales (Avenida Comunitat Valenciana, Derramador, Almirante Bernat Sarriá y Linde Este con Suelo No Urbanizable), y de 30 km/h en el resto de las calles.

### **Art.30.- Condiciones de perspectiva de género en la urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización justificarán, en su redacción, que incorporan la perspectiva de género en el diseño de los espacios públicos: viarios, jardín y parque.
2. La urbanización incorporará un carril para el transporte en bicicleta que estará físicamente separado de los espacios reservados para los itinerarios peatonales y de tráfico de los vehículos a motor.
3. Los proyectos de urbanización de todos los espacios públicos incorporarán el mobiliario urbano necesario para garantizar la seguridad y habitabilidad del espacio público:
  - Bancos en viarios, jardín y zonas del parque destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios.
  - Bancos y marquesinas que protejan del sol y la lluvia en las paradas de transporte público.
  - Señalización en viarios, jardín y parque con la información necesaria para localizar la red de espacios comunes.

- Elementos que proporcionen sombra en el jardín y zonas del parque destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios.
- Luminarias en viarios, jardín y zonas del parque destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios que proporcionen una iluminación homogénea. Para ello se evitarán lámparas de alta intensidad que puedan provocar deslumbramientos y zonas de sombra.

4. Las superficies del espacio público que puedan ser destinadas a uso comercial (veladores, quioscos, bares etc.) estarán limitadas según los siguientes criterios:

- En viario: no podrán reducir la anchura del espacio destinado a tránsito peatonal en más del 50% ni su superficie en más del 30%.
- En el jardín y zonas del parque destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios: no podrán reducir su superficie en más del 30%.

## CAPÍTULO VI. CONDICIONES SMART DISTRICT.

### **Art.31.- Condiciones de sostenibilidad y ecoeficiencia en la edificación.**

El Proyecto de Urbanización contemplará y analizará la posibilidad de implantar 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.
- 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.

## 6.2 PLANOS DE ORDENACIÓN.